



Nord-Fron kommune

~Midt i Peer Gynts rike~

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Nord-Fron kommune

Vedtatt av sakkyndig nemnd 01.02.2024
Gjelder fra 01.01.2024



Innhold

- 1. RETTSGRUNNLAG OG PRINSIPPER FOR TAKSERINGSARBEIDET**
- 2. TAKSERINGSMETODE**
- 3. VURDERING AV FORHOLD VED OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOM**
 - 3.1 Fakta om eiendommen
 - 3.2 Vurderinger
 - 3.3 Forhold ved eiendommen
 - 3.4 Forhold omkring eiendommen
 - 3.5 Priser/Sjablonger
 - 3.6 Etasjefaktorer
- 4. LANDBRUK**
- 5. UTBYGGINGSOMRÅDER**
- 6. FESTEIEIENDOMMER**
- 7. NÆRING**
- 8. SONER**
- 9. SONEKART**

1. RETTSGRUNNLAG OG PRINSIPPER FOR TAKSERINGSARBEIDET

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Nord-Fron kommune

Retningslinjene er fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 01.02.2024

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en sakkyndig nemnd basert på forslag fra ansatt befaringspersonell. Sakkyndig nemnd oppnevnes av kommunestyret. Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skatteyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

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 beliggenhet», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold, det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi. Takstverdien skal fastsettes pr.01.01, uavhengig av om FA (ferdigattest) er gitt eller ikke.

Takseringsmetode

Ved taksering benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris pr. kvadratmeter for den enkelte eiendomstype. Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

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

Ved besiktigelse foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag kan justeres opp eller ned.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men fravikes dersom det i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda 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»).

Sakkyndig nemnd for Eiendomsskatt (SNE) har vedtatt rammer og retningslinjer i henhold til lov om eiendomsskatt til kommunene av 01.01.1976.

Alle eiendommer skal takseres med unntak av eiendommene som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven §5.

Sakkyndig nemnd for Eiendomsskatt (SNE) fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, bilder av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.

Kommunestyret vedtar ved de årlige budsjettbehandlingene hvilke eiendommer beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven som skal ha fritak for eiendomsskatt.

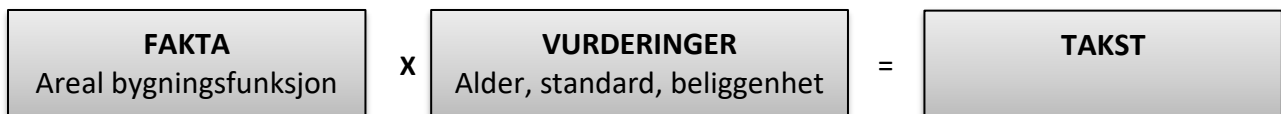
Beregning av Bruksareal (BRA)

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som er definert i NS 3940 (2012) og i veilederen «Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler» - H-2300, fra Kommunal- og Moderniseringsdepartementet.

2. TAKSERINGSMETODE

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen



Årsak til avvik skal **alltid** begrunnes.

3. VURDERING AV FORHOLD VED OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOM

3.1 FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier evt. eier-representant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse, m²
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over eiendommer, herunder bygninger, boliger, adresser i kommunen. Registrering i Matrikkelen skjer i henhold til Føringinstruksen for matrikkelen fra Kartverket.

Fordi det i kommunen, både innenfor og utenfor regulerte strøk, finnes mange bolig- og fritids-eiendommer uten oppmålt tomt, benyttes de samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for boligdelen på gardsbruk. Det vil si at alle boliger/fritidsboliger blir tillagt 1 daa tomt, med mindre tomte faktisk er mindre. Da benyttes faktisk areal.

Anneks, er ikke en selvstendig boenhet, og vil hverken bli tillagt tomt eller oppnå bunnfradrag.

Tomteareal på kombinerte bolig/næringseiendommer, fordeles forholdsvis, med unntak av begrensninger i pkt. 7

Når det gjelder areal på bygninger, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA)

Utvendig BRA, tak-overbygd utvendig areal, beregnes i henhold til norsk standard.

Arealet måles for hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Pkt. 1 – Beregning av Bruksareal (BRA)

3.2 VURDERINGER

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse. Eiendommer inkludert påstående bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

Forhold ved bygg (Bygningenes alder, tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.)

Forhold omkring eiendommen (for eksempel innlagt vann og avløp, støy fra vei og jernbane etc.)
(Se avsnitt 3.4).

Sonefaktor. Eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er utarbeidet egne sonekart for bolig og fritidseiendommer.

Utøvelse av skjønn i vurderingene av hver faktor er beskrevet i avsnitt 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6.

3.3 FORHOLD VED BYGG

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som påvirker eiendommens salgsverdi.

Det gjennomføres en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen. Eiendommene fotograferes og det foretas kontrollmåling av arealer.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av forhold ved bygg, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell. Tabellen er kun veiledende, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt.

Eiendommer med flere bygg vil bli tildelt en faktor per bygning.

Faktor for forhold ved bygg vurderes i trinn på 0,05.

Bygg under 5 kvm skal ikke takseres. Bygg over 5 m2 takseres iht. vedtatte vurderingsfaktorer.

Konkrete korreksjonsfaktorer:

Ikke innlagt vann og kloakk, spesifisert iht. bygningstyper; bolighus, våningshus, hytter etc. gis et trekk på 0,1.

Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 1,0 uavhengig av opprinnelig byggeår.

Renoveringsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,3 uavhengig av byggeår.

Rivningsobjekter ansees for ikke å ha noen verdi, men tillegges tomt.

BYGG TATT I BRUK	VEILEDENDE FAKTOR
2018 eller senere	1,1
2008 - 2017	1,0
1998 - 2007	0,9
1986 - 1997	0,8
1970 - 1985	0,7
Før 1969 -Ukjent byggeår	0,6

3.4 FORHOLD OMKRING EIENDOMMEN

Utsikt, beliggenhet, innlagt strøm, lysforhold, adkomstforhold, kraftlinjer, opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold som samlet kan påvirke salgsverdien av eiendommen.

3.5 PRISER FOR DE FORSKJELLIGE BYGNINGSTYPENE OG AREALENE

Tomter og bygninger	Enhet	Pris
Enebolig/Enebolig med hybel/sokkel leilighet/Våningshus (Bygningstype 111, 112, 113)	kvm	15.500
Tomannsboliger (Bygningstype 121, 122, 123, 124)	kvm	15.500
Rekkehus/Kjedehus/Terrassehus og andre småhus (Bygningstype 131, 133, 135, 136)	kvm	15.500
Store boligbygg (Bygningstype 141,142,143,144,145,146)	kvm	15.500
Bygning for bofellesskap (Bygningstype 151,152,159)	Kvm	15.500
Seterhus (Bygningstype 171)	kvm	15.500
Helårsbolig/Våningshus benyttes som fritidsbolig (Bygningstype 162,163)	kvm	15.500
Fritidsboliger (Bygningstype 161)	kvm	24.000
Fritidsleiligheter (Bygningstype 161)	kvm	24.000
Garasjer/uthus for Bolig og Fritidsbolig (Bygningstype 181,182)	kvm	1.500
Anneks bolig (Bygningstype 181)	Kvm	15.500
Anneks fritidsbolig (Bygningstype 182)	Kvm	24.000
Vinterhager (Bygningstype 181, 182)	Kvm	1.500
Grill- hytter/-stuer (Bygningstype 181 og 182)	Kvm	1.000
Carport og frittstående uteplasser med tak (Bygningstype 181 og 182)	kvm	1.000
Høste-, skogs- og kvilebuer (Bygningstype 172)	Kvm	Fritatt
Naust (Bygningstype 183)	Kvm	1.500
Industri (Bygningstype 210, 220)	kvm	2.750
Lagerbygning isolert (Bygningstype 230)	kvm	1.500
Lagerbygning uisolert (Bygningstype 230)	kvm	700
Vaskehaller (Bygningstype 323)	Kvm	1.450
Landbruksbygninger (Bygningstype 240)	kvm	Fritatt
Kontor- og forretningsbygg (Bygningstype 230, 300)	kvm	4.125
Hotel – seksjonerte utleieenheter, (bygningstype 523)	kvm	6.000
Hotell og restaurant (Bygningstype 500)	kvm	2.050
Campinghytter (tradisjonelle) (Bygningstype 524)	kvm	2.050
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (Bygningstype 400)	kvm	5.500
Kultur og forskningsbygninger (Bygningstype 600)	kvm	5.500
Helsebygninger (Bygningstype 700)	kvm	5.500
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (Bygningstype 800)	kvm	5.500
Tomt, bolig	kvm	125
Tomt, næring	kvm	63
Tomt, fritidsbolig	kvm	375
Permanente brakkerigger, boligbrakker (over 1 år)	kvm	12.000
Permanente plasthaller (over 1 år)	kvm	750
Utvendig BRA	Kvm	0
Seksjonerte boligeiendommer	Kvm	16.300
Seksjonerte fritidseiendommer	Kvm	26.500
Seksjonerte næringseiendommer	Kvm	protokoll

- Eiendommer kun bebygd med uthus/garasjer etc. tillegges tomt manuelt, iht. gjeldende reguleringsplan / kommuneplan/ bruk og priser i tabell 3.5.
- Tomter regulert til næring (blå farge) som benyttes til fritidsbolig, takseres som fritidsbolig med tilhørende tomt.
- Spesielle naustanlegg med hyttefunksjon el. legges fram for Takstnemnda som spesielle saker.
- Spesielle eiendommer legges fram for Takstnemnda som enkeltsaker.
- Seterhus blir taksert som anneks til bolig
- Bolig og våningshus takseres etter trapping av areal etter følgende skala; areal opp til 175 m², arealfaktor 1, areal mellom 175-200, arealfaktor 0,6, areal over 200m², arealfaktor 0,2. Gjelder pr. etasjebetegnelse (K-U-H-L) og pr. bygg.

3.6 ETASJEFAKTORER

ETASJEFAKTOR FOR ALLE BYGNINGSTYPER (boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker):

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.

Etasjer	Etasjefaktor
Loft	0,1
Hovedetasjer	1,0
Underetasje med leilighet	0,8
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

- Bolig med leilighet i underetasje får etasjefaktor 0,8
- Underetasje får faktor 0,6 da denne ofte har i seg kjeller/bod-funksjoner.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

ETASJEFAKTOR FOR ØVRIGE BYGNINGSGRUPPER: (F.eks. næringseiendommer):

Etasjer	Etasjefaktor
Loft	0,1
Hovedetasje	1,0
Underetasje	0,8
Kjeller	0,5

- Bygninger med flere funksjoner beregnes ut fra faktisk bruk.

4 LANDBRUK

Landbruk - Fritidsboliger, fritidsanlegg til utleie, annen næringsvirksomhet

Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF-område (Landbruk, natur og fritidsarealer) vurderes som landbrukseiendommer med unntak av boliger, setrer, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten.

Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 30%, og synliggjøres i forhold omkring eiendommen.

Setrer som ligger med eget gnr/bnr og tilhører driftsenheten følger sonefaktoren til hoved driftsenhet. Disse byggen vil bli synlige under hoved driftsenheten sitt gnr/bnr.

Boligdelen på landbrukseiendommer:

Bolig-/våningshusdelen, med tilhørende garasje og naturlig arrondert tomt på landbrukseiendommer, takseres. Naturlig arrondert tomt settes i utgangspunktet til 1 daa pr. boligbygning. Der det ikke er separat garasje/uthus legges det til 30 m² uthus for privat bruk av øvrig landbruksbygning.

-Bolig og våningshus takseres etter trapping av areal, etter følgende skala; areal opp til 175 m², arealfaktor 1, areal mellom 175-200, arealfaktor 0,6, areal over 200m², arealfaktor 0,2. Gjelder pr. etasjebetegnelse (K-U-H-L) og pr. bygg.

Seter/vinterstuer/fiskebuer

På setrer til landbrukseiendommer som har aktiv seterdrift, jfr. årlig oversikt fra landbrukskontoret, skal ett sel fritas etter Eiendomsskattelovens § 5h.

Øvrige seterhus/vinterstuer og anneks, skal skattlegges som anneks til bolig. Skal da ikke ha tomt, bunnfradrag og boenhet.

Landbruksbygg og uthus på seter som benyttes som anneks skal skattlegges som våningshus uten tomt.

Andre bygninger som blir brukt til fritidsformål faller utenom fritaket og skattlegges som fritidsbolig med tomt. Dette gjelder også fiskebuer/bygninger, som er eid av bruksberettigede og definert/brukt som fritidsboliger, i regulerte områder ved Merravika og Øyvassosen m.fl.

Høste-, skogs- og kvilebuer, bygningstype 172, fritas, jfr. § 5h.

Næringsdelen på landbrukseiendommer:

Næringsvirksomhet som ikke er å anse som en del av den ordinære gårdsdriften, takseres som vanlig næringsvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri-virksomhet (utsalg), sagbruksvirksomhet.

Spesielle tilfeller blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker

5 UTBYGGINGSOMRÅDER

Regulerte utbyggingsområder.

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Nemndas vurdering er at disse områdene fritas, etter §5h, inntil nye byggeklare tomter blir fradelt.

6 FESTEIEIENDOMMER

Festeeiendommer og punktfester.

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer, dersom det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeeiendommer for boliger og fritid. For festeeiendommer i LNF-områder benyttes samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for boligdelen på gardsbruk. For festeeiendommer og punktfeste benyttes 1 daa tomt pr. bygning både i LNF og regulerte områder.

7 NÆRING

Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. (Se tabell under 3.6)

Flere eiendommer i Nord-Fron har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg. Eiendommer med kombinert takstberegning, f.eks. bolig- og landbrukseiendommer med mindre tillegg av «annen næring», begrenses grunnlaget for tomteareal oppad til 4.000 m². For øvrige næringseiendommer begrenses grunnlagt for tomteareal til 34.000 m², sjå også pkt.7. «sjablongverdier for eiendomsgrupper».

Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sakkyndig nemnd eiendomsskatt fastsetter sjablongverdiene for eiendomsgrupper, etter vurdering. Se tabell under 3.5 – 3.6.

Der taksten på eiendommen ikke gjenspeiler markedsverdien ved bruk av sjablonger, settes protokolltakst, eller en kombinasjon av sjablong- og protokolltakst, der f.eks. vurderingsfaktoren «Forhold omkring eiendommen» brukes aktivt for å justere antatt markedsverdi.

Næringstomter takseres etter faktisk areal, med begrensninger iht bestemmelsene i pkt. 7, «Gruppering av eiendommer».

Næring og energianlegg

Næring og energianlegg takseres etter de samme kvadratmeterprisene. Alternativ beregningsmetode vil kunne benyttes der dette er hensiktsmessig. For energianlegg hvor utstyr skal inngå i takst, vil utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

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 linje med andre juridiske organisasjoner.

8 SONEFAKTORER

Soneinndelingen er vist i egen tabell og i vedlagt sonekart.

På grunnlag av en totalvurdering benyttes slike sonefaktorer for **bolig-eiendommer, fritidseiendommer, landbrukseiendommer, og næringseiendommer:**

Overføringsanlegg, kraftverk, teleanlegg:

Sted	Sonefaktor
Sone 1. Hele kommunen	1,0

Boligeiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 - Sentrumsområde Vinstra - kartfesta.	1,2
Sone 2 – Kvam tettsted - kartfesta	1,1
Sone 3 – Kviknebaksida - Kvikne	0,6
Sone 4 – Skåbubaklia - Skåbu	0,7
Sone 5 – Veikledalen, Kvam	0,6
Sone 6 – Nord-Fron kommune med unntak av nevnte områder	1,0

Sonekartene for sentrumsnære områder, sone 1 og 2, justeres årlig iht. sonekart fra SSB.

Fritidseiendommer:

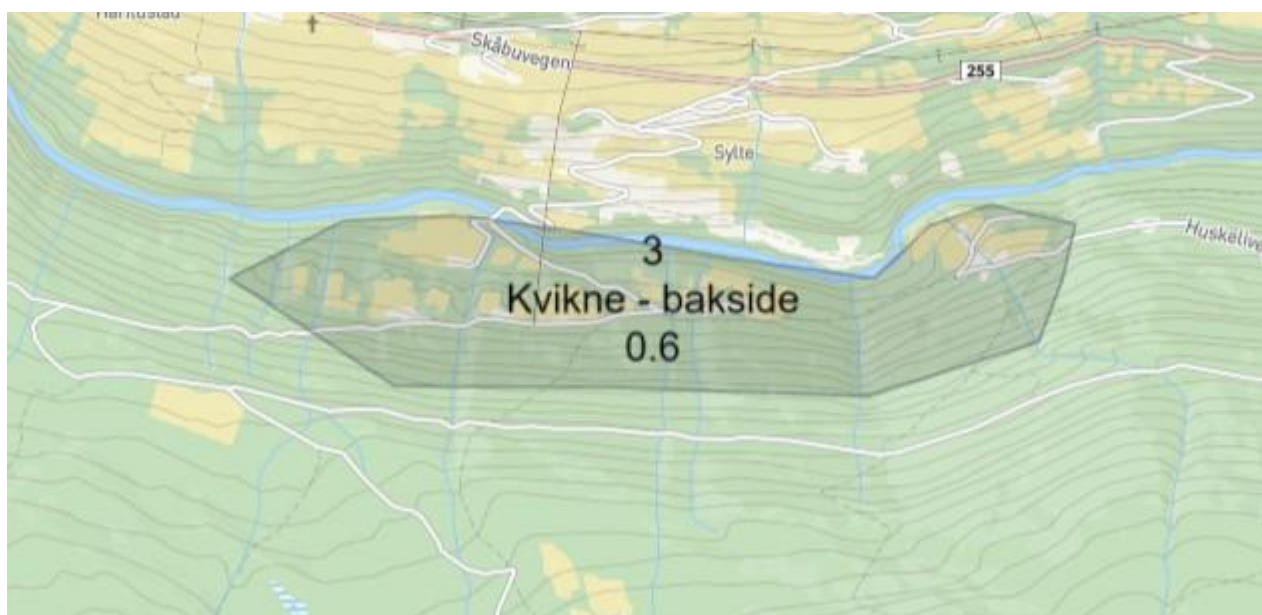
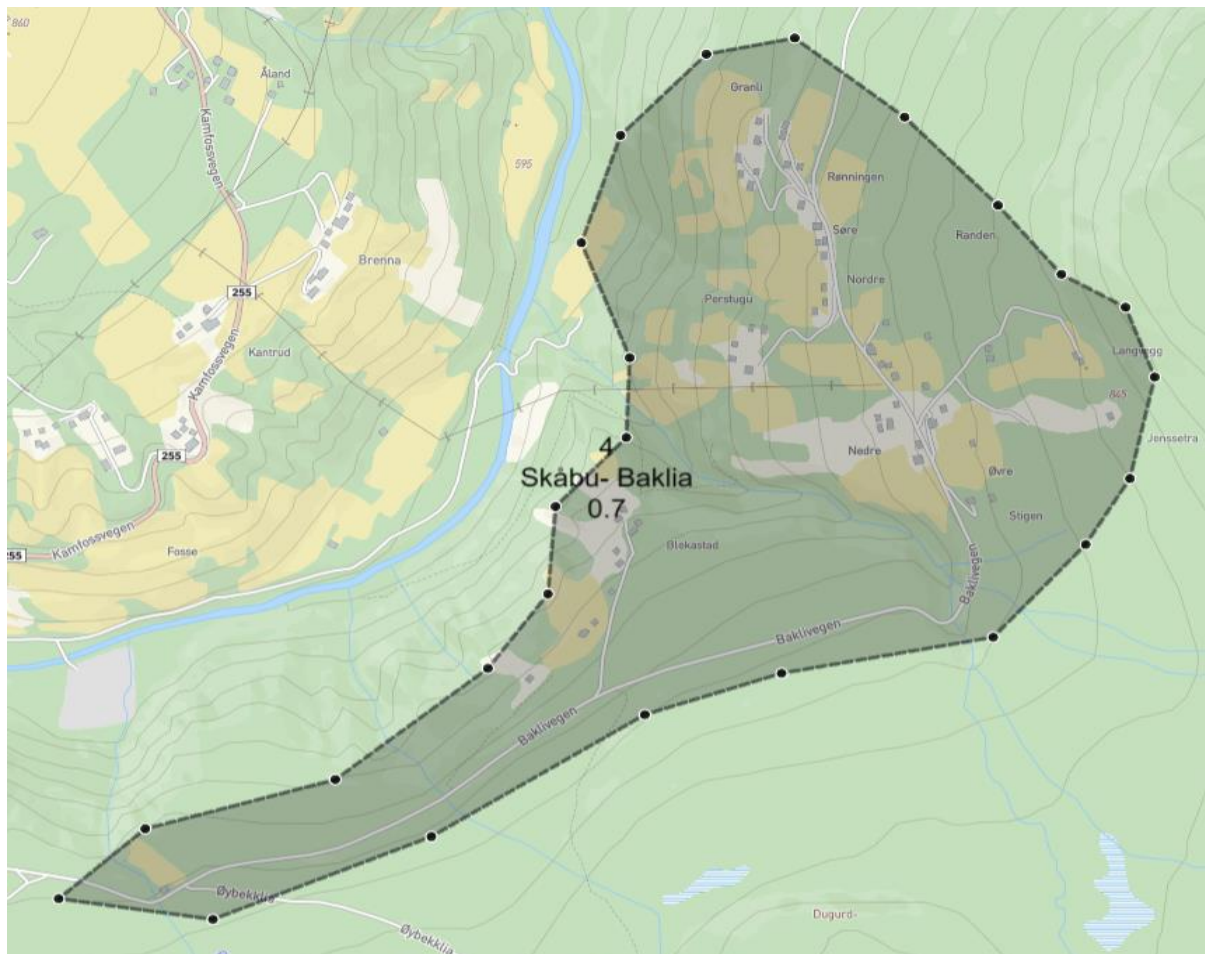
Sted	Sonefaktor
Sone 1 – Skardfjell -og Sikkilsgrenda, Skåbu	1,2
Sone 2 – Øybekklia - Skåbu	1,1
Sone 3 – Øyvassosen, Merravika m.fl.	0,8
Sone 4 – Tiurlia - Ruste	1,1
Sone 5 - Furusjøen- Rondablikk, Kvam	1,1
Sone 6 – Låvåshaugen, Kvam	1,1
Sone 7 – Områder utenfor kartfesta soner	1,0

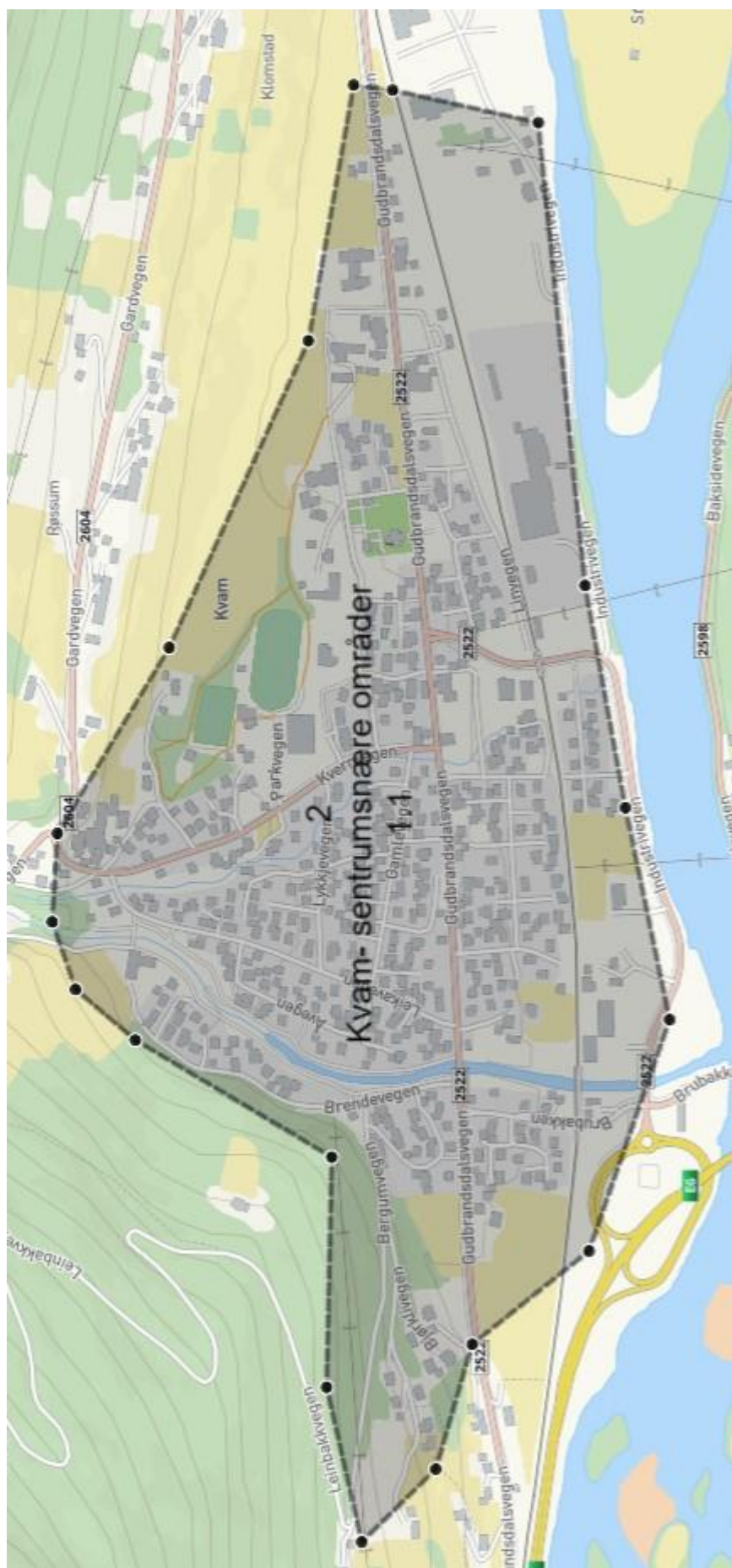
Næringseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1. Hele kommunen	1,0

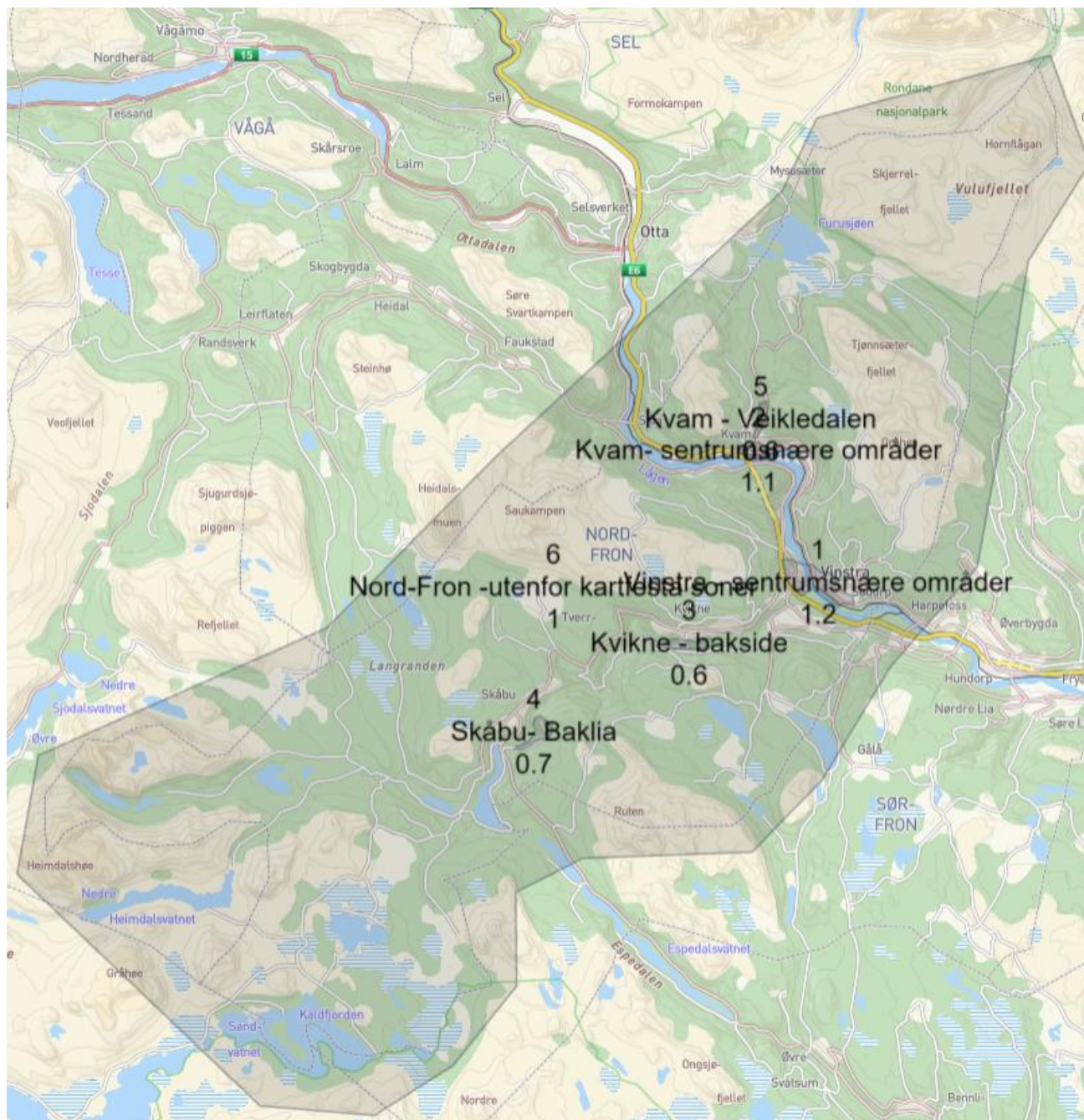
9 SONEKART

Bolig- og Landbrukseiendommer:









Fritidseiendommer:

