

TAKSERINGSREGLER VED SALG AV HYTTER KLEMETSAUNE KOLONIHAGEFORENING.

Vedtatt på årsmøtet i 1998 og justert på årsmøte i 2015 og på årsmøte i 2019.

Grunnlaget for taksten er følgende:

- 1) Hyttas areal
- 2) Bygningens tekniske kvalitet
- 3) Materialvalg og vedlikehold.

Alle beløp er regulert etter konsumprisindeks til 15.03.01.2019

Grunnprisen fastsettes pr i dag til kr 6 228 /m² (utvendig mål på grunnplanet).

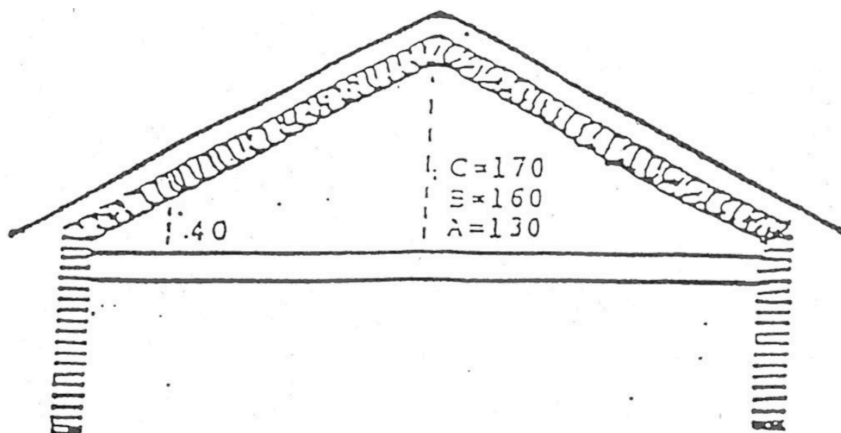
Vedr.: 1) Hyttas areal Hyttas utvendige mål på grunnplanet er maksimum 25 m². Grunnprisen reguleres i forhold til eventuelt mindre areal på grunnplanet, areal utover 25m² regnes ikke med, bortsett fra stabbur og Skogvokterstua. Eksempelvis vil en hytte på 25 m² uten kjeller eller hems gi en grunnpris på kr.154875 Følgende tillegg i pris gis for kjeller og hems:

Kjeller/fundamenter – Det fastsettes for kjeller/fundamenter følgende omregningsfaktorer basert på grunnprisen. Denne legges eventuelt til grunnprisen:

- Pilarer, eventuelt ringmur inngår i grunnprisen.
- Står hytta på grunnmur og har utgravd kjeller, regnes verdien ut fra å multiplisere med en faktor som følger:
 - A) Faktor 0.20 brukes t.o.m. 160 cm.
 - B) Faktor 0.30 brukes f.o.m. 160 cm t.o.m. 190 cm.
 - C) Faktor 0.50 brukes f.o.m. 190 cm.
 - D) Faktor 0.75 brukes for innredet kjeller* med takhøyde minimum 190 cm.

Alle mål i kjeller tas innvendig

Hems – Hyttenes takvinkler skal på Klemetsaune ligge mellom 25 og 35°. Taksering av hems foretas etter en faktorgradering i forhold til hemsens takhøyde. Maksimum areal som kan beregnes settes til 10 m². (Se skisse).



- A) Faktor 0,20 brukes f.o.m. 40 cm t.o.m. 130 cm takhøyde.
- B) Faktor 0,25 brukes f.o.m. 40 cm t.o.m. 160 cm takhøyde.
- C) Faktor 0,30 brukes f.o.m. 40 cm t.o.m. 170 cm takhøyde.

Det forutsettes at skikkelig gulv og himlingskonstruksjoner er utført.

Vedr.: 2) Bygningens tekniske kvalitet. For å få full grunnpris forutsettes det at hytta er bygget i samsvar med byggeforskriftene, og at den er bygget i samsvar med godkjent byggemelding. Videre stilles det følgende tekniske krav for å få full grunnpris:

- A) Gulvbjelkelag m/minimum 15 cm isolasjon lagt som stubbloft m/gulvbord av tre, eventuelt underbord og belegg. Sommerisolert.
- B) Vegger med minimum 10 cm isolasjon med utvendig panel, liggende eller stående og innvendig kledning med panel, eventuelt plater med tapet, eventuelt tømmerhytter som er tette. Sommerisolert.
- C) Takkonstruksjon med minimum 15 cm isolasjon – enten utført som luftet skråtak med panel innvendig eller utført som tak med kaldt loft, altså flat himling. Sommerisolert.
- D) Normalt elektrisk opplegg, fagmessig utført, bestående av minimum: 1 teknisk kurs, 2 takpunkter og 3 stikkontakter.
- E) Forøvrig i samsvar med Bygningsforskriftene.

Utvendig tak regnes som standard 2 lag papp eventuelt shingel og nødvendige takrenner og nedløp.

Det gis videre tillegg for følgende installasjoner/bygningsmessige utførelser:

Ildsted med pipe – Tillegget gis for godkjent pipe med ildsted som et fast beløp. Tillegget er fastsatt til **kr. 5714**

Veranda/trammer (plattung) – Tillegget gis for godkjent veranda inntil 8 m² med kr 500,-/ m². For plattung inntil hyttevegg gis kr. 143 ,-/ m² inntil 12 m². Samlet for veranda og plattung gis for maksimum 20m². For definisjon av balkong/trammer (plattung) vises til retningslinjer utarbeidet av Trondheim Kolonihageforening, 5.november 1991.

Vedr.: 3) Materialvalg og vedlikehold. Den samlede grunnpris justeres i samsvar med hvor godt hytta er utstyrt og vedlikeholdt. Følgende omregningsfaktorer skal benyttes:

- A) Meget god standard, faktor 1.50
- B) God standard, faktor 1.00
- C) Dårlig standard, faktor 0.50.
- D) Meget dårlig standard, kondemnabel 0.00

Med standard menes valg av bygnings- og innredningsmaterialer og utstyr som f.eks. materialvalg, utførelse og fast montert ekstrautstyr. (for eksempel kjøkkeninnredning, godkjent toalett) Med vedlikehold menes ettersyn og ivaretagelse av bygningsmessige funksjoner som f.eks.:

- Reparasjon av taklekkasjer, papp, råteskader, o.l.
- Utskifting av knust glass, kitting av ruter, o.l.
- Behandling av utvendige og innvendige bygningsdeler.

GODT VEDLIKEHOLD GIR GOD STANDARD OG HØYERE PRIS!

Samlet takst. Basert på ovenstående takseringssystem og grunnpris, vil taksten på en hytte på Klemetsaune kunne være: (*uendret*)

Alle eksempler gjelder hytte på 25m² med platting og veranda

Hytte av god standard uten hems og innredet kjeller: kr 160.000

Hytte av god standard m/ hems og innredet kjeller: kr 260.000

Hytte av meget god standard m/hems og innredet kjeller : kr 340.000

Topptakst = Høyeste tillatte takst (salgssum) for hytte i meget god stand settes til kr. 340000,-.

Takseringsprosess/takstkomite.

Taksten foretas av en takstkomite på tre personer, bestående av en profesjonell fagperson, leder og ett medlem av Klemetsaune kolonihageforening. Taksten dokumenteres på dertil egnet skjema, som gjøres tilgjengelig både for selger og kjøper. Endelig takst fastsettes av samlet takstkomite.

Selger kan anke takst til styret i Klemetsaune kolonihageforening

*Standard hytte defineres som en hytte på 25 m² grunnflate med nnredet kjeller under hele huset med oppholdsrom i full takhøyde (190 cm eller mer) og 10 m² hems med takhøyde mellom 40 og 170 cm, med 8 m² veranda og godkjent teknisk kvalitet, god standard og godt vedlikeholdt.