



ALVDAL KOMMUNE

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering Takstperiode: 2024 - 2033

Vedtatt av sakkyndig nemnd 22.02.2024

Alvdal, 22.02.2024

Leder

Bjørn Olav Frank

Medlem

Ivar Eggestad

Medlem

Inger Marie Austli Steien

Innhold

1	Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Alvdal kommune.....	3
1.1	Rettsgrunnlag	3
1.2	Verdsettelsesnorm.....	3
1.3	Takseringsmetode	3
1.4	Retningslinjenes karakter og virkeområde	3
1.5	Måleenheter.....	3
1.6	Sammenheng med andre lover.....	4
2	Takseringsmetode.....	5
2.1	Fakta om eiendommen	5
2.2	Vurderinger.....	5
3	Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer....	6
3.1	Gruppering av bygninger	6
3.2	Kvadratmeterpriser	6
3.3	Arealfaktor bygg og bruksenheter	7
3.4	Taksering av seksjonerte boliger	8
3.5	Forhold på eiendommen	8
3.5.1	Praktisk bruk av faktoren for forhold på eiendommen.....	9
3.6	Forhold omkring eiendommene	9
3.6.1	Praktisk bruk av faktoren for forhold omkring eiendommen.....	9
3.7	Sonefaktor	10
3.8	Ulike bestemmelser taksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer	11
3.8.1	Ubebygde tomter	11
3.8.2	Festetomter med langsiktige festekontrakter.....	11
3.8.3	Landbruk.....	11
3.8.4	Tomt på eiendommer bebygd med bolig/fritid (inklusive garasje/uthus/naust) 11	
3.8.5	Statlige og kommunalt eide AS skal takseres.....	11
4	Taksering av næringseiendommer	12
4.1	Takstberegning næringseiendommer.....	12
4.1.1	Taksering av ubebygd næringseiendom.....	12
5	Sakkyndig nemnds takstvedtak	13
6	Vedlegg.....	14
6.1	Sonefaktor bolig.....	14
6.2	Sonefaktor bolig, detaljert	15

1 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Alvdal kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 22.02.2024.

1.1 Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne. Dokumentet er et nødvendig verktøy og danner grunnlaget for nemndas arbeid.

1.2 Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og lokalisering», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold. Det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

1.3 Takseringsmetode

Prisopplysninger fra omsetningsdata og prisstatistikker, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Bolig- og fritidseiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

Faktagrunnlag kombinert med vurderinger beskrevet i dette dokumentet, bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

1.4 Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Retningslinjene kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som sakkyndig nemnd vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering (alminnelig taksering).

1.5 Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes bruksareal (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen utarbeidet av Statens kartverk.

1.6 Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskrivning av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven, kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se på hva som er søkt om og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2 Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen, som hentes fra matrikkelen
Bygningstyper, arealer på bygning og tomt
- Vurderinger av eiendommen
Forhold på eiendommen (bygning) og forhold omkring eiendommen
- Sonefaktor
Definert område delt inn i ulike soner



2.1 Fakta om eiendommen

- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (gjelder energianlegg og oppdrettsanlegg i sjø)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder tomt, bygninger, adresser og tinglyste eiere. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk.

Areal på bygninger tar utgangspunkt i bruksareal (BRA). Dette betyr alt arealet innenfor yttervegg. Arealet måles for hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

<https://kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

2.2 Vurderinger

Eiendom inkludert bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Forhold på eiendommen (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Forhold omkring eiendommen (eksempelvis: mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor: eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er utarbeidet eget sonekart for boligeiendommer.

3 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer

3.1 Gruppering av bygninger

Sakkyndig nemnd har valgt å gruppere bygg ut fra byggets funksjon og nedenfor følger kvadratmeterprisene per bygningstype og eiendom. Prisene er oppgitt per kvadratmeter før det gjøres vurderinger av forhold på og omkring eiendommen.

3.2 Kvadratmeterpriser

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
Enebolig, tomannsbolig (111-122)	Kvm	18 000
Våningshus (113, 123, 124)	Kvm	18 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	Kvm	18 000
Leilighet i terrassehus/store boligbygg (135,141-146)	Kvm	20 000
Fritidsboliger (161)	Kvm	18 000
Helårsbolig og våningshus benyttet til fritid (162, 163)	Kvm	18 000
Seksjonert bolig/fritid	Kvm	20 000
Grovkjeller i bolig/fritid	Kvm	5 000
Boliggarasjer og uthus (181-182)	Kvm	3 000
Uthus med annektsfunksjon	Kvm	10 000
Naust	Kvm	0
Uisolert vinterhage	Kvm	3 000
Isolert vinterhage	Kvm	Som for bygget
Carport og overbyggt areal	Kvm	1 500
Tomt til bebygd bolig- og fritidseiendom	Stk	100.000
Tomt bebygd med kun garasje/uthus	Kvm	100
Tomt til næringseiendom (bebygd/ubebygd)	Kvm	50
Ubebygd utparsellerte tomter og festepunkt regulert til bolig/fritid, eller bruk av grunn B-bolig/F-fritid	Stk	100.000
Ubebygd tomt i LNFR-områder	Kvm	0

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst.
- Kvadratmeterprisene kan avvike fra tabellen.

- For bolig/fritid takseres 1 stk. tomt per eiendom.

3.3 Arealfaktor bygg og bruksenheter

Summen av arealet per bygg eller bruksenhet multipliseres med faktor i henhold til tabellene under. Dette for å unngå en lineær økning i takstgrunnlaget.

Arealfaktor	Pr. bygg		
	Bolig	Fritid	Garasjer/uthus
0 – 65	1,0	1,0	1,0
66-100	1,0	1,0	0,4
101-125	1,0	1,0	0,4
126-150	0,9	1,0	0,2
151-175	0,8	1,0	0,2
176-200	0,7	1,0	0,2
201-225	0,6	1,0	0,2
225-250	0,5	1,0	0,2
250-275	0,4	1,0	0,2
275-	0,3	1,0	0,2

Leiligheter takseres med arealfaktor per bruksenhet. Normalt vil da kjellere med funksjon som bod eller garasje ikke takseres særskilt, da dette arealet er utenfor bruksenheten.

Borettslag takseres som en samlet enhet, og inngår ikke i trappemodellen over.

Grovkjeller i bolig samt integrert garasje/bod trappes ikke.

3.4 Taksering av seksjonerte boliger

«En seksjonering er søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter. Flere personer kan ha enerett til hver sin bruksenhet i bygningen.

Det er vanlig å seksjonere når store bygninger har flere leiligheter, og eventuelt kontorer eller butikklokaler. Et rekkehus eller en eiendom med flere frittliggende boliger/fritidsboliger, kan også organiseres som et eierseksjonssameie.

Hver bruksenhet vil bli tegnet opp og gitt sitt eget seksjonsnummer. Alle seksjoner kan bestå av en hoveddel, for eksempel en leilighet, og en eller flere tilleggsdeler. Vanlige tilleggsdeler vil være parkeringsplass og boder.»¹

Seksjonerte leiligheter takseres normalt per seksjon hvor arealet på bruksenheten legges til grunn. I kvadratmeterprisen for leiligheter inngår tomt, kjellerareal/boder/garasje, samt fellesareal.

3.5 Forhold på eiendommen

Faktoren benyttes for å vurdere forhold **på** eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelsen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun veiledende, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt.

Bygg tatt i bruk	Utgangspunkt	Normal praktisk bruk
2018 eller senere	1,0	0,9-1,1
2010 - 2017	0,9	0,8-1,0
1998 - 2009	0,8	0,7-0,9
1986 - 1997	0,7	0,6-0,9
1960 -1985	0,6	0,4-0,9
Før 1960	0,5	0,2-0,9
Renoveringsobjekter	0,2	0,3-0,1
Rivningsobjekter	0,0	0,0

Faktoren vurderes i trinn på 0,05.

¹ Kilde: Statens kartverk: <https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/seksjonering>

3.5.1 Praktisk bruk av faktoren for forhold på eiendommen

- Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av faktoren, og den vil kunne avvike fra veiledende tabell.
- Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 0,9 uavhengig av opprinnelig byggeår.
- Renoveringsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.
- Bygninger i svært dårlig stand som nemnda anser å være uten verdi kan settes til kr 0,-.

3.6 Forhold omkring eiendommene

Faktoren benyttes for å vurdere forhold **omkring** eiendommen.

Korrigerings av faktoren benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste boligeiendommer vil normalt få faktor lik 1,0.

3.6.1 Praktisk bruk av faktoren for forhold omkring eiendommen

- Ikke tilkoblet strømnettet vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Avstand til kjørbar vei over 400 m vil kunne gi et trekk på 0,1
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrekk i faktoren, avvik skal dokumenteres.
- Konesjonspliktig landbrukseiendom vil få et trekk på 0,2.

3.7 Sonefaktor

Boligeiendommer og landbrukseiendommer med bolig er delt inn i områder og tildelt sonefaktor etter beliggenhet. Soneinndelingen er vist i tabellen under og i vedlagt sonekart.

Bebygd næringseiendom, fritidseiendom, eiendom med kun garasje/uthus samt ubebygd tomt har sonefaktor 1.

Boligsoner	Sonefaktor
1 – Egnund	0,6
2 – Sølndalen	0,6
3 – Lian	0,8
4 – Plassmoen	0,8
5 – Hyttemoen	0,8
6 – Brekkli	0,7
7 – Måna	0,8
8 – Sividalen	0,8
9 – Auma	0,8
10 – Brandvoll	0,8
11 – Tegningdalen	0,6
12 – Svartbekkjølen	0,6
13 – Finnbudalen	0,7
14 – Sandegga	0,8
15 – Grimshaugen	0,9
16 – Steilia	0,8
17 – Alvdal Stasjon	1,0
18 – Kvernbecken	1,0
19 – Sørhus	1,0
20 – Baugen	0,8
21 – Kveberg	0,8
22 – Strand / Barkald	0,6

3.8 Ulike bestemmelser om taksering av bolig-, fritid- og landbrukseiendommer

3.8.1 Ubebygde tomter

Ubebygde utparsellerte tomter, inklusiv punktfester, som er regulert til bolig/fritid, og/eller bruk av grunn til bolig/fritid, takseres til en fast sum.

Større utviklingstomter vurderes og takseres skjønnsmessig.

3.8.2 Festetomter med langsiktige festekontrakter

Disse eiendommene vurderes på samme måte som selveiertomt. Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Se mer om Råderett i tomtefesteloven § 16.

3.8.3 Landbruk

I henhold til eiendomsskatteloven § 5h fritas eiendommer som drives som gardsbruk eller skogbruk. Unntatt er bygg som helt eller delvis benyttes som bolighus. Unntaket gjelder også for landbruksbygg benyttet til andre formål enn landbruk, herunder hytter, garasjer og næring utenfor landbruket.

Konsesjonspliktig landbrukseiendom takseres med 20% reduksjon. Det blir synliggjort ved en reduksjon på 0,2 på faktor «Forhold omkring eiendom».

3.8.4 Tomt på eiendommer bebygd med bolig/fritid (inklusive garasje/uthus/naust)

Tomt på bebygd/ubebygd eiendom for bolig/fritid takseres til en fast sum. Tomt på eiendommer med mange boenheter, for eksempel større leilighetsbygg eller borettslag, takseres etter reell størrelse.

Eiendommer bebygd med kun garasje/uthus takseres etter faktisk størrelse, opp til et daa.

3.8.5 Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlige eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

4 Taksering av næringseiendommer

Taksering av næringseiendommer vil fortrinnsvis benytte sjablongverdier. Hvis omsetningsverdien ikke kan fastsettes med rimelig sikkerhet basert på innretning, bruksegenskap og lokalisering benyttes teknisk verdi alternativt avkastningsverdi.

4.1 Takstberegning næringseiendommer

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
Industri & verksted	Kvm	3 500
Isolert lager	Kvm	2 500
Uisolert lager	Kvm	2 000
Åpent lager / takoverbygg	Kvm	500
Hotell & restaurant	Kvm	7 000
Kontor/forretning	Kvm	6 000
Helsebygg	Kvm	6 000
Bygning for overnatting, camping	Kvm	4 000
Rubbhall	Kvm	1 000
Brakkebygg	Kvm	3 000
Kulturbygg	Kvm	4 000
Samferdsel	Kvm	4 000
Skole/barnehage	Kvm	4 000

Enkelte eiendommer består av både næring og bolig i samme bygg. Taksten vil framkomme som for boligtakseringen med en egen pris pr kvadratmeter, se pkt 3.5 og 3.6.

Masseuttak/grustak takseres. Informasjon om objekt hentes fra direktoratet for mineralforvaltning, forekomster som drives med konsesjon takseres.

4.1.1 Taksering av ubebygd næringseiendom

Ubebygde næringseiendommer i regulerte områder, samt utparsellerte tomter i uregulerte områder takseres.

5 Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ved å vurdere fakta om eiendommen, faktorer satt på bygg og eiendom og bilder tatt ved besiktigelse. Det gjøres et grundig analysearbeid ved å sammenligne takster med omsetningstall og statistikk for sammenlignbare eiendommer.

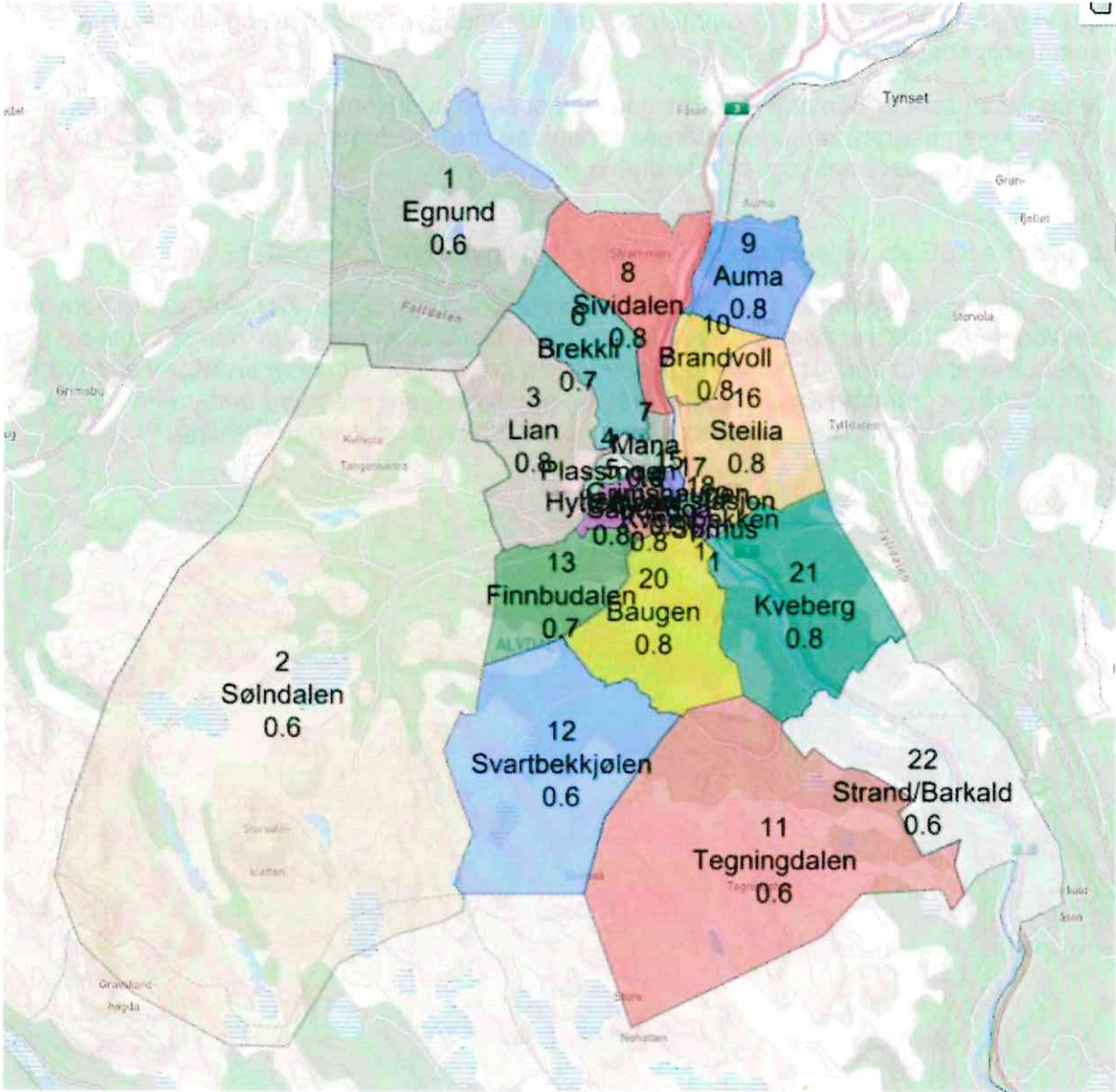
Metodikken som er benyttet i takseringsarbeidet er en anerkjent metode som benyttes av mange kommuner. Kommunesektorens organisasjons eiendomsskatteforum (KSE) har utarbeidet veiledere som også understøtter metoden.

Utdrag fra KSE sin veileder, punkt 6.3 Takseringsmetoden:

«Ved sjablongtaksering kan det ikke kreves millimeterrettferdighet. Det skal kunne benyttes sjablonger og faktorer som til dels vil være grove. Dette er akseptert av domstolene, og innebærer at ikke enhver påpeking eller anførsel om at egen eiendom er taksert strengere enn andre gir grunnlag for å foreta endringer eller for å gjøre nærmere undersøkelser. Det er de klare og store avvik som gir grunnlag for undersøkelse og eventuelt retting.»

6 Vedlegg

6.1 Sonefaktor bolig



6.2 Sonefaktor bolig, detaljert

