

Informasjon om takst av hytte/parsell i Sogn Hagekoloni

Hvis du ønsker å selge parsell/hytte trenger du en takst. Eller kanskje ønsker du takst av en annen grunn, til en verdivurdering eller lignende.

Da starter du med å fylle ut skjemaet ”Anmodning om takst” og ”Egenerklæringsskjema” som du finner på hagens hjemmeside: <https://www.sognhagekoloni.no/regler-og-vedtekter.html>

Skjemaene sendes til Takstkomiteen (takstsognhagekoloni@gmail.com) med kopi til Styret (sogn@kolonihager.no), eller legges i styrets postkasse ved Huset innen fastsatte frister.

Takstgebyret er for tiden kr. 1.500,- og skal innbetales til kolonihagen, se nederst på skjemaet.

Frister

Hvis du ønsker å selge hytta før sommerferien, er frist for innlevering av skjemaet anmodning av takst 10. mai. Da skal taksten være klar i slutten av mai og omsetning skjer etter det.

Hvis du ønsker å selge hytta etter sommeren, er frist for innlevering av skjemaet 1. august. Da skal taksten være klar i slutten av august og omsetning skjer etter det.

Fristen for egenerklæringsskjema er før befaring, men komiteen oppfordrer til å sende begge skjema før fristen nevnt over.

Dersom du skal omsette din hytte fordi du overtar en annen parsell i hagen, er du pliktig til å anmode om takst for din gamle hytte før første takstfrist etter at du har overtatt ny parsell.

Etter fristen for innlevering av anmodning om takst blir du kontaktet av Takstkomiteen for avtale om befaring av parsell og hytte.

Befaring og omsetning

Takstkomiteen består av 3 personer; én hagekyndig, én byggekyndig og én såkalt legmann. Kolonihagene i Oslo har etablert felles vurderingskriterier som legges til grunn for takst. Takstkomiteen kommer på befaring til avtalt tid og tar parsell og hytte i besiktigelse. Da er det fint om du er til stede og låser opp hytte, bod osv. Eller du kan evt. levere

nøkkel og komiteen gjør befaringen uten deg. Denne befaringen tar ca. 30 minutter.

I etterkant av befaringen gjør Takstkomiteen sin vurdering av parsell og hytte og utferdiger takstdokumentet. Når takstdokumentet er klart, blir det sendt til deg, med kopi til Styret, og til Omsetningskomiteen, dersom det er snakk om salg av hytta.

Hvis det er snakk om salg, overtar Omsetningskomiteen, som legger parsell/hytte ut på nettet, på det såkalte "Hyttetorget" (et felles omsetningsområde for alle Oslo-hagene). .

Omsetningskomiteen arrangerer så visning og når det er avklart hvem som overtar parsell og hytte, arrangeres et møte for omsetning/salg mellom deg, Styret og ny eier.

Ved arv innad i familien, er det også Omsetningskomiteen som bistår overdragelsen.

Som du ser under skjemaet "Anmodning om takst", er det der også en huskeliste for hva du må gjøre/huske på før parsell og hytte skal selges/overdras til andre. Du har ansvaret for parsell/hytte og alle medlemskostnader helt til evt. salg/overdragelse er gjennomført.

Dersom du har utestående fellesutgifter (årsavgift eller andre kostnader relatert til ditt medlemskap og/eller parsell), vil dette bli avregnet i forbindelse med kontraktsmøte og det økonomiske sluttoppgjøret i forbindelse med salg.

Tilstandrapport og el-kontroll (frivillig)

Fra 2022 må du skaffe en tilstandsrapport og en el-kontroll hvis du skal få din hytte vurdert i øvre sjikt av verdi. Dokumentasjonen må sendes takstkomiteen før de kommer på befaring.

Hvis du har en hytte som antas å ha en faktor på 1,0 til 0,5, dvs. at hytta har en standard som er i sjiktet mellom tipp topp stand/100% (altså fremstår som ny) og til 50% av verdien til en ny hytte, vil det lønne seg å få en *tilstandsrapport* fra en ekstern byggmester/takstperson eller –firma. Dokumentasjon på el-kontroll kan gi deg noe tillegg i taksten og kan gi både deg og evt. ny parselleier viktig informasjon om tilstand på el-anlegget i hytta.

Dersom man ikke skaffer tilstandsrapporten, vil hytta få en

faktorvurdering på 0,5 eller mindre. Det vil si at hytta vurderes et sted i sjiktet mellom 50% til kr. 0,-/ingen verdi, alt etter standarden på hytta. Mange av de eldre hyttene i Sogn Hagekoloni er i denne kategorien, kanskje p.g.a. alder og vedlikehold, eller kombinasjonen av dette. Eldre hytter som har gjennomgått grundig vedlikehold/oppgradering kan få en faktor i kategori B.

Årets maksimumspris pr. kvadratmeter for hytte er satt til kr. 10.000,-. Det vil si at hvis hytta er som ny (altså 100%), får man kr. 10.000,- pr. kvadratmeter. Og våre hytter har en tillatt maksimal størrelse på 30 kvm. + 2 kvm. bod. Men det er de aller færreste hyttene som er helt nye, eller får 100% i takst.

En slik tilstandsrapport fra en ekstern byggmester/takstperson eller –firma koster muligens i sjiktet mellom kr. 7.000,- til kr. 10.000,-. Denne utgiften vil lønne seg å betale hvis hytta er i det vi kaller for kategori A eller B, dvs. har en toppverdi eller beveger seg ned mot 50% i standard. Da vil man altså få en høyere takst enn om man ikke skaffer en slik tilstandsrapport.

Hvis man har en slik hytte og *ikke* skaffer denne tilstandsrapporten vil hytta automatisk bli vurdert i kategori C. For kategori A og B må man også legge fram dokumentasjon på godkjent el-anlegg. Se mer om dette nedenfor.

Hvis man skal selge en gammel hytte i kategori C, med en faktor mellom 0,5 til 0 vil man maksimum få 5.000,- pr. kvm. av hytta, eller mindre. I denne kategorien trenger man ikke denne tilstandsrapporten.

Det er et mulig tillegg i taksten på inntil kr. 50.000,- dersom man kan legge fram dokumentasjon på at det elektriske anlegget i hytta er av godkjent standard. Har man ikke dokumentasjon på el-kontroll får man ikke noe av tillegget for dette i taksten. Et eventuelt tillegg gis i samsvar med takstvurdering av hytten. Gyldig dokumentasjon er en el-kontroll fra et elektrikerfirma som dokumenterer anleggets standard. El-kontrollen skal være «fersk» og gjennomføres i forbindelse med salgsprosessen.

Det kan være lurt å kontakte fagfolk for slik dokumentasjon i god tid før takstkomiteen kommer på befaring.

For å få en tilstandsrapport for hytta kan du kontakte for eksempel

Boliginstituttet AS, tlf: 23 39 19 00

<https://boliginstituttet.no>

Byggmester og takstmann Hans Petter Tangen, mob. 906 83 223

<https://storoslotakst.no>

For godkjenning av el-anlegg:

Kjelsås Elektro AS, tlf: 22 22 10 40 (De tar ca. 4.300,- for en slik el-kontroll opplyste de nylig.)

<https://www.k-e.no>

Huskeliste:

1. Fyll ut skjema for "Anmodning om takst",
link: <https://www.sognhagekoloni.no/regler-og-vedtekter.html>
2. Frister for innlevering av "Anmodning om takst":
Takst vår: Frist 10. mai.
Takst høst: Frist 1. august.
3. Fyll ut "Egenerklæringsskjema" for opplysninger ang. parsell og hytte fra deg som parselleier.
4. Betale gebyr for takst, kr. 1.500,- til Sogn Hagekoloni, kontonummer opplyses på «Anmodning om takst»-skjemaet.
5. Frivillig: Skaffe *tilstandsrapport* for hytta og *dokumentasjon på el-kontroll* av det elektriske anlegget før Takstkomiteen kommer på befaring, hvis du ønsker denne type dokumentasjon.

Salg/overdragelse av parsell og hytte – til deg som selger **Det er flere forhold du skal være oppmerksom på:**

- Det forventes at hytta er alminnelig ren og ryddig og parsellen skal være ryddig og godt vedlikeholdt både ved taksering og ved visning.
- Takstkomiteen vil takserer parsellen og hyttas bygningsmessige tilstand og utforming ut fra Oslokretsens takseringsregler.
- Hvis du ønsker å ta med deg spesielle planter, må takstkomiteen få beskjed om dette når takst avholdes.
- Du får tilsendt taksten når den foreligger og du har innbetalt takstgebyret.
- Omsetningskomiteen vil sørge for både intern og eventuell ekstern utlysning av parsellen. Omsetningskomiteen vil ta kontakt med deg og avtale visning av parsell /hytte.
- Når det er klart hvem som skal overta parsellen din, vil det bli satt en overtakelsesdato av Omsetningskomiteen etter avtale med deg og i samarbeid med styret og ny eier.
- Parsellen skal vedlikeholdes og holdes ryddig fram til dato for overdragelse til ny eier. Plen skal klippes, grusgangen lukes og bed stelles osv.
- Hytta skal være rengjort når den overdras til ny eier. Kjeller, bod og eventuelt loft/hems skal være tømt. Alle materialer og hageavfall som er stablet/lagret på parsellen skal fjernes.
- Dersom du/dere ønsker å selge inventar eller redskap til de nye kolonistene, avtales dette direkte med kjøper. Inventar/redskap som kjøper ikke ønsker å overta, må du fjerne før overtagelsen finner sted.
- Det skal framgå hvor mange sett nøkler det er til hytten. Ett sett overlates til Omsetningskomiteen i forbindelse med visning, og resten av nøklene overleveres Omsetningskomiteen på overdragelsesbefaringen som gir disse videre til ny eier.
- Strømvalesing blir gjort på overdragelsesmøte sammen med en representant for omsetningskomiteen, og legges til grunn for det økonomiske sluttoppgjøret.

- Ved dårlig renhold og/eller manglende rydding og fjerning av hageavfall, ting/innbo vil styret sørge for vask/bortkjøring. Omkostningene må dekkes av deg som selger, og summen blir fratrukket overdragelsessummen i det økonomiske sluttoppgjøret.
- Det økonomiske oppgjøret for parsellen vil du motta når ny eier har betalt parsell og hytte og styret har gjort en siste avsjekk om det er noe økonomisk utestående mellom deg og hagekolonien. Beløpet som er fastslått i taksten, fratrukket gebyrer og eventuelle kostnader til utbedring/rengjøring eller annet økonomisk utestående mellom deg og hagekolonien, blir utbetalt deg/dere snarest mulig etter overdragelsen har funnet sted.
- Husk at det skal være både røykvarsler og brannslukkingsapparat i hytta, både når Takstkomiteen er på befaring og når du forlater hytta ved overdragelse. Og jordfeilbryter skal være montert.