

Vedtatt i sakkyndig nemnd 12.02.2020



**LINDESNES  
KOMMUNE**


## Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Vedtatt av sakkyndig nemnd 12.02.2020

Mandal, 12.02.2020

  
Jan Øyvind Åvik  
Leder

  
Vibeke Wærn  
Nestleder

  
Tor Harald Bue  
Medlem

  
Kaare Hjorth  
Medlem

  
Line Skaar  
Medlem

## Innhold

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Lindesnes 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 .....	6
2.1 Avgiftsareal: .....	6
2.2 Kvadratmeterpriser .....	7
2.3 Indre faktor (IF) .....	8
2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor .....	8
2.4 Ytre faktor (YF).....	8
2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor: .....	8
2.5 Sonefaktor (SF).....	9
2.6 Ulike bestemmelser .....	9
2.6.1 Tomt .....	9
2.6.2 Seksjonerte eiendommer .....	10
2.6.3 Landbruk .....	10
2.6.5 Næring og energianlegg .....	10
2.7 Formel takstberegning .....	11
2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger: .....	11
2.7.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst: .....	11
2.7.3 Steg 3, takstberegning .....	11
3. Sakkyndig nemnds takstvedtak .....	12
Vedlegg: .....	12

# Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Lindesnes kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 12.02.2020

## 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, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Kommunestyret har vedtatt at boliger verdsettes ved bruk av skatteetaten formuesgrunnlag (boligverdi) jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1.

Boligeiendommer uten formuesgrunnlag vil takseres ved befaring innenfor retningslinjene i dette dokumentet.

## 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 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 bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

## Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Men 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 andre ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

## Måleenheter

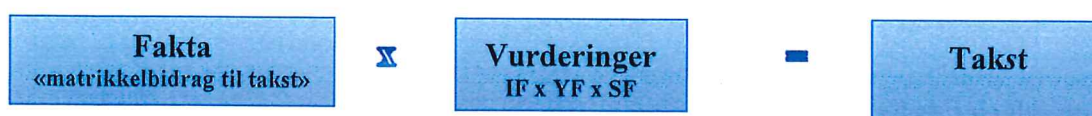
Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

# 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 per 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: sjenerende støy i området, avstand fra kjørbare vei, mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp etc.)
- Sonefaktor (SF): eiendommens **beliggenhet** i kommunen. Det er her utarbeidet egne soner for bolig- og fritidseiendommer, se vedlegg.

Utøvelse av skjønn i vurderingene av hver faktor er omgitt av rammene 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	0,6
Underetasje	0,6
Underetasje med egen boenhet	0,8
Kjeller	0,3

#### **Unntak:**

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Leiligheter har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Avvik i etasjefaktor vil fremkomme for eiendomsbesitter på skatteseddel (eksempelvis; underetasje har funksjon som kjeller).
- Garasjer integrert i boliger takseres som garasjer, og teller ikke med i avgiftsarealet for boligen

## 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.

<b>Eiendoms- og bygningstyper</b>	<b>Enhet</b>	<b>Pris</b>
<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
Fritidsleilighet	kvm	30 000
Hytter (161,171,172)	kvm	25 000
Fritidsboliger (162, 163)	kvm	25 000
Boliggarasjer og uthus (181-183)	kvm	4 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	kvm	6 000
Byggtype 181-183 med annektsfunksjon	kvm	15 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	2 000
Bebygde tomter	kvm	400
Ubebygde tomter	kvm	0
<b>Næring</b>		
Industri (210-219)	kvm	10 000
Lagerbygning isolert	kvm	8 000
Uisolert lager, kaldt lager	kvm	5 000
Åpent lager	kvm	2 500
Landbruksbygninger (240-249)	kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-399)	kvm	14 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400-499)	kvm	14 000
Parkeringshus	kvm	8 000
Hotell og restaurant, appartement	kvm	16 000
Bygning for overnatting, camping/utleiehytte	kvm	12 000
Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-699)	kvm	14 000
Helsebygninger, fengselsbygninger mm. (700-899)	kvm	14 000
Brakkerigger (kontor- og overnattingsbrakker)	kvm	8 000
Rubhall (plasthall)	kvm	1 500
Bebygde tomter	kvm	400
Ubebygde tomter	kvm	0
LNF	kvm	0

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder blant annet 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	Veiledende IF
2018 eller senere	1,1
2010 - 2017	1,0
1998 - 2009	0,9
1986 - 1997	0,8
Før 1986	Skjønn

### 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 0,1 uavhengig av byggeår.

Rivningsobjekter ansees for ikke å ha noen verdi, her takseres kun eiendommens tomteverdi.

## 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 få normal 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 innlagt strøm vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Direkte adkomst/tilgang til sjø vil kunne gi et tillegg på 0,1-0,2 (vurderes særskilt i tillegg til sonefaktor).
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrukk i ytre faktor, avvik skal dokumenteres.

På den enkelte eiendom kan det allikevel være spesielle forhold som det tas hensyn til under takseringen via ytre faktor, som f.eks støy fra industrianlegg, havnevirksomhet, trafikale forhold etc

## 2.5 Sonefaktor (SF)

Det er utarbeidet egne sonekart for bolig og fritidseiendommer, se vedlegg.

Næringseiendommer er inndelt i soner basert på de gamle kommunegrensene, der Mandal utgjør sone 1, Lindesnes sone 2 og Marnardal sone 3. Driftsmidler og energianlegg takseres på bakgrunn av teknisk substansverdi, uavhengig av beliggenhet.

Sone	Bolig	Fritid	Næring
1	1,2	1,3	1,0
2	1,0	1,1	0,5
3	0,9	0,9	0,3
4	0,7	0,6	
5	0,6		

Garasjer tilhørende bolig (byggtype 181) følger soneinndeling for bolig. Naust og garasjer tilhørende fritidsboliger (byggtype 182 og 183) følger soneinndeling for fritid.

## 2.6 Ulike bestemmelser

### 2.6.1 Tomt

Tomter bebygde med bolig, fritid eller næringsbygg blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. For bolig og fritidsbygg blir det likevel ikke taksert mer enn 1 dekar per boligbygg, maksimalt 5 dekar (5 bygg) per eiendom.

For næringseiendommer settes en begrensning i størrelsen på taksert tomt for de næringseiendommene med uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.

Eiendommer uten definerte eiendomsgrenser (punktfester, sirkeleiendommer etc.) takseres etter hensiktsmessig bruk og utnyttelse. Normalt takseres disse eiendommene med 1 dekar per eiendom.

For eiendommer med kun garasje eller naust, vil tomt begrenses til det dobbelte av byggets bruksareal i hovedetasje 1.

Landbrukseiendommer med boligbebyggelse takseres med 1 dekar til boligformål.

### 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 takser seksjon for seksjon.

### 2.6.3 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.

Landbruksbygg er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h. Landbruksbygg benyttet til andre formål enn landbruk, boliger, hytter, garasjer og øvrig næring på en landbrukseiendom vil likevel bli taksert.

### 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 dette utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

## 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:

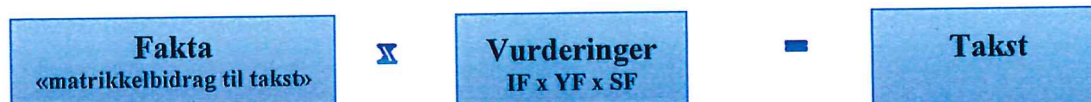
$$\text{Kvadratmeter per etasje} \times \text{tilhørende etasjefaktor} = \text{Avgiftsareal}$$

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

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



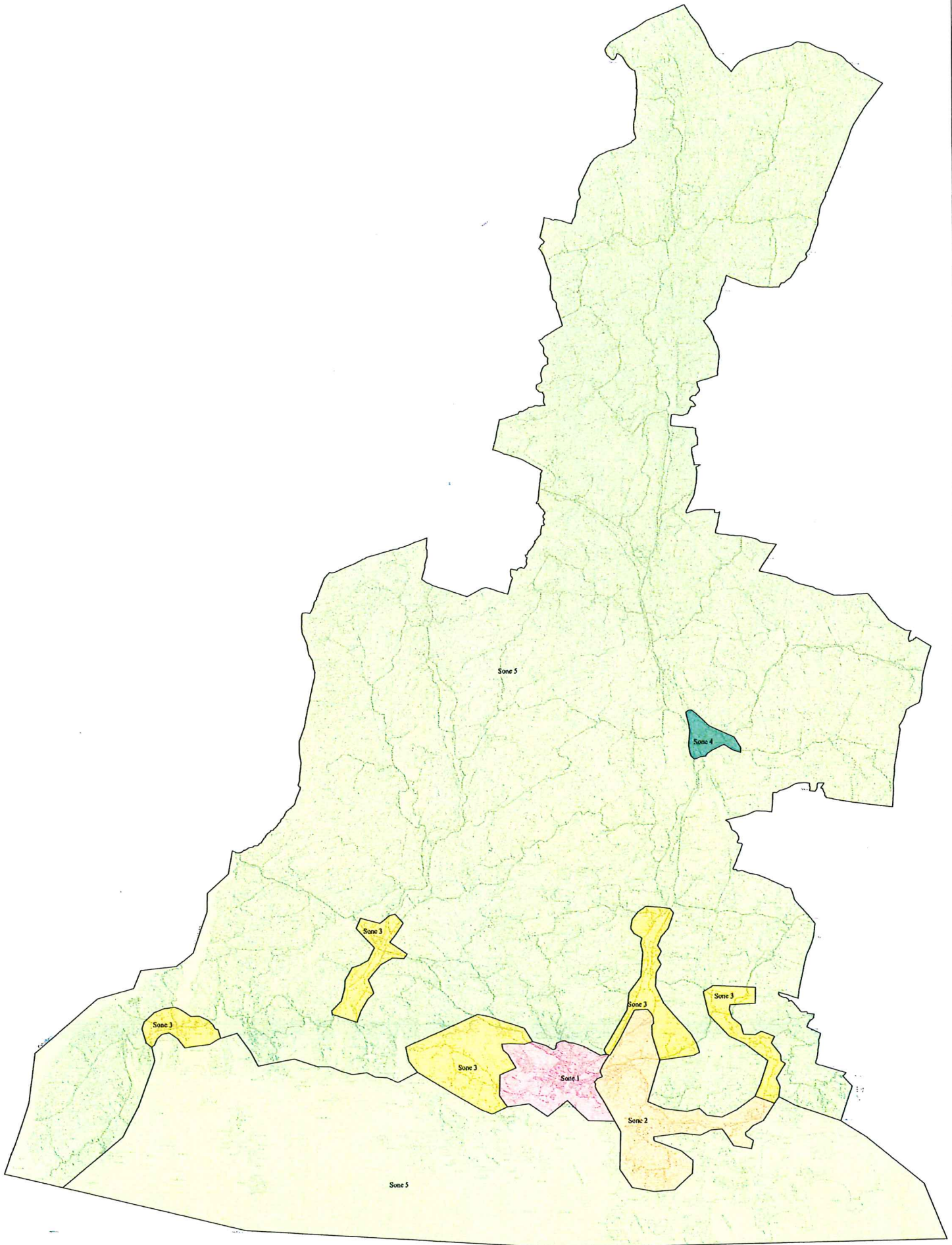
### 3. Sakkyndig nemnds takstvedtak

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 bolig
- Sonekart fritid
- Sonekart næring









Escuela de  
Geografía  
UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

