



# Bardu kommune

## Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt revidert 2023

**Vedtatt i skattetakstnemnd og overskattetakstnemnd i møte  
24.04. 2007, 31.01.2019, 31.01.2022 og 13.02.2023**

**Endelig utgave vedtas i forbindelse med endelig fastsettelse av  
takstene før utlegging til offentlig ettersyn.**

Skattetakstnemnda, overskattetakstnemnda og administrasjonen i Bardu kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Bardu kommune for perioden 2008 - 2022. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

**Bardu, 16. januar 2014**

**Bardu, 31. januar 2019**

**Bardu, 31. januar 2022**

**Bardu, 13. februar 2023**

### **Skattetakstnemnda**

Ivar Foshaug (leder)  
Kjetil Aasvang (medlem)  
Tore Håkstad (medlem)

### **Leder overskattetakstnemnda**

# Innholdsfortegnelse

<i>Bardu, 13. februar 2023</i> .....	1
<b>1. ORIENTERING</b> .....	<b>3</b>
1.1 REVISJON 2013 .....	3
1.2 REVISJON 2019 .....	3
1.3 REVISJON 2022 .....	3
1.4 REVISJON 2023 .....	4
<b>2. HVA DOKUMENTET OMFATTER</b> .....	<b>4</b>
<b>3. YTRE RAMMEBETINGELSER</b> .....	<b>5</b>
3.1. JURIDISKE RAMMER .....	5
3.2. POLITISKE RAMMER .....	5
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER .....	6
<b>4. TAKSERINGSMETODE</b> .....	<b>7</b>
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN .....	7
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN .....	7
4.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM .....	8
<b>5. SKATTETAKSTNEMNDAS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER: .....	8
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES .....	8
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM" .....	8
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER .....	9
5.5. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE .....	9
5.6. SONEFAKTORER .....	11
<b>6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER</b> .....	<b>12</b>
6.1. BRUK AV FAKTORER .....	12
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST .....	13
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING .....	13
6.4. DOKUMENTASJON AV FAKTAFEIL .....	14
6.5. JURIDISKE AVKLARINGER .....	14
<b>7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE</b> .....	<b>15</b>
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON .....	15
7.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER .....	15
7.3. KRAV TIL KUNNSKAP .....	15
7.4. KOMMUNIKASJONSATFERD .....	15
7.5. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER .....	16
<b>8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG</b> .....	<b>16</b>
<b>9. SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST</b> .....	<b>16</b>
<b>10. KVALITETSSIKRING</b> .....	<b>17</b>
10.1. DOKUMENTASJON .....	17
10.2. KVALITETSSIKRING AV METODE .....	17
10.3. RIKTIG SKATTESONE .....	17
10.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER .....	17
10.5. RIKTIGE AREALER .....	17
10.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON .....	17
10.7. RIKTIGE VURDERINGER .....	17
10.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING .....	17
<b>11. MILEPÆLER I FRAMDRIFTEN</b> .....	<b>18</b>
<b>12. SONEKART:</b> .....	<b>19</b>

# 1. Orientering

Det er i løpet av 2022 utført en omtaksering av alle eiendommer i Bardu kommune, dvs fritidseiendommer, næringsseiendommer, boligeiendommer uten Formuesgrunnlag fra Skatteetaten. Eiendomstakster oppdateres av sakkyndig takstnemnd slik at denne taksen har verdi fra 01.01.2023

Dette dokumentet er resultatet av en prosess der skattetakstnemnd, overskattetakstnemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for alminnelig taksering og enkelttakseringer i perioden 2007 - 2022 i kommunen.

Etter innføring av Skatteetatens Formuesgrunnlag på boliger fra 2022 er rammer og retningslinjer justert for å speile Skatteetatens boligverdier også for boliger som ikke har sin verdi fra Formuesgrunnlaget. I tillegg er også verdier på annen type eiendom justert i henhold til generell prisstigning siden forrige justering i 2013. Ajourførte rammer og retningslinjer for alminnelig taksering og enkelttakseringer gjelder for perioden 2023 - 2033

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i byskattelovens §5:  
*”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”*

## 1.1 Revisjon 2013

Kommunestyret vedtok i forbindelse med budsjett for 2013 en utvidelse av området for utskriving av eiendomsskatt. For budsjettåret 2013 ble det vedtatt utskriving av eiendomsskatt på næringsseiendommer i hele kommunen. Videre ble det vedtatt taksering av alle bolig- og fritidseiendommer utenfor Setermoen tettsted med målsetting om utskriving av eiendomsskatt for denne type eiendommer i 2014.

Gjeldene rammer og retningslinjer for taksering har sitt utgangspunkt i taksering av eiendommer innenfor Setermoen tettsted i 2007. For å fange opp variasjoner av eiendomsverdier i og utenfor Setermoen sentrum, må rammer og retningslinjer justeres slik at forutsetningene for verdifastsettelse nedfelt i Eiendomskattelovens § 8-2 1. ledd blir ivarettatt.

## 1.2 Revisjon 2019

Kommunestyret vedtok i forbindelse med budsjett for 2019 at bare skulle skrives ut eiendomsskatt på næringsseiendommer, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. esktl. § 3d. Derfor er det kun disse eiendommene som er blitt retaksert i 2018, jf. esktl. § 8 A-3 (2). Skattetakstnemnd og overtakstnemnd har i møte 31. januar 2019 vedtatt at alle sjablonverdier for eiendommene som har blitt retaksert i 2018 blir økt med 50%.

## 1.3 Revisjon 2022

Kommunestyret vedtok i forbindelse med egen sak om innføring av eiendomsskatt og budsjett for 2022 at det skal gjeninnføres eiendomsskatt på bolig fra 2022 og fritidsbolig fra 2023. For boliger skal Skatteetatens boligverdier benyttes. For boliger som ikke omfattes av Skatteetatens boligverdier, herunder våningshus, ubebygde tomter og Forsvarets boliger mv., skal takst fra 2013 benyttes for skatteåret 2022. Dersom det for enkelte eiendommer ikke foreligger takst fra 2013 og at disse mangler boligverdier fra Skatteetaten, skal disse takseres

etter gjeldende takseringsprinsipper fra 2013, med evt. Endringer (dette dokumentet). Det er vedtatt fritak for nye boliger inntil 5 år, fritak for boliger tilhørende lag og foreninger, fritak for boliger av historisk verdi og fritak for fritidsboliger i 2022. Det er ikke vedtatt soneinndeling, reduksjonsfaktor eller bunnfradrag for eiendommer som har fått takst fra Skatteetatens formuesgrunnlag.

Der boligverdier fra Skatteetaten ikke foreligger benyttes det takster fra 2013 i påvente av at de aktuelle eiendommene blir taksert på nytt i løpet av 2022. Ved ny taksering av disse eiendommene skal verdifastsettelse harmoniseres mot Skatteetatens boligverdier.

## **1.4 Revisjon 2023**

Etter at Skatteetatens Formuesgrunnlag ble vedtatt brukt for boliger i fra 2022, er rammer og retningslinjer revidert. I hovedsak gjelder revisjonen justerte priser samt fjerning sonefaktor for støy som fra 2023 skal vurderes individuelt. For utfyllende informasjon om bakgrunn for revisjonen se orientering i pkt. 1

## **2. Hva dokumentet omfatter**

Dette dokumentet tar stilling til:

### **Ytre rammebetingelse**

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda må forholde seg til. Det er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Bardu har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir

### **Takseringsmetode**

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

### **Overordnede rammer satt av skattetakstnemnd**

Gjennom dette dokumentet trekker skattetakstnemnda opp rammer for enkelttakseringer.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablonverdier for eiendomsgrupper
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, vil dette begrunnes særskilt når skattetakstnemnda tar stilling til taksten.

### **Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelte eiendommer**

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

### **Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen.

### **Kvalitetssikring**

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

### **Praktisk behandling i skattetakstnemnd**

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i skattetakstnemnda.

### **Behandling av klager på takst.**

Det vil komme inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

### **Framdrift og milepæler**

Dokumentet viser viktige milepæler i arbeidet.

## **3. Ytre rammebetingelser**

### **3.1. Juridiske rammer**

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av seksjonerte eiendommer.

### **3.2. Politiske rammer**

I medhold av eiendomsskatteloven § 3 a skal følgende utskrivningsalternativ benyttes for skatteåret 2023 i Bardu kommune: faste eiendommer i heile kommunen, dette inkluderer også næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglene for petroleum, med unntak som følger:

- Boliger som tilhører lag og foreninger
- Boliger av historisk verdi
- Nye boliger inntil 5 år

For eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt vises det til eiendomsskattelovens § 5. Eiendomsskattesatsen kan ligge mellom en og fire promille for bolig og en og sju promille for næringsbygg og -eiendommer, det legges opp til differensiering. Skatteetatens boligverdier skal benyttes der dette foreligger, og skal derfor benyttes som grunnlag for å skrive ut eiendomsskatten. Disse eiendommene skal ikke takseres eller besiktiges, og omfattes heller ikke av rammer som gjelder takstarbeidet. Alle eiendommer der man ikke har boligverdier fra Skatteetaten, skal takseres, der det ikke allerede foreligger takst fra tidligere taksering. Unntatt er eiendommer som får fritak fra eiendomsskattelovens § 5 og § 7.

Bardu kommune har vedtatt vedtekter for takseringsarbeidet. Disse vedtektene trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt.

Punkter under gjelder ikke for bruk av Skatteetatens boligverdier.  
Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

### **Skattesone**

Kommunestyret har tidligere gjort vedtak om utskriving av eiendomsskatt på verker og bruk i hele kommunen. I 2013 ble det vedtatt utskriving av eiendomsskatt også på alle nærings-eiendommer. Det ble også vedtatt taksering av bolig- og fritidseiendommer utenfor Setermoen tettsted i 2013 med tanke på utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen fra 2014. Skattesonen vil dermed omfatte hele Bardu kommune.

### **Vedtekter**

Bardu kommune har i kommunestyremøte vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer at Sakkyndig TakstNemnd (STN) kan engasjere takseringsfirma til å besiktige eiendommene - og at firmaet kommer med forslag til takstverdier.

### **Fritak**

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen skal legge listene fram for skattetakstnemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i forbindelse med årsbudsjett av Bardu kommune.

### **Bunnfradrag**

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til eventuelt bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som eventuelt skal ha bunnfradrag.

### **Skattesats**

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille for næring og 4 promille for bolig. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

## **3.3. Teknologiske rammer**

Kommunen benytter KomTek eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for taksering og forvaltning av eiendomsskatt. KomTek tar utgangspunkt i MATRIKKELEN og samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i MATRIKKELEN.

## 4. Takseringsmetode

For eiendommer som ikke har boligverdier fra Skatteetaten, har kommunen valgt å takserer etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Trondheim kommune og Norkart AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

### 4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- For eiendommer som er bebygget, vil tomt verdimessig inngå i verdien på selve eiendommen. Dette vil gjelde både for boligeiendommer, fritidsboliger og næringsseiendommer
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

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 registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger, tar enn utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etsjenerne grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som MATRIKKELEN benytter.

### 4.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom:

- Generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet
- Spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

#### Generelle vurderinger:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen?
- **Hvilke sjablonverdier velges** for eiendomsgruppene. Arealstørrelser på bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.

#### Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

For å sikre best mulig likebehandling skal de spesielle vurderingene ved befaring følge rammer og retningslinjer skattetakstnemnda har trukket opp.

#### **4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom**

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon (KomTek Eskatt). Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

### **5. Skattetakstnemndas hovedrammer for takseringen**

#### **5.1. Hovedretningslinjer:**

Verdivurdering av eiendommer er vanskelig. Skattetakstnemnda i Bardu kommune vil derfor legge fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber skattetakstnemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

#### **5.2. Eiendommene som skal takseres**

Alle faste eiendommer i Bardu kommune som ikke har boligverdier fra Skatteetaten skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal omfattes av eiendomsskatt.

#### **5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"**

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt- og bygninger inngår i eiendommens verdi
- Andre anlegg nevnt i Lov om eiendomsskatt § 4 2. ledd
- Faste anlegg og installasjoner/faste driftsmidler - (dvs Verk og bruk) utgikk som skatteklasse fra 2017 (og skattepliktig produksjonsutstyr skal nedskrives til 0, m/ 1/7-del pr år - i 7 år)

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.



#### 5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKELEN, dvs. bygningenes funksjon. Skattetakstnemnd i Bardu kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer og uthus (180)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygning (230)
Fiskeri og landbruksbygninger (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell og restaurantbygninger (500)
Kultur og forskningsbygninger (600)
Helsebygninger (700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800)
Tomt

Flere eiendommer i Bardu har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

#### 5.5. Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemndene har innhentet informasjon om omsetningstall for eiendommer

Spesielt har nemndene valgt å sette forsiktige sjablonverdier på næringseiendommer da verdiutviklingen på disse eiendommene vurderes som usikker.

Nemndene tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2023 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse reduserer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på boligen benyttes for å indikere standard. For bygninger med spesiell høy standard, kan en øke taksten i forhold til sjablontakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter Skattetakstnemnda sjablonverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

### Sjablonverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	17000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	17000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	20000
Terrassehus og blokker	Pr m2	27000
Våningshus	Pr m2	17000
Fritidsboliger/ hytter	Pr m2	17000
Boliggarasjer og uthus	Pr m2	1500
Industri og verksted	Pr m2	2250
Lagerbygning isolert	Pr m2	2250
Lagerbygning uisolert	Pr. m2	1125
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m2	Takseres ikke
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	4500
Hotell og restaurant	Pr m2	4500
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	4500
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	4500
Helsebygninger	Pr m2	4500
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	4500
Tomt, bolig	Pr m2	150
Tomt, næring	Pr m2	225
Tomt, fritidsbolig	Pr m2	113
Tomt , regulert til næring, med både bolig- og næringsbygg	Pr m2	225
Bensinstasjoner	Pr m2	4500
Tomt som har LNF funksjon		fritak

#### Spesielt for tomter med avvikende karakter

- For tomter<sup>1</sup> til bolig- og fritidsbolig hvor disse ikke er å anse som byggeklare, gis et reduksjon på 50 % av tomteverdi.
- For punktsteder til naust inngår BYA som verdigrunnlag for bebygd tomt. Ubebygde festetomter til naustformål verdiberegnes etter maks BYA i henhold til godkjent reguleringsplan

#### Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

<sup>1</sup> Tomter av denne karakter mangler vesentlig infrastruktur som ansees nødvendig for godkjenning til det aktuelle formål etter Plan- og bygningslov.

### Etasjefaktorer for boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

### Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og terrassehus:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje 2 og 3	0,5
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

- Bolig med ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i MATRIKKELEN, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Underetasje får faktor 0,5 da denne ofte har i seg kjeller/bod-funksjoner. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig.
- Det vises til vedlegg som viser måleregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft.

### Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,2
Kjeller	0,2

- 
- Eventuelle store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

## 5.6. Sonefaktorer

Rammene og retningslinjene for utskrivning av eiendomsskatt har sitt utgangspunkt i Setermoen tettsted. Alle skattepliktige eiendommer i 2023 innenfor Setermoen tettsted er ansett å tilhøre samme sone.

Utvidet bruk av sonefaktor har som hensikt å ivareta prisforskjeller i eiendomsmarkedet, hvor eiendommer med sentral beliggenhet antas å ha høyere verdi en eiendommer som ligger lenger vekk fra sentrum. Bruk av sonefaktorer vil bare gjelde bolig- og næringsseiendommer.

Sonekart viser sonenes beliggenhet i kommunen. Fritidseiendommene ligger spredt og inndeling i soner for denne type eiendom vil ikke være hensiktsmessig, her vil ikke avstand til for eksempel kommunesenter verdimesig spille inn som for boliger.

Sted	Sonefaktor
Sone 0 - boliger Setermoen	1,0
Sone 1 - boliger utenfor Setermoen	0,9
Sone 2 - boliger utenfor Setermoen	0,8
Sone 3 - boliger utenfor Setermoen	0,7
Sone 0 - næringseiendommer Setermoen	1,0
Sone 1 - næringseiendommer utenfor Setermoen	0,9
Sone 2 - næringseiendommer utenfor Setermoen	0,8
Sone 3 - næringseiendommer utenfor Setermoen	0,7

## 6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker skattetakstnemnda å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteierdommer.

Alle eiendommer som ikke har boligverdier fra Skatteetaten skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det kan gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering,

Rammene nedenfor er retningsgivende. Rammene kan avvikes ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

### 6.1. Bruk av faktorer

Skattetakstnemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

#### Ytre faktor:

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteierdommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Eksempelvis vil nemnda kunne redusere ytre faktor på eiendommer som ligger støymessig utsatt til.

#### Indre faktor:

- Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.
- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.
- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råtne vinduer
- **Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard er:**

### Bygningens alder (byggeår)

- Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.
- Faktor for alder:
  - 2011 og nyere (Bygg etter TEK10) 1,1
  - Bygninger ferdigstilt i perioden 1998 - 2009: 0,9
  - Bygninger ferdigstilt i perioden 1987 - 1997: 0,8
  - Bygninger ferdigstilt i perioden 1970 – 1986: 0,7
  - Bygninger ferdigstilt før 1970: 0,6

Nemnda mener at bygninger som benyttes til beboelse og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at det er kun i helt spesielle tilfeller en går lavere i indre faktor.

### Bygninger som er standardhevet

Er deler av bygningsmassen standardhevet, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.

- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner, reduseres faktor
- Bygninger som er totalrenovert, kan maksimalt få en faktorheving på 0,2
- Fremskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt som får faktor ned til 0,4
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 0

Punktene ovenfor gjelder alle typer bebyggelse. Årsak til avvik fra sjablontakst skal **alltid** begrunnes. Det lages egen stikkordliste over begrunnelser som skal brukes her.

## 6.2. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, atkomst. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (**endringsprotokoll**) eller som erstatter protokolltaksten (**erstatningsprotokoll**).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon. (Endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (Erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrikse for eiendommer med slike bygninger. (Erstatningsprotokoll)
- Eiendommer der kommunal veg inngår som en vesentlig del av tomte. (Endringsprotokoll)

## 6.3. Andre rammer for taksering

### Landbrukseiendommer:

- Våningshus/kårbolig med tilhørende garasje
- På landbrukseiendommer hvor det både er bolig(er) og våningshus, takseres alle boenheter hvis de er i bruk. For slike eiendommer brukes protokolltakst.

- Landbruksbygninger takseres etter funksjon og får i regelen fritak etter §5. Landbruksbygninger som har fått en helt ny funksjon, takseres. Eksempel på dette kan være autorisert bilverksted i landbruksbygning.

### **Eiendommer innenfor LNF-områder i kommuneplanen (Landbruk, Natur og Friluftsområder):**

Eiendommer uten bebyggelse i LNF områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter §5 i eiendomsskatteloven.

### **Utleiehytter og campingplasser**

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

### **Seksjonerte eiendommer:**

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier. Arealer henspeller til seksjoneringsbrøken

## **6.4. Dokumentasjon av faktafeil**

Dersom skattetakstnemnda oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal en måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

## **6.5. Juridiske avklaringer**

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Bardu kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

### **Det er eiendommen som objekt som skal takseres**

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2023, som takseres og legges til grunn for verdiberegning.

### **Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering**

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boret ikke påvirke taksten.

### **Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt**

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Alle boliger og fritidseiendommer har mulighet for forlengelse av kontrakt.

### **Statlige og kommunalt eide AS**

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

### **Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering**

Administrasjonen setter opp liste som skattetakstnemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

## 7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Skattetakstnemnda er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

### 7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggere om §7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om hva loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av §7.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

### 7.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her henvises til egen kommunikasjonsplan for takseringen i Bardu kommune.

### 7.3. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum, skal kalibreres slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som skattetakstnemnd trekker opp, herunder
  - Takseringsmetode
  - Gruppering av eiendommer
  - Metode for arealberegning
  - Sjabloner som benyttes
  - Metode for vurderinger av eiendommene

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterne har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

### 7.4. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for atferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

### **7.5. Håndtering av uforutsette hendelser**

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne håndteringen og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse).

Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra slik at prosjektledelse, rådmann og leder i den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i den sakkyndige nemnda vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

## **8. Saksbehandling av takstforslag**

- Skattetakstnemnda har engasjert Verditakst AS org.nr. 981469917 til å besiktige eiendommene og de fremmer et takstforslag til sakkyndig takstnemnd. Nemnda vedtar takstene
- Administrasjonen legger inn besiktigelsesvurderingene i KomTek og retter opp MATRIKKELEN der dette er nødvendig.
- Skattetakstnemnda får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte.
- Skattetakstnemnda gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene.
- Administrasjonen viser temakart som viser bygningstyper, ytre faktor og indre faktor Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, behandles som enkelt saker.

## **9. Saksbehandling av klager på takst**

- For eiendommer der boligverdi er basert på boligverdier fra Skatteetaten skal en eventuell klage rettes til Skatteetaten. Klagebehandlingen følger Skatteetatens regelverk.
- Øvrige klager behandles av skattetakstnemnda som retter opp eventuelle feil som er gjort.
- Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp.
- Klager får nå ny frist til å klage på korrigert takst.
- Eventuelt ny klage går direkte til overskattetakstnemnda.



## **10. Kvalitetssikring**

### **10.1. Dokumentasjon**

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

### **10.2. Kvalitetssikring av metode**

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av skattetakstnemnd.

### **10.3. Riktig skattesone**

Kvalitetssikre at alle eiendommer ligger innenfor vedtatt skattesone.

### **10.4. Riktig eiendomsregister**

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot MATRIKKELEN for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

### **10.5. Riktige arealer**

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik. Skattetakstnemnda registrerer ved besiktigelse avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

### **10.6. Riktig kommunikasjon**

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer gitt i dette dokumentet. Administrasjonen skal se til at administrasjon, politisk ledelse og de sakkyndige nemndene til enhver tid er kalibrert mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media. Leder av skattetakstnemnda er kommunens ansikt utad i takseringssaker.

### **10.7. Riktige vurderinger**

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder medlemmene i Sakkyndig takstnemnd og Sakkyndig klagenemnd

**Dokument «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt»** skal bidra til riktig taksering gjennom:

- Riktig gruppering av eiendommer
- Riktig fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- Riktig bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

**Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne** skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

### **10.8. Riktig saksbehandling**

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil skattetakstnemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer skattetakstnemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å vurdere om valgte parametere og

prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Skattetakstnemnda kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

## **11. Milepæler i framdriften**

Skattetakstnemnda er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp. Framdriftsplaner og korrigeringer av framdriftsplaner vurderes løpende av skattetakstnemnda.

Setermoen 20.09.2007

Setermoen 02.01.2014

Setermoen 31.01.2022

Setermoen 13.02.2023

## 12. Sonekart:

