

BAKGRUNN

På Oslokretsens styreledermøtet høsten 2015 ble det besluttet å sette ned en arbeidsgruppe som skulle se på eksisterende takstsystem og utarbeide forslag til endringer. Bakgrunnen for dette var blant annet at:

1. det er ulik praksis i forskjellige hager.
2. eksisterende faktor-system passer ikke like godt over alt
3. mange synes at det er for lite spredning i takst mellom godt og dårlig vedlikeholdte hytter og parseller. Mange synes at vedlikehold ikke premieres tilstrekkelig og at takstnivået for velholdte hytter/parseller er for lavt
4. det er stor avstand mellom teknisk verdi og takst for velholdt hytte.
5. mange synes at dagens makstakst er for lav. Dersom alle bygningselementer gis faktor 1 (standard 'som nybygd') havner man i dag i et 'maks-takst'-tak.
6. det er et problem at det er alvorlige feil eller mangler som ikke avdekkes under taksering. Det er en risiko for at kjøper sitter igjen med en hytte som er i vesentlig dårligere tilstand enn det som er beskrevet i takst-dokumentene

ARBEIDSGRUPPEN

Arbeidsgruppen har hatt 4 - 5 workshops høsten 2015 – vinteren 2016, og har bestått av:

- Kjersti Lind, Solvang 1
- Marianne Voss Torstad Solvang 2
- Trond Vegard Andersen Solvang 3
- Finn Brager-Larsen Solvang 4
- Per Årsvold Solvang 5
- Toril Haamo Hjemmet
- Kari Øyen Rodeløkka
- Anne-Lise Johnsen Sogn
- Simen Andersen Etterstad
- Torild Olufsen Oslokretsen
- John Rugelbak Oslokretsen

MANDAT

Gruppens mandat har vært:

å utarbeide et felles rammeverk for:

- taksering av parsell
- taksering av hytte
- prosedyrer rundt taksering, inkl. takstkomiteenes sammensetning
- prosedyrer ved overtakst
- Utarbeide/videreutvikle instruksjer/skjema

HVA VI HAR GJORT

I løpet av høsten har vi:

- A. laget forslag til endring av takstreglene som ble vedtatt av årsmøtet i Oslokretsen 29.3.2006 (Vedlagt)
- B. beregnet konsekvenser av nytt takseringssystem (konsekvenser for salgsverdier, gjennomsnittlige salgsverdier og 'maks takst, i våre 9 hager.)
- C. sett på problemstillinger knyttet til 'takseringskompetanse' og bruk av intern versus ekstern taksering
- D. beregnet kostnader for bygging av hytter med 'enkel tidsmessig standard'
- E. laget forslag til
 - a. prosedyre for videreutvikling av takserings-kompetanse
 - b. prosedyre for årlig fastsettelse av kvadratmeterpris for hytte og parsell

A Revidert veiledning til bruk ved taksering av kolonihagehytter og kolonihageparseller

Det nye takstsystemet er en revisjon av takstreglene som ble vedtatt på Oslokretsens årsmøte i 2006.

Målet med nytt system er:

- Et mest mulig rettferdig system som fungerer på tvers av alle hager
- Økt prisnivå
- Større spredning mellom velholdt og vanskjøttet hytte og parsell. Man skal få uttelling for god byggekvalitet på 'primært boareal'
- Inspirasjon til vedlikehold av hytte og parsell. Det skal 'lønne seg' å vedlikeholde hytte og parsell

Det skal fortsatt være

- Streng prisregulering
- Kolonihagedrømmen skal være mulig å realisere for flest mulig
- Unngå å utfordre lavest mulig jordleie

Hovedgrepene er å ta utgangspunkt i eksisterende faktorsystem, men å gjøre visse endringer

- Økt kvadratmeter-pris (som fastsettes årlig av kretsen/årsmøtet). Vi foreslår en økning fra 6000 kr. til 8000 kr. for 2016
- Faktorsystem også for parsellen
- Fokuserer på hyttens primærareal (hytte, tilbygg og innredet bod) ved å tillate 'faktor 1' og 'andel av takst =1' på disse arealene
- Ta sekundærareal (kjeller, hems) ut av faktorsystemet og kun premiere hems og kjeller gjennom posten 'Spesielle tillegg' - innenfor en ramme på 10% av bygningstakst
- Fjerne maks-takst. Det vil bli mulig å få faktor 1 på alle bygningselementer i faktorsystemet uten at man når et tak. Dvs. at kvadratmeterprisen definerer hva som

blir maksimal takst. Denne vil avhenge av hagenes byggeregler og dermed være ulik på tvers av hager.

B Konsekvenser av nytt takstsystem

Med økt kvadratmeterpris og høyere oppnåelig pris vil man få større spredning av takster dersom man samtidig sørger for at det blir gitt reelle trekk for feil og mangler.

Vi kan øke prisene, uten at Solvang går 'skyhøyt'. Det er kun på Solvang at man har blitt premiært for 'boareal i kjeller'.

Vi tror at de foreslåtte endringene ikke vil 'utfordre' Oslo kommune. Gjennomsnittsprisene vil fortsatt ligge under 150.000.

Vi har hentet inn 45 av de siste par års takster fra Solvang 2 og 4, Hjemmet, Rodeløkken og Sogn og vi har regnet på pris-konsekvensene av justert faktorsystem med en ny kvadratmeterpris på 8000 kroner:

Med eksisterende system

- Gjennomsnittstakst for 45 solgte hytter (kun bygg) var 117.000.
- Makstakst for bygg er i dag 270.000
- Ingen av de 45 hyttene nådde makstakst-taket.

Med nytt system:

- Alle 45 hytter vil få høyere takst. Økningen vil være minst for de som har kjeller og hems.
- Takstene på Hjemmet, Etterstad, Sogn og Rodeløkken vil %-vis øke mer enn Solvang-takstene.
 - Solvanghyttene får en gjennomsnittlig takst-økning på ca. 15 – 20 %
 - de andre hagenes får ca. 30%
- Maksimal oppnåelig takst for bygning vil øke fra 270.000 til ca. 388.000. Se tabell under

Maksimal oppnåelig takst	Bygg m/tillegg	Parsell m/tillegg	Total
Solvang	387640	55000	442640
Sogn	264000	41250	305250
Rodeløkken	290400	34375	324775
Hjemmet	348480	27500	375980
Etterstad	246400	20625	267025

C Problemstillinger knyttet til bygg-/takst-kompetanse og forskjellige takseringsformer

Vi har sett på problemstillinger rundt forskjellige takseringsformer, bruk av ekstern versus intern taksering med mer [Dokumentet vil bli distribuert etter årsmøtet]. Det er helt klart en risiko knyttet til at takseringen ikke er grundig nok, at man mangler bygningsteknisk

kompetanse og at det er feil eller mangler som ikke blir oppdaget. Men ekstern tilstandsvurdering er relativt kostbar, og gruppen har ikke laget noen konklusjon eller anbefaling på hvordan dette bør være. Vi foreslår at dette blir et tema på et takstseminar (som vi foreslår etableres som et årlig arrangement)

D Beregnet kostnader for bygging av hytter med 'enkel tidsmessig standard'

Den reviderte veiledningen beskriver til en viss grad hva som ligger i begrepet 'enkel tidsmessig standard'. Vi finner det imidlertid vanskelig å definere 'en standard hytte. Solvang 1,2,3 og 4 har arkitekt-tegnede standard hytter. Solvang 5 har en annen, Sogn har 3? mens det på Etterstad, Hjemmet og Rodeløkken ikke finnes noen standard. Vi har hentet inn beskrivelser fra takstmann Leif Inglingstad angående kostnader ved å bygge forskjellige elementer, og forsøksvis satt dette sammen til hva det koster å bygge en Solvang hytte med følgende spesifisering:

- 22 kvm hytte, isolert og på ringmur
- 6,7 kvm tilbygg, isolert og på ringmur
- 4,2 kvm innredet bod isolert og på pillarer
- 7,4 kvm, veranda med tak, på pillarer
- Ingen hems
- Ingen kjeller
- Enkelt kjøkken
- Enkel vvs
- Enkelt strømanlegg

Hytte med tilbygg, 30 kvadratmeter. Uten isolasjon, innvendig furugulv, platekledning på vegger og tre-panel i himlinger. I stk. ytterdør og 4 stk. isolerglass vinduer. Standard belistning. Shingel på saltak med stål takrenner og nedløp	303000
Tillegg for isolasjon, hytte og tilbygg	31000
Tillegg for ringmur, hytte og tilbygg	40000
Bod, 4 kvadratmeter, uten isolasjon på pillarer	42667
Tillegg for isolasjon bod	5600
Terrasse med tak, 7,5 kvadratmeter, på pillarer	27500
Enkel kjøkkeninnredning *)	15000
VVS, enkel standard. Forutsatt vann og avløp frem til hytta **)	21500
Elektrisk anlegg, enkel standard ***)	17000
Materialer utgjør 55% av postene over. Arbeidskostnader utgjør 45%	
Rigging & drift (15%)	87000
Totalt	666400
I tillegg kommer avgifter som byggesøknad, tilkobling vann og kloakk, godkjenning av elektrisk anlegg etc.	?

*) Antagelig et litt lavt estimat? Bør sjekke med kjøkkenleverandør hva som er realistisk

***) Antagelig et noe lavt estimat? Bør sjekke med rørlegger hva som er realistisk

****) Antagelig et noe lavt estimat. Sikringsskap ikke inkludert her. Bør sjekke med EL-firma

E Foreslåtte prosedyrer for videreutvikling av takstsystemet

Vi foreslår

- at det opprettes et takstforum som har et årlig takstseminar før sesongen starter – umiddelbart etter årsmøtet. Kretsstyret kan fungere som organisator, sende ut innkallinger, ta imot forslag til tema etc. Tema for årets seminar (tidlig april) kan være
 - a) gjennomgang av nye takstregler
 - b) hvordan kan takstkomite, bygningskomite, ordenskomite og styre samarbeide for at dårlig vedlikeholdte hytter skal bli fremtidige velholdte hytter? Vi tror at Solvang 1 & 2 har erfaringer som det er verdt å dele.
- at kvadratmeterpris for bygg og parsell oppjusteres i takt med konsumprisindeksen, at dette kommuniseres hogene/takstkomiteene i x & y kroner etter årsmøtet

.