



## Retningslinjer for eiendomsskattetaksering.

Vedtatt av sakkyndig nemnd 07.02.2022

Åndalsnes, 07.02.2022

Reidar Brude  
leder

Håvard Inge Vold  
nestleder

Harald Grøtta  
medlem

## Innhold

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rauma kommune.....	3
Rettsgrunnlag .....	3
Verdsettelsesnorm .....	3
Takseringsmetode.....	3
Retningslinjenes karakter og virkeområde .....	3
Måleenheter .....	3
1. Takseringsmetode.....	4
1.1 Fakta om eiendommen.....	4
1.2 Vurderinger.....	5
2. Retningslinjer for eiendomsskattetaksering .....	5
2.1 Avgiftsareal: .....	5
2.1.2 Begrensning i avgiftsareal .....	5
2.2 Kvadratmeterpriser .....	6
2.3 Indre faktor (IF) .....	7
2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor .....	7
2.4 Ytre faktor (YF).....	8
2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor: .....	8
2.5 Sonefaktor (SF).....	8
2.6 Ulike bestemmelser .....	9
2.6.1 Tomt .....	9
2.6.2 Seksjonerte eiendommer .....	9
2.6.3 Landbruk .....	9
2.6.5 Næring og energianlegg .....	10
2.7 Formel takstberegning .....	10
2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger: .....	10
2.7.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst: .....	10
2.7.3 Steg 3, takstberegning .....	10
3 Sakkyndig nemnds takstvedtak .....	11
Vedlegg: Sonekart .....	11

# Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Rauma kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 07.02.2022.

## Rettsgrunnlag

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

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, 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.

## Takseringsmetode

Prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for fastsettelsen av takstnivået.

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

Faktagrunnlag kombinert med vurderinger bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

## Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Disse kan fravikes dersom de 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»).

## Måleenheter

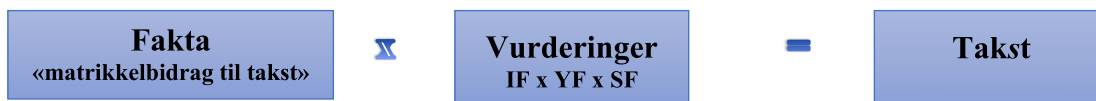
Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

# 1. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



## 1.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

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

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

Fakta om den enkelte eiendom gir samlet et såkalt «matrikkelbidrag til takst». Se avsnitt 2.1-2.2 for nærmere beskrivelse.

## 1.2 Vurderinger

Eiendommer inkludert påstående bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Indre faktor (IF): forhold **på** eiendommen (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Ytre faktor (YF): forhold **omkring** eiendommen (eksempelvis: avstand fra kjørbare vei, mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor (SF): eiendommens **beliggenhet** i kommunen. Det er her utarbeidet egne sonekart for bolig- og fritidseiendommer, se vedlegg.

Utøvelse av skjønn i vurderingene av hver faktor er beskrevet i avsnitt 2.3-2.5.

## 2. Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

### 2.1 Avgiftsareal:

Avgiftsareal beregnes etter følgende oppsett for eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og fritidsboliger. Bruksareal per etasjetype ganges med faktoren i tabellen.

<b>Etasjer</b>	<b>Etasjefaktor</b>
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrig	0,8
Loft innredet	0,6
Loft uinnredet	0,3
Underetasje/sokkel	0,6
Underetasje 112-bygg (leilighet med egen bruksenhet)	0,8
Kjeller	0,4

#### **Unntak:**

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Terrassehus, store boligbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Avvik i etasjefaktor vil fremkomme for eiendomsbesitter på skattesedel (eksempelvis; underetasje har funksjon som kjeller).
- Garasjer integrert i boliger takseres som garasjer, og trekkes ut av avgiftsarealet for bolig.

#### 2.1.2 Begrensning i avgiftsareal

Normalt vil en se en avtakende kvadratmeterpris i omsetningsverdiene for større enheter. Avgiftsarealet beregnet ovenfor kombineres derfor med en ytterligere begrensning. Dette bidrar til å unngå en lineær økning i takst for større enheter.

- For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og våningshus med sum avgiftsareal over 150 m<sup>2</sup>, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.
- For fritidseiendommer med sum avgiftsareal over 80 m<sup>2</sup>, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.

Eventuell reduksjon i avgiftsareal vil for eiendomsbesitter fremkomme på tilsendt skatteseddel.

## 2.2 Kvadratmeterpriser

Nedenfor følger kvadratmeterpriser per eiendoms- og bygningstype. Prisene er oppgitt per kvadratmeter **avgiftsareal**, og **før** korreksjon for vurderinger (IF, YF og SF). Kvadratmeterprisene kan avvike fra tabellen. Avvik vil fremkomme for eiendomsbesitter på tilsendt skatteseddel.

30

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
<b>Bolig og fritid</b>		
Enebolig, tomannsbolig (111-124)	kvm	20 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	Kvm	20 000
Terrassehus, store boligbygg (135,141-146)	kvm	30 000
Hytter (161,171,172)	kvm	24 000
Fritidsboliger (162, 163)	kvm	20 000
Boliggarasjer, uthus og naust (181-183)	kvm	3 000
Bygningstype 181-183 med anneksfunksjon	kvm	10 000
Carport	kvm	2 000
Uisolert vinterhage	kvm	3000
Bebygde tomter	kvm	300
Ubebygde tomter og festepunkter	kvm	0
<b>Næring</b>		
Industri (210-219)	kvm	7 000
Lagerbygning (230-239)	kvm	5 000
Uisolert lager, kaldt lager	kvm	3 000
Åpent lager	kvm	2 000
Landbruksbygninger (240-249)	kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-399)	kvm	10 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400-499)	kvm	10 000
Parkeringshus	kvm	5 000
Hotell og restaurant (500-519 og 531-539)	kvm	11 000
Bygning for overnatting, camping etc. (520-529)	kvm	6 000

Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-699)	kvm	10 000
Helsebygninger (700-799)	kvm	10 000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800-899)	kvm	10 000
Brakkerigger (kontor- og overnattingsbrakker)	kvm	6 000
Rubhall (plasthall)	kvm	2 000
Bebygde tomter	kvm	300
Ubebygde tomter	kvm	0
LNF	kvm	0

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder ikke campinghytter.

### 2.3 Indre faktor (IF)

Indre faktor benyttes for å vurdere forhold **på** eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelse av indre faktor.

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. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor.

Bygg tatt i bruk	Indre faktor
2018 eller senere	1,0
2010 - 2017	0,9
1998 - 2009	0,8
1986 - 1997	0,7
1960 -1985	0,6
Før 1960	Skjønn

Indre faktor vurderes i trinn på 0,05.

#### 2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor

Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av indre faktor, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell.

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

Renoveringsobjekter kan vurderes **ned** til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.

Rivningsobjekter ansees for ikke å ha noen verdi.

## 2.4 Ytre faktor (YF)

Ytre faktor benyttes for å vurdere forhold **omkring** eiendommen.

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

De fleste boligeiendommer vil normalt få ytre faktor = 1,0.

### 2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:

- Eiendommens avstand fra kjørbar vei vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,1 (over 200 meter).
- Ikke «reell» mulighet for innlagt strøm vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrekk i ytre faktor, avvik skal dokumenteres.
- Bolig- og fritidsbygg som helt eller delvis ligger innenfor rød eller gul støysone langs E136, fv 64 og skytebane gis et trekk på 0,05 (5%).

## 2.5 Sonefaktor (SF)

Det blir skilt mellom bolig-, fritids- og næringseiendommer i hver sone. Eiendommer kan bli plassert i annen sone der nemnda etter vurdering finner særlig grunnlag for det. Soneinndelingen er vist i tabellen under og i vedlagt sonekart.

### **Bolig:**

Sone 1	Sentrum, gnr 12, 25, 26 og 27	1,1
Sone 2	Isfjorden, Innfjorden, Frydenlund gnr/bnr 3/60 ->, 39-43, 92-97, 104, 121 og 122	1,0
Sone 3	Veblungsnes, Brønnsletta, Åk/Åkeshjellen, Devold, Mjelva, Måndalen, Isfjorden, Åfarnes Gnr 2, 3/1-3/59, 4, 5, 21, 22, 23, 24, 44, 45, 46 52, 112, 120, 121, 122, 159	0,9
Sone 4	Verma og Mittet, gnr 69-88 og 145-155	0,6
Sone 5	Resten av kommunen	0,7

### **Hytter:**

Sone 1:	Regulerte hytteområder	1,05
Sone 2:	Hytter inntil 50 meter fra sjø	1,35
Sone 3:	Hytter 50- 100 meter fra sjø	1,2
Sone 4:	Øvrige	1

### **Næring:**

Sone 1	Sentrum, gnr 12, 25, 26 og 27	1,1
Sone 2	Isfjorden, Innfjorden, Frydenlund gnr/bnr 3/60 ->, 39-43, 92-97.104 og 121- 122	1,0
Sone 3	Veblungsnes, Brønnsletta, Åk/Åkeshjellen, Devold, Mjelva, Måndalen, Isfjorden, Åfarnes Gnr 2, 3/1-3/59, 4, 5, 21, 22, 23, 44, 45, 46 52, 112, 120, 121, 122, 159	0,9
Sone 4	Verma og Mittet, gnr 69-88 og 145-155	0,6



## 2.6 Ulike bestemmelser

### 2.6.1 Tomt

Tomter bebygd med bolig-, fritids- eller næringsbygg blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. For bolig- og fritidsbygg blir det likevel ikke taksert mer enn 1 000 m<sup>2</sup> tomt per bolig- eller fritidsbygg.

For næringseiendommer gjelder ikke begrensningen på 1 000 m<sup>2</sup>. Det er likevel satt en begrensning i størrelsen på taksert tomt for de næringseiendommene som har uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.

Hytter/fritidseiendommer med punktfeste skal tillegges et tomteareal på 1 000 m<sup>2</sup> pr. enhet.

Landbrukseiendommer med boligbebyggelse takseres med 1 000 m<sup>2</sup> tomt pr. boligbygg. Tomter med enkle bygg som naust, garasje, uthus mv. medtas dobbel tomt i forhold til grunnflate på bygget.

### 2.6.2 Seksjonerte eiendommer

Seksjonerte eiendommer vil takseres som en helhet, deretter blir taksten fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert i forhold til faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon.

### 2.6.3. Festeeiendommer og punktfeste

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som vanlige eiendommer så lenge det er langsiktige festekontrakter eller festekontrakten kan fornyes. I praksis gjelder dette alle festeeiendommer for bolig og fritidsboliger.

### 2.6.4 Landbruk

Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 30%, og synliggjøres i ytre faktor, normalt settes da YF til 0,7 for disse eiendommene.

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 deler av driftsbygninger og areal som benyttes til annen næringsvirksomhet enn jordbruk/skogbruk.

### 2.6.5 Fritidsboliger, fritidsanlegg til utleie, annen næringsvirksomhet

Deler av landbrukseiendommen som blir benyttet til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) blir taksert som fritidsbolig. Næringsvirksomhet som klart ikke er å anse som en del av den ordinære gårdsdriften, takseres som vanlig næringsvirksomhet. Spesielle tilfeller blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

## 2.6.5 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.

## 2.6.6. 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.

## 2.7 Formel takstberegning

Formlene nedenfor viser en forenklet fremstilling av takstberegningen. Det kan i tillegg være justeringer i form av protokoller, m.m. Eventuelle justeringer av takst vil for den enkelte eiendomsbesitter fremkomme på tilsendt skatteseddel.

### 2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger:

$$\text{Kvadratmeter per etasje} \times \text{tilhørende etasjefaktor} = \text{Avgiftsareal}$$

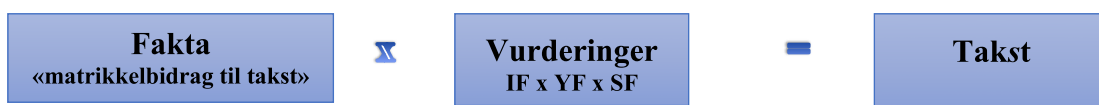
- For eneboliger, tomannsboliger og rekkehus med sum avgiftsareal over 150, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.
- For fritidsboliger med sum avgiftsareal over 80, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.
- For boligbygg på landbrukseiendommer med avgiftsareal over 200, vil det ikke bli beregnet takst.

### 2.7.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst:

$$(\text{Avgiftsareal} \times \text{kvadratmeterpris}) + \text{tomt} = \text{Matrikkelbidrag til takst}$$

### 2.7.3 Steg 3, takstberegning

$$\text{Matrikkelbidrag til takst} \times IF \times YF \times SF = \text{Eiendommens antatte omsetningsverdi}$$



### 3 Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.

#### Vedlegg: Sonekart

- Sonekart bolig/næring