

Anmodning om takst, samt egenerklæring

Anmodning om takst sendes Takstkomiteen innen de fastsatte frister for å be om takst vår og høst. Egenerklæringsskjema fylles ut, signeres og sendes Takstkomiteen i forkant av befaring eller medbringes til befaring av hytte og parsell.

Fastsatt av styret i samarbeid med Takstkomiteen. Sist endret /mai 2022.

Anmodningen gjelder bare takst	
Anmodningen gjelder takst og salg	

Jeg/vi er kjent med at løsøre/innbo ikke kan påtvinges overtatt av den nye eieren. Jeg/vi bekrefter at utestående gjeld kan fratrekkes salgsbeløpet. Jeg har lest øvrig informasjon til meg som selger på side 3 av dette skjemaet.

Parsell nr.: _____

Navn:	
Adresse:	
Postnr/sted:	
Kontonummer:	
Telefon:	
E-postadresse:	

Oslo den : _____

Underskrift / signatur av eieren/eierne

Ved taksering tilkommer et gebyr på kr. 1500,- som betales til konto 6028.06.01570. Taksten utleveres så fort den er klar, og gebyret er betalt.

Utført takst er gyldig i inneværende sesong.

Anmodningen sendes per post til takstsognhagekoloni@gmail.com. ev. sogn@kolonihager.no, eller legges i styrets postkasse ved Huset.

Egnerklæringskjema ved salg av kolonihagehytte m/parsell - Sogn hagekoloni (MÅ fylles ut av den som bestiller takst)				
PERSONALIA				
Parsell nummer:		Dersom takst gjelder dødsbo, vennligst kryss her:		
Leietaker:			Signaturdato:	Signaturdato:
Epostadr:				
Mobiltnr:				
BAKGRUNNSOPPLYSNINGER	JA	NEI	ÅRSTALL / VET IKKE	KOMMENTARER
Når kjøpte du / dere hytta (år)?				
Har hytta vært regelmessig brukt de siste tre årene?				
ALDER PÅ HYTTE OG ANDRE BYGNINGSDELER	BYGGET FØR MIN TID (X)	BYGGET AV MEG / OSS (X)	ÅRSTALL / VET IKKE	KOMMENTARER
Hovedhytte				
Påbygg 1				
Påbygg 2				
Bod				
Veranda				
Platting / pergola				
Lysthus / hagestue				
Pipe med peis/ovn				
TILSTAND HYTTE OG ANDRE BYGNINGSDELER	JA	NEI	VET IKKE	KOMMENTARER
Har du / dere dokumentasjon på el-kontroll av ny dato?				
Fungerer tekniske installasjoner i hytta?				
Er det jordfeilbryter i hytten?				
Er det røykvarsler og brannslukningsapparat i hytta?				
Er takbelegget i orden?				
Er det skader på hyttas fundament?				
Er det ryddig og luftig under hytta, eller er det evt. kjeller?				
Er det råteskader i bærende konstruksjoner som reisverk / gulvplanker / taksperrer?				
Er det råteskader i eller rundt vinduer?				
Er det råteskader i utvendig panel?				
Er det mistanke om sopp eller råteskader innvendig?				
Har det vært innvendig vannlekasje i hytta?				
Er det andre forhold ved hytta som ny eier bør være klar over?				
ENDRINGER OG REPERASJONER I MIN / VÅR TID	JA	UTFØRT AV MEG / OSS	ÅRSTALL / VET IKKE	KOMMENTARER
Er det benyttet kvalifiserte håndverkere ved vedlikehold eller er arbeidet utført med egen innsats og kunnskap?				
Er det blitt gjennomført regelmessig vedlikehold av hytta?				
Er det foretatt bygningsmessige endringer innvendig (oppgi årstall)?				
Er hytta isolert (gulv/vegger)?				
PARSELL OG BEPLANTNING	JA	NEI	ÅRSTALL / VET IKKE	KOMMENTARER
Er stoppekranen på parsellen i god stand og tydelig merket?				
Er grenseforhold tilfredsstillende og etter forskriftene?				
Er det opparbeidet kjøkkenhage eller dyrkningskasser?				
Er det veksthus (oppgi byggeår)?				
Oppgi antall og type frukttrær og bærbusker				
- er noen av disse plantet i din / deres tid (oppgi årstall)?				
Er det andre forhold ved parsellen som ny eier bør være klar over?				

Til dere som ønsker takst av kolonihagehytte i 2022!

Takstsystemet for kolonihagene i Oslokretsen har vært til en revisjon/justéring vinter og vår 2022.

Forrige revisjon var i 2016.

Nytt i 2022 er bl.a. at det er kommet en skjerping i "Lova om avhending", som stiller større krav til den som skal selge i forhold til informasjon/dokumentasjon ang. objektet som skal selges.

På årsmøtet i Oslokretsen våren 2022 ble det vedtatt forslag som gjelder for taksering kommende sesong.

Nytt av året er at hvis du skal ha takst på 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, så vil det lønne seg å få en *tilstandsrapport* fra en ekstern byggmester/takstperson eller –firma.

Denne tilstandsrapporten skal være klar til Takstkomiteen i Sogn Hagekoloni kommer på befaring i siste halvdel av mai, og vil ligge til grunn for den ferdige taksten fra Takstkomiteen.

Dersom man ikke skaffer denne 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 fra 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 skal også innføres 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. Hvis man nylig har fått gjort noe elektrisk vedlikehold og har en samsvarserklæring fra firmaet som gjorde arbeidet, er det dette man skal legge fram. Eller man kan få en el-kontroll fra et elektrisk firma som så gir deg dokumentasjon på anleggets standard, at dette er godkjent.

En slik el-kontroll er pålagt dersom dette mulige tillegget på inntil kr. 50.000,- i taksten kan realiseres. Har man ikke denne attestasjonen på anlegget får man ikke noe av dette nye tillegget for dette i taksten. Sogn Hagekoloni har ofte brukt Kjelsås Elektro . De tar ca. 3.500,- for en slik el-kontroll opplyste de nylig.

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

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

Dersom dere har spørsmål om alt dette, er det bare å kontakte Takstkomiteen v/Aksel-Otto Bull, Telefon: 41 62 10 90

aksel.otto@icloud.com

Også hvis du lurer på i hvilket sjikt din hytte er i.

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.
- Strømvlesing 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.

Informasjon om takst av hytte/parsell i Sogn Hagekoloni og innføring av egenerklæringsskjema:

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, samt egenerklæring” som du finner på hagens hjemmeside, i denne linken: <https://www.sognhagekoloni.no/regler-og-vedtekter.html>

Skjemaet «Anmodning om takst, samt egenerklæring» sendes til Styret eller Takstkomiteen, kontaktinfo finner du på skjemaet. Du skal også innbetale et gebyr for å få utlevert takstdokumentet. Takstgebyret er for tiden kr. 1.500,- og skal innbetales til kolonihagen, se nederst på skjemaet.

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

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 omsetting skjer etter det, og gjerne før årsmøtet i hagen.

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 skjemaet ”Anmodning om takst”, blir du kontaktet av Takstkomiteen for avtale om befaring av parsell og hytte.

I 2021 ble det vedtatt å innføre et ”Egenerklæringsskjema”, for opplysninger angående parsell og hytte. Dette skjemaet skal du som parselleier fylle ut i tillegg til skjemaet «Anmodning om takst”. ”Egenerklæringsskjema” finner du sammen med skjemaet ”Anmodning om takst”, og dette skjemaet skal være sendt til Takstkomiteen før komiteen kommer på befaring, eller evt. bringes med til befaringen.

Nytt fra 2022 er at det er vedtatt at hvis du skal få din hytte vurdert i øvre sjikt av verdi, må du skaffe en tilstandsrapport og en el-kontroll før Takstkomiteen kommer på befaring. Se informasjon om dette ovenfor. Hytter i øvre sjikt hva verdi gjelder, er hytter av nyere dato og/eller godt vedlikeholdte/oppgraderte hytter.

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.

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 - 45 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). Der blir hytta synlig for folk som står på venteliste for å få kolonihage og de melder sin interesse.

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.

Kort sagt/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 "Egenerklærings skjema" 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. Skaffe tilstandsrapport for hytta og dokumentasjon på el-kontroll av det elektriske anlegget før Takstkomiteen kommer på befaring, hvis du ønsker denne type dokumentasjon.**