



Taksering av bolig- og fritidseiendommer

Ved verdisetting av eiendom er bestemmelsen i eiendomsskatteloven § 8 A-2 lagt til grunn:
«Verdet av eiendomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

Detaljert grunnlag for skatt og takst

Når du får ny takst på din eiendom, vil du sammen med eiendomsskatteseddelen få dokumentet «detaljert grunnlag for skatt og takst». Her vises alle data som er lagt til grunn for beregning av taksten på eiendommen. Det er viktig at du kontrollerer opplysningene, og gir oss tilbakemelding hvis noe er feil.

Takseringen

Saksyndig nemnd har vedtatt retningslinjer for taksering av bolig- og fritidseiendommer i kommunen. Retningslinjene gjør det mulig å takserer et stort antall boliger på begrenset tid. Før takseringen av hele kommunen startet i 2020 ble det gjort en prøvetaksering (kalles kalibrering). Prøvetakseringen dannet et grunnlag for hvilke retningslinjer som skulle benyttes i kommunen i forbindelse med takseringen. Retningslinjene hjelper oss på vei til å komme frem til en mest mulig riktig takst på eiendommen.

Nedenfor kan du lese om hvordan taksten beregnes ved bruk av retningslinjene for taksering. Det henvises til «detaljert grunnlag for skatt og takst».

Arealberegning bygg

Det er bygningens bruksareal som legges til grunn. Er det flere etasjer eller kjeller blir arealet omberegnet etter følgende tabell:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

Eksempel:

En bolig med en hovedetasje på 100 m² og en kjeller på 100 m² blir beregnet slik:

Hovedetasje 100 m² x 1,0 = 100 m²

Kjeller 100 m² x 0,3 = 30 m²

Sum omberegnet areal = 130 m² (vises under «Avg. areal»)

Spesielt om garasjer (vi har to hovedtyper av garasjer):

- Frittliggende garasjer er omtalt som garasje.
- Garasjer som er en del av boligen vises i feltet «Areal alt.».

Garasjer som er en del av boligen:

Dersom en bolig har et totalareal på 100 m² og 20 m² av dette er garasje («Areal alt»), så vil 80 m² bli taksert som bolig og 20 m² bli taksert som garasje. For garasjer som er en del av boligen bruker vi en omberegningsformel slik at prisen for 20 m² garasje blir like mye som prisen for ca. 2,85 m² bolig. Areal for carport vises i «Alt.2».

Soneinndeling

Eiendommens beliggenhet vil påvirke omsetningsverdien for eiendommen. Basert på omsetningstall for sammenlignbare boliggrupper, har saksyndig nemnd vedtatt sonefaktorer for de ulike områdene.

Kommunen er delt inn i 4 soner og hver sone har sin omberegningsfaktor. Hvilken sone din eiendom er plassert i kommer frem i feltet «Sonefaktor».

Digitalt sonekart kan ses under «nyttige vedlegg og lenker tilknyttet takseringen».

Alle fritidseiendommer har sonefaktor 1.

Sted	Sonefaktor
Kurland/Øvre Lande/Opsund	1,1
Sentrum/Hafslundsøy/Greåker	1,0
Hasle/Hafslund og Skjeberg	0,9
Øvrig deler av kommunen	0,8

Eksempel:

Dersom samlet takst for en eiendom er kr 1.000.000 i sone 0,9, blir den justert slik:
 $1.000.000 \times 0,9 = \text{kr } 900.000$ (takst etter at sonen er hensyntatt)

Tomt

Tomter bebygd med bolig- eller fritidsbygg settes til kr 200.000,-.

Ubebygde eiendommer (tomter) verdsettes etter forskjellige parametere som beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området.

Markedsverdi vil være styrende for verdsettelsen.

Bygningstyper og priser

Det er benyttet faste priser i forbindelse med takseringen. Dette kalles sjablongverdier.

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig	21 000
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	24 000
Store boligbygg/leilighetsbygg	28 000
Bygning for bofellesskap	28 000
Bolig som benyttes som fritidsbolig	40 000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende	40 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig	3 000
Bebygget tomt – bolig og fritid	Stk. 200 000
Ubebygde eiendommer	Skjønn

Skjønnsmessige vurderinger

I forbindelse med takseringen gjør besiktiger/takstmann sine skjønnsmessige vurderinger. Resultatet av disse vurderingene kan leses i «vurderingsfaktor indre» og «vurderingsfaktor ytre».

Indre faktor knytter seg til forhold på bygningen/eiendommen, som for eksempel funksjonalitet, standard, alder, med mer. Ytre faktor berører forhold utenfor eiendommen som for eksempel støy, beliggenhet, utsikt med mer. Faktor 1 angir normal standard, dvs. det er ikke gitt tillegg eller fradrag i taksten.

Noen ganger vil det gjøres manuelle korrigeringer i taksten. Hvis det gjøres, vises det i eget felt kalt «Korrigeringsprotokoll» som angir et tillegg eller et fradrag i taksten.

Eksempel på beregning av en takst

Vi tar utgangspunkt i en bolig på én flate med størrelse på 160 m². 20 m² av dette er garasje. Dette kalles en sjablongtakst, beregningen før bruk av indre og ytre faktor og sonefaktor.

Betegnelsen	Størrelse		Pris per m ²	Tilsammen
1.etg	140 m ²	x	21.000	= 2.940.000
Garasje	20 m ²	x	3.000	= 60.000
Tomt				= 200.000
Sjablongtakst				= 3.200.000

Boligen ligger på Hafslund, som har sonefaktor 0,9.

Takstmennene har vurdert boligen med en indre faktor til 0,95 og en ytre faktor til 1.

Sjablongtakst		Sonofaktor		Indre faktor		Ytre faktor		Takst
3.200.000	x	0,9	x	0,95	x	1	=	2.736.000

For å beregne skattegrunnlaget reduseres taksten med 30%, og vi trekker fra et bunnfradrag da denne boligen har en boenhet. Skatten som skal betales får vi ved å gange skattegrunnlaget med promillesatsen som er 3,6 promille.

Takst		Minus 30%		Bunnfradrag		Skattegrunnlag		Promille		Skatt
2.736.000	x	0,7	-	300.000	=	1.615.200	x	0,0036	=	5.814

Sist oppdatert 24.08.2022