



ÅSNES KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomsskatt i Åsnes kommune

Vedtatt av Sakkyndig nemnd i møte 15.februar 2022

Flisa, 15.02.2022

Kåre Fjeld (leder)

Per Telle

Jan Erik Henriksen

Hugo Skoglund (vara)

Per Arne Helgestad (vara)

Heidi Karin Guttormsen (vara)



Innhold

1 Orientering.....	2
2 Prinsipper brukt ved takseringen.....	3
2.1 Generelt for alle eiendommer	3
2.2 Boligeiendommer	4
2.3 Landbrukseiendommer.....	4
2.4 Fritidseiendommer	5
2.5 Næringseiendommer.....	6
3 Sjablongverdier for de ulike objektene.....	7
3.1 Bolig- og landbrukseiendommer	7
3.2 Fritidseiendommer	8
3.3 Næringseiendommer.....	9
4 Bruk av faktorer	10
4.1 Indre faktor	10
4.2 Ytre faktor	10
4.3 Sonefaktor	11
5 Vedlegg	12
5.1 Sonekart.....	12



1 Orientering

Åsnes kommunestyre vedtok i sak 133/20 den 14.12.2020 at det i 2021 skal gjennomføres omtaksering på alle eiendommer i kommunen som ikke har formuesgrunnlag fra Skatteetaten. Dette gjelder fritidseiendommer, bolighus på landbrukseiendommer, næringseiendommer, boligeiendommer uten formuesgrunnlag, ubebygde bolig- og hyttetomter, samt øvrige eiendommer.

Nye takster er gjeldende fra 2022, og skal i utgangspunktet være gjeldene i 10år.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i Eiendomsskatteloven §8 A-2:

«Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.»

I forbindelse med omtakseringen i 2021 har Sakkyndig nemnd utarbeidet og vedtatt Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomsskatt i Åsnes kommune.

Sakkyndig nemnd består av:

Kåre Fjeld (leder)

Hugo Skoglund (vara)

Per Telle (nestleder)

Per Arne Helgestad (vara)

Jan Erik Henriksen (medlem)

Heidi Karin Guttormsen (vara)



2 Prinsipper brukt ved takseringen

2.1 Generelt for alle eiendommer

- Skattetaksten bygger på faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger av eiendommen. Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til føringsinstruksen utgitt av Statens kartverk og hjemmelen for arealberegningen følger **NS 3940** og kartverket sin føringsinstruks for matrikkelen.
- Det er bruksareal (BRA) som er grunnlaget for takseringen. BRA er alt areal innenfor ytterveggene inklusiv boder, trapperom og rom som ikke er boareal. Alternativt kan oppmåling skje utvendig – bruttoareal (BTA) – redusert med 10 % areal for yttervegger.
- Det er sakkyndig nemnd som bestemmer hva som skal legges til grunn for verdsettelsen. Nemnda vil derfor kunne legge andre data til grunn for takseringen enn det som står i Matrikkelen.
- Ulovlig oppsatte bygg, samt ulovlig bruk av bygg, skal også tas med i eiendomsskattegrunnlaget. Selv om ulovlig oppsatte bygg, og ulovlig bruk av bygg, tas med i eiendomsskattegrunnlaget, er de ikke godkjent i henhold til Plan- og bygningsloven.
- Utgangspunktet for takseringen er sjablonger – dvs. det er angitt en fast pris pr. m² gulvflate for ulike bygningstyper. De forskjellige sjablongverdiene er fastsatt etter innhenting av omsetningstall for ulike bygningstyper de siste år.
- Indre og eventuelt ytre faktorer vurderes ved hvert enkelt objekt før takstverdien fastsettes.
- Ved forandringer i bygningsmassen på eiendommen må det gjennomføres ny taksering etter følgende prinsipper:
 1. Økning i bygningsmasse (tilbygg, nye bygninger mm.): Ny taksering når tiltaket er tatt i bruk.
 2. Riving av bygninger: Ny taksering når det er gitt rivingstillatelse og bygningen er revet.

Dersom det har vært bruk av indre faktor på eiendommen må denne vurderes på nytt. Ny takst vil gjelde fra utskrivningen for påfølgende år.



- Dersom bunnfradrag er innført gis det ett bunnfradrag for hver boenhet.
- Bygset (festet) tomt behandles som selveiertomt.

2.2 Boligeiendommer

- Alle bolighus (bygningstyper 111-146, 199¹) som er oppført på eiendommen skal takseres.
- Byggestandarden i hvert enkelt objektet vurderes ved takseringen.
- Skattegrunnlaget for boliger reduseres med 30%, jmf. Eiendomsskatteloven §8 A-2.
- På eiendommer med bolighus er verdien for tomt og eventuelle garasjer inkludert i sjablongverdien for boligen.
-
- For ubebygde tomter (fradelt og regulert til boligformål), er det en fastpris pr. tomt. Ytre faktor kan benyttes for å korrigere taksten.
- Eiendommer hvor det kun er oppført garasje, uthus o.l, takseres som boligtomt (dvs fastpris pr. tomt). Bygningene takseres ikke.
- Der det er boligareal (med kjøkken og bad) over/i garasje eller andre lignende bygg, takseres dette som bolig med etasjefaktor 0,6.
- Gamle bedehus, forsamlingshus og lignende bygninger som nå er i privat eie, og det ikke er kjent hva bygningen benyttes til, takseres som bolighus. Indre og ytre forhold må vurderes særdeles nøye før taksten fastsettes.

2.3 Landbrukseiendommer

- Bolighus på landbrukseiendom (bygningstype 111-124, 199) takseres etter samme prinsipper som vanlige bolighus, men begrenset oppad til 120m² i hver etasje.
- Driftsbygninger takseres ikke.
- Seterhus og skogs- og utmarkskoier (bygningstype 171 og 172) som brukes til landbruksformål er unntatt fra eiendomsskatt og takseres ikke. Dersom bygningen i hovedsak blir brukt til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, inngår ikke dette i landbruksbegrepet og skal derfor omfattes av taksering.

¹ Oversikt over bygningstyper står i blankett 5174, utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.19



- På landbrukseiendommer hvor det drives tilleggsvirksomhet, som ikke er en del av gårdsdriften, takseres dette etter reglene for næringseiendommer.
- Dersom det er plassert en hytte i nærheten av hovedhuset på gården, takseres den etter de vanlige hyttetakstene, og med samme sonefaktor som gården.
- Der hvor hytte som gårdbruker/skogeier selv eier, og som ligger på hovedbølets gnr/bnr, men dog slik at hovedbølet og hytta ligger i hver sin eiendomsskattesone, beskattes hytta etter reglene i den sonen hovedbølet ligger.

2.4 Fritidseiendommer

- Alle fritidsboliger (bygningstyper 161-163) som er oppført på eiendommen skal takseres.
- Byggestandarden i hvert enkelt objektet vurderes ved takseringen.
- Reisverk- og tømmerhytter takseres likt.
- På eiendommer med fritidsbolig er verdien for tomt og eventuelle garasjer inkludert i sjablongverdien for fritidsboligen.
- For ubebygde tomter (fradelt og regulert til fritidsformål), er det en fastpris pr. tomt. Ytre faktor kan benyttes for å korrigere taksten.
- Fritidseiendommer hvor det kun er oppført garasje, uthus o.l, takseres som hyttetomt (dvs fastpris pr. tomt). Bygningene takseres ikke.
- Skattegrunnlaget for fritidsboliger reduseres med 30%, jmf. Eiendomsskatteloven §8 A-2.
- Dersom det innføres bunnfradrag, har fritidsboliger rett på bunnfradrag.



2.5 Næringseiendommer

- Næringseiendommer takseres etter sjablongverdier med utgangspunkt i kvadratmeterpriser for hver eiendomskategori. I tilfeller hvor det er vanskelig å anslå markedsverdien til en næringseiendom, skal verdien settes til teknisk verdi, jmf. Eiendomsskatteloven § 8 A-2.
- Verdien av tomt er inkludert i sjablongverdiene.
- Ubebygde næringstomter takseres ikke.
- For eiendommer som har flere funksjoner blir hver funksjon taksert for seg.
- Næringseiendommer som ikke lenger er i bruk – så som butikklokaler, verkstedbygg mv. – må ved takseringen vurderes med ekstra omhu. Det bør vurderes om objektet skal takseres som lager. Byggestandard, indre og ytre forhold må vurderes nøye før taksten fastsettes.



3 Sjablongverdier for de ulike objektene

3.1 Bolig- og landbrukseiendommer

Ubebygde boligtomter

Prisen for ubebygde tomter (fradelt og regulert til boligformål) er kr. 210 000 pr. tomt.

Boliger

Følgende sjablongverdier er lagt til grunn for verdiberegningen av boliger (bygningstyper 111-146, 199²). Verdien av tomt og eventuelle garasjer på eiendommen er inkludert i sjablongverdien.

Antall kvadratmeter beregnes ut fra bruksareal multiplisert med etasjefaktorer.

	Etasjefaktor	Pris pr. m2
Grunnpris 1.etg	1	Kr. 15 000
2.etg	0,6	Kr. 9000
Underetasje (sokkel)	0,5	Kr. 7500
Kjeller – standard	0,2	Kr. 3000
Glassveranda/vinterhage	0,3	Kr. 4500
Boligareal i/over garasje	0,6	Kr. 9000
Leiligheter (bygningstype 135-146 ²)	1	Kr. 34 000

² Oversikt over bygningstyper står i blankett 5174, utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.19



3.2 Fritidseiendommer

Ubebygde hyttetomter

Prisen for ubebygde hyttetomter (fradelt og regulert til fritidsformål) er kr. 180 000 pr. tomt.

Fritidsboliger

Følgende sjablongverdier er lagt til grunn for verdiberegningen av fritidsboliger. Verdien av tomt og eventuelle garasjer på eiendommen er inkludert i sjablongverdien.

Antall kvadratmeter beregnes ut fra bruksareal multiplisert med etasjefaktorer.

	Etasjefaktor	
Grunnpris 1.etg	Faktor 1	Kr. 15 000/m ²
2.etg	Faktor 0,6	Kr. 9000/m ²
Underetasje (sokkel)	Faktor 0,5	Kr. 7500/m ²
Kjeller – standard	Faktor 0,2	Kr. 3000/m ²
Glassveranda/vinterhage	Faktor 0,3	Kr. 4500/m ²
Boligareal i/over garasje	Faktor 0,6	Kr. 9000/m ²



3.3 Næringseiendommer

Følgende sjablongverdier er lagt til grunn for verdiberegningen av næringseiendommer. Verdien av tomt er inkludert i sjablongverdien.

	Pris pr. m2
Forretningsareal	Kr. 5500
Kontorareal	Kr. 5500
Boligdel i næringsbygg	Kr. 18 000
Restaurant, kafé, kiosk	Kr. 5500
Hotellbygning, annen bygning for overnatting	Kr. 5500
Industri, produksjon, verksted, vaskehall	Kr. 3500
Siloleanlegg	Kr. 5000
Lager, kjeller, garasje	Kr. 2000
Veksthus, plasthaller	Kr. 1000
Paraplytak, takoverbygg, carport	Kr. 1000
Campinghytter	Kr. 5500
Sanitærbygning	Kr. 5500
Treningssenter	Kr. 5500



4 Bruk av faktorer

Ulike faktorer kan benyttes for å justere sjablongtaksten opp eller ned, etter individuelle forhold på og omkring, eiendommen.

4.1 Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Forhold på eiendommen kan være f.eks. opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass, eller om en bygning er i dårlig forfatning. Nemnda forutsetter at indre faktor benyttes i hovedsak i intervallet 0,1– 1,0.

Byggeåret vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn med hensyn til bygningsmassen sin standard, og bør derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurderingen av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Tabellen nedenfor er kun en rettesnor for sakkyndig nemnd og besiktigere. Den gir ingen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene. Eldre bygninger som er restaurert og godt vedlikeholdt kan dermed ha høyere faktor enn det som er oppgitt i tabellen.

Bygg tatt i bruk	Lav standard/manglende vedlikehold	Normal standard og vedlikehold	Høy standard/renoveringsgrad
2010 eller senere	-	1,0	
1998 – 2009	-	0,9	+
1987 – 1997	-	0,8	+
1970 – 1986	-	0,7	+
Før 1970	-	0,6	+

- Objekter på eiendommen som vurderes som rivningsobjekt gis faktor 0,1 - 0,3.

4.2 Ytre faktor

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten basert på en vurdering av forhold rundt eiendommen. Utgangspunktet er 1,0. Nemnda forutsetter at ytre faktor benyttes i hovedsak i intervallet 0,7 – 1,2, men faktorer utover dette kan også benyttes.

Eksempel på forhold rundt eiendommen kan være god utsikt, støy, beliggenhet inntil sterkt trafikkert veg, lukt o.l.

Ubebygde tomter kan vurderes med en ytre faktor i intervallet 0,7-1,2.



4.3 Sonefaktor

For å ta vare på likhetsprinsippet ved takseringen er kommunen inndelt i 5 soner, ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Utgangspunktet er Flisa sentrum som sone 1,0. Sonefaktoren reduseres med 10% for hver sone ned til faktor 0,6 jmf. Vedlagt sonekart.

Sonefaktoren gjelder for boligeiendommer, boligtomter, landbrukseiendommer, næringseiendommer og øvrige eiendommer. For fritidsboliger og hyttetomter gjelder de sonene som er nevnt nedenfor.

Sonefaktor fritidseiendommer

Fritidseiendommer deles inn i 3 separate områder etter standarden på hytteområdet. Kriteriene som er angitt for områdedefinisjonen er kun retningsgivende for sakkyndig nemnd. Skjønn vil måtte brukes i det enkelte tilfelle.

Område 1. Høy standard, sonefaktor 1

Opparbeidet vei, tilgang til vanninntak, kloakkanlegg, plass for avfallstømming, el installasjoner i området, nærhet til elv eller sjø.

Område 2. Medium standard, sonefaktor 0,8

Opparbeidet vei i området, avstand til elv eller sjø mindre enn 500 m

Område 3. Lav standard, sonefaktor 0,6

Mindre opparbeidet område og spredtliggende hytter. Opparbeidet vei inn til området. Sti/vei til hytta. Lengre avstand til elv og sjø enn 500 m. Skogbevokst område med begrenset utsikt.

Fritidseiendommer som ligger i boligområder skal deles inn i de samme hytteområdene som nevnt ovenfor.



5 Vedlegg

5.1 Sonekart

Eiendomsskatt 2007 - sonefaktorer

