

# **Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom i Aremark kommune**

Retningslinjene er fastsatt av  
sakkyndig nemnd  
i møte den 22.02.2023

<b>1</b>	<b>RETTLIG GRUNNLAG OG PRINSIPPER FOR TAKSERINGSARBEIDET</b>	<b>3</b>
1.1	BAKGRUNN	3
1.2	RETTLIG GRUNNLAG	3
1.3	VERDSETTELSESNORM	3
1.4	TAKSERINGSMETODE	3
1.5	RETNINGSLINJENES KARAKTER OG VIRKEOMRÅDE	3
1.6	MÅLEENHETER	3
1.7	SÆRSKILT OM TAUSHETSPLIKT OG TAUSHETSERKLÆRING	4
1.8	VIDERE INNDELING AV RETNINGSLINJENE	4
<b>2</b>	<b>BOLIG OG FRITIDSBOLIG</b>	<b>4</b>
2.1	FORSLAG TIL TAKST FØR VURDERING AV INDIVIDUELLE FORHOLD VED DEN ENKELTE EIENDOM	4
2.1.1	<i>Metoden for fastsetting av forslag til takst</i>	4
2.1.2	<i>Sjablong kvadratmeterpriser</i>	4
2.1.3	<i>Arealfaktor</i>	5
2.1.4	<i>Sonefaktor</i>	6
2.2	SKJØNNSMESSIG FORHOLD PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOMMEN	6
2.2.1	<i>Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene</i>	6
2.2.2	<i>Aldersfaktor</i>	6
2.2.3	<i>Skjønnsmessig vurdering av forhold ved bygg</i>	6
2.2.4	<i>Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen</i>	7
<b>3</b>	<b>LANDBRUKSEIENDOM</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>NÆRINGSEIENDOM</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>SAKKYNDIG NEMNDS TAKSTVEDTAK</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>SONEKART</b>	<b>9</b>

# 1 Rettslig grunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

## 1.1 Bakgrunn

Aremerk Kommunestyret besluttet i møte den 09.12.2021, i forbindelse med budsjettbehandlingen, at det skal utføres en ny alminnelig taksering i Aremark kommune i løpet av 2022 gjeldende fra januar 2023. Grunnlaget for takseringen er eieendomsskattelova § 8 A-3 (5) som sier at det «skal vere ei almen taksering i kommunen kvart tiande år». Retningslinjene er utformet i tråd med anbefalinger fra KSE, og har blitt til etter samarbeid mellom takstnemda og kommunedirektøren i Aremark kommune.

## 1.2 Rettslig grunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

## 1.3 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, dvs. eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

## 1.4 Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i soner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

Eiendommene og bygg besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned.

## 1.5 Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men 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. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

## 1.6 Måleenheter

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

## 1.7 Særskilt om taushetsplikt og taushetserklæring

Enhver som utfører tjeneste eller arbeid for kommunen i eiendomsskattesaker er underlagt regler om taushetsplikt i skatteforvaltningsloven kapittel 3, jf. eiendomsskatteloven § 29 andre ledd. I Aremark kommune skal det undertegnes særskilte taushetserklæringer i forbindelse med tjeneste og arbeid for Aremark kommune på eiendomsskatteområdet.

## 1.8 Videre inndeling av retningslinjene

Nedenfor er retningslinjene delt inn i en del for bolig og fritid, en for landbrukseiendom, og en for næringseiendom.

# 2 Bolig og fritidsbolig

## 2.1 Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom

### 2.1.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst

#### 2.1.1.1 Bebyggt eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med arealfaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med sonefaktor

#### 2.1.1.2 Ubebyggt eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebyggt grunn,
2. Summen i pkt. 1 multipliseres med eventuell sonefaktor

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer. Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier.

### 2.1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

#### 2.1.2.1 Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris (m2)
Enebolig (111-113, 162, 163)	23 000
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	23 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	23 000
Leilighetsbygg (141-146)	23 000
Fritidsbolig (161)	30 000
Bolig kjeller, Bolig underetasje	16 100
Fritidsbolig kjeller, Fritidsbolig underetasje	21 000
Garasje, anneks, uthus (181-182)	5 000
Carport	3 000

Garasje, anneks og uthus under 15 kvadratmeter takseres ikke.

#### 2.1.2.2 Ubebygde tomter

Tomtekategori	Per kvadratmeter
Tomt (hytte og bolig)	300
Tomt (næring)	50

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.

Sirkeleiendommer under 100m<sup>2</sup> er fritatt.

### 2.1.3 Arealfaktor

#### 2.1.3.1 Eneboliger

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,8
101-120	0,7
121-150	0,6
151-200	0,5
201-	0,4

#### 2.1.3.2 Tomannsboliger og rekkehus

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,6
101-120	0,5
121-150	0,4
151-200	0,3
201-	0,2

#### 2.1.3.3 Leiligheter

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,8
101-120	0,7
121-150	0,6
151-200	0,5
201-	0,4

#### 2.1.3.4 Fritidsboliger

BRA	Arealfaktor
0-80	1,0
81-100	0,9
101-120	0,8
121-150	0,7
151-200	0,6
201-	0,5

## 2.1.4 Sonefaktor

### 2.1.4.1 Boliger

Sone	Faktor
Sentrum	1,0
Resten av kommunen	0,8

### 2.1.4.2 Fritidsboliger

Soner	Sonefaktor
Sone A – LNF	0,8
Sone B - Øvrige	1,0

## 2.2 Skjønnsmessig forhold på og omkring den enkelte eiendommen

### 2.2.1 Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst. Eiendommene fotograferes. Det foretas kontrollmåling av arealer.

### 2.2.2 Aldersfaktor

Statistisk sett prises nye boliger høyere per kvadratmeter enn brukte boliger<sup>1</sup>, og det benyttes derfor en aldersfaktor som automatisk øker eller reduserer verdien av bygg ut fra byggeår. Dersom byggeår ikke fremgår av matrikkelen, så fastsettes det skjønnsmessig. Dersom eldre bygg er totalrenovert får alderen ikke den samme betydningen, og det bør justeres for dette. Aldersfaktoren settes da skjønnsmessig, evt. til dato for totalreovering. Aldersfaktor blir brukt på alle bygningstyper.

Følgende inndeling benyttes ved taksering:

Byggeår fra og med	Byggeår til	Faktor
2020	-	1,2
2018	2020	1,1
2008	2018	1
1998	2008	0,9
1986	1998	0,85
1959	1986	0,78
-	1959	0,70

### 2.2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold ved bygg

I tillegg til bygningenes alder er bygningsmessige forhold, inkl. vedlikehold, forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien.

Som en samlebetegnelse for individuelle forhold ved bygg benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

---

<sup>1</sup> KSE veileder, nederst s. 28

Høy standard	0,2
Normal standard	0
Lav standard	-0,2

Ytterligere fratrekk gjøres på følgende måte:

Uten strøm	-0,1
Uten innvendig vann og avløp	-0,1
Bygningen har ingen verdi	-1

#### 2.2.4 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsværdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

Eiendommer med beliggenhet mot vann og sjøer i Aremark kommune vil betegnes som bedre enn normal beliggenhet, og det er derfor laget ulike kategorier for tillegg. Samtidig må dette sees i sammenheng med andre forhold omkring eiendommen, f.eks. kan det gis fratrekk dersom eiendommen mangler atkomst og/eller har sjenerende bygge eller høyspentmaster som blokkerer utsikten.

Følgende tillegg/fratrekk benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger.

Utgangspunktet er at alle eiendommer gis normal beliggenhet, og deretter gis det tillegg/fratrekk:

Normal beliggenhet (velges alltid)	0
Utsikt	+0,1
Førstelinje eller nær mot sjø eller elv	+0,2
Strandlinje	+0,4
Dårlige lysforhold	-0,1
Mangler atkomst	-0,1
Sjenerende infrastruktur, anlegg eller bygg	-0,1

Dersom en eiendom f.eks. ligger i første linje mot sjø eller elv og har strandlinje, så gir man både poeng for utsikt (+0,1), førstelinje mot sjø eller elv (+0,2) og strandlinje (+0,4). Til sammen blir dette et tillegg på +0,7. Dersom eiendommen mangler atkomst, har f.eks. en høyspentmast foran huset og har lite sol, så trekker man for manglende atkomst (-0,1), sjenerende infrastruktur (-0,1) og mindre gode lysforhold (-0,1). Til sammen et fratrekk på -0,3. Totalt blir dette +0,2 (0,5-0,3) for eiendommen.

### 3 Landbrukseiendom

Bolighusene på en landbrukseiendom er ikke omfattet av landbruksfritaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h). Med bolighus menes våningshus, kårboliger, andre helårsboliger og fritidsboliger som ikke er fradelt landbrukseiendommen.

Bestemmelsene for boliger og fritidsboliger benyttes også for bolighus på landbrukseiendommen så langt de passer. Våningshus og kårboliger skal som utgangspunkt verdsettes ut fra sjablong for eneboliger.

Det gis et særskilt fradrag på 10 % på grunn av redusert omsettelighet som følge av konsesjonsplikt og fradelingsrestriksjoner. Dette gjelder for våningshus og kårboliger på landbrukseiendom.

## 4 Næringseiendom

I likhet med de øvrige eiendommer skal eiendomsskattegrunnlaget for næringseiendom fastsettes til *«til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal» jf. eiendomsskatteoven §*

Ved salg av næringseiendom vil salgssummen normalt bygge på den inntekten som kjøper kan forvente å få i leieinntekter (leieverdimetoden). Dette vil gjelde for bl.a. kontorlokaler, butikker, hotell og serveringssteder, fabrikker, sagbruk, industrielle verk.

Videre følger det av samme bestemmelse annet *punktum at «verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum»* og at *«verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet»*.

Det er altså bare unntaksvis at salgssummen skal beregnes ut fra teknisk verdi eller avkastningsverdi.

I Aremark kommune er det ikke beregnet sjablonger for næringseiendom.

Eiendomsskattegrunnlaget kan som hovedregel beregnes på følgende måte:

$$\frac{(\text{Bruttoleie m}^2 \times \text{m}^2 \text{ BRA}) - \text{eierkostnader}}{\text{Kapitaliseringsfaktor}} = \text{Eiendomsskattegrunnlag}$$

Kapitaliseringsfaktor

Bruttoleie er leiesummen man kan leie ut for i det åpne marked. Eierkostnader er kostnader som utleier normalt ikke kan overføre på leietaker, og dette utgjør ofte 5-20 % av årlig bruttoleie. f.eks. forvaltningsdrift, vedlikehold, administrasjon, forsikring på bygningen, utskiftning av tekniske anlegg mv. Arealledighet generelt i Aremark kommune, ikke konkret for den enkelte eiendommen, må hensyntas ved fastsettelse av størrelsen på eierkostnader.

En attraktiv utleieeiendom vil ha en lavere kapitaliseringsfaktor («yield») enn en mindre attraktiv utleieeiendom. Lav kapitaliseringsfaktor gjenspeiler at det er lav risiko ved investeringen. Høy kapitaliseringsfaktor gjenspeiler at det er høy risiko ved investeringen. Kapitaliseringsrenten vil anslagsvis ligge i intervallet 6-10 %.

## 5 Sakkyndig nemnds takstvedtak

Basert på føringene i herværende retningslinjer utarbeider besiktigerne et forslag til takst, dvs. en foreløpig beregnet eiendomsskattetakst.



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

## 6 Sonekart

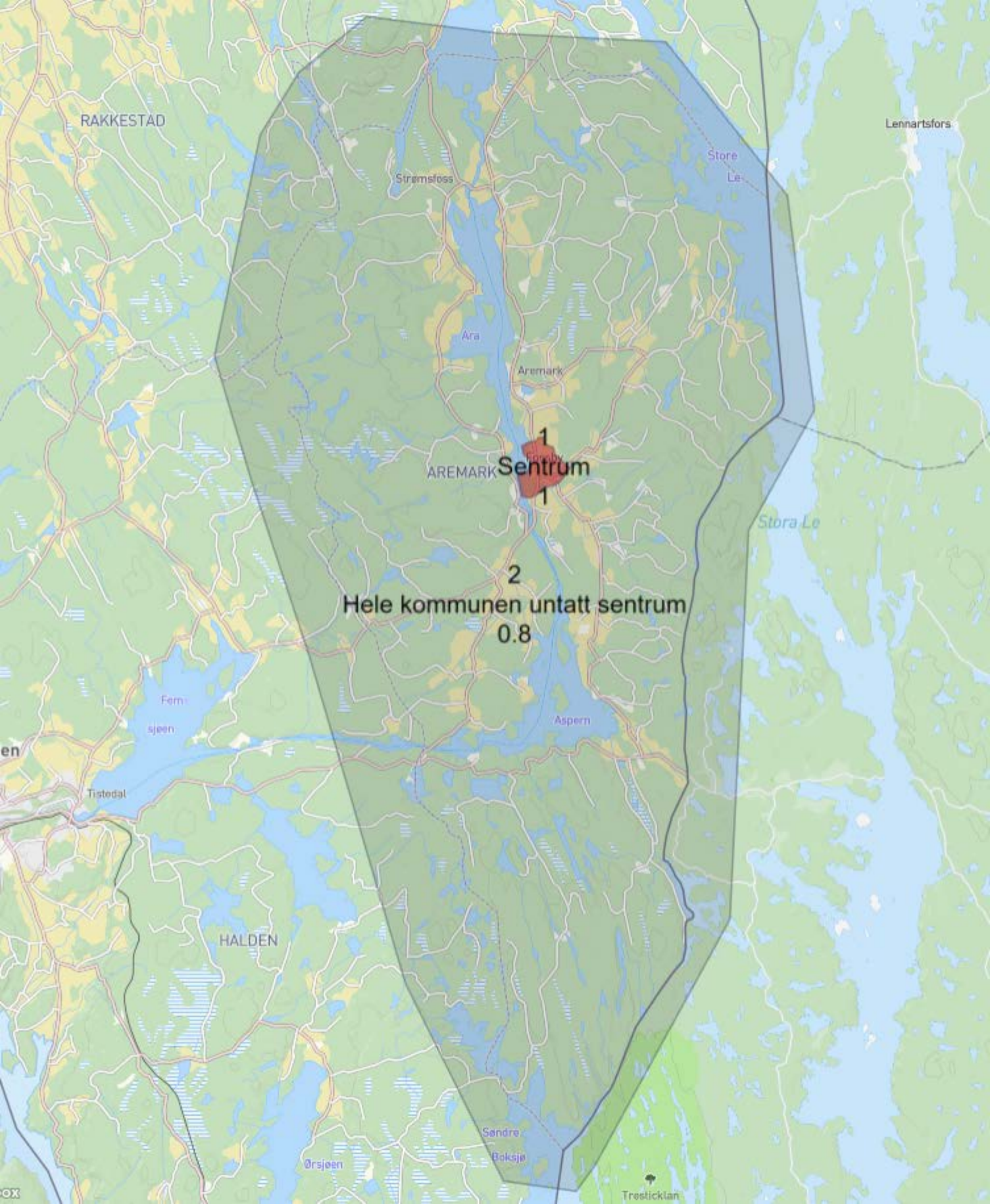
Følgende sonekart er utarbeidet:

a/ Boligsoner - "Bolig", "Landbruk-Bolig", "Leiligheter", "Annen boligbygning"

b/ Fritidssoner - "Fritid", "Ubebygdet tomt Fritid"

Lenke til kommunen nettsider: <https://www.aremark.kommune.no/eiendomsskatt>

-oOo-



RAKKESTAD

Lennartfors

Strømsfoss

Store  
Le

Ara

Aremark

AREMARK **1 Sentrum**

**2**

**Hele kommunen untatt sentrum**

**0.8**

Stora Le

Fem  
sjøen

Aspern

Tistedal

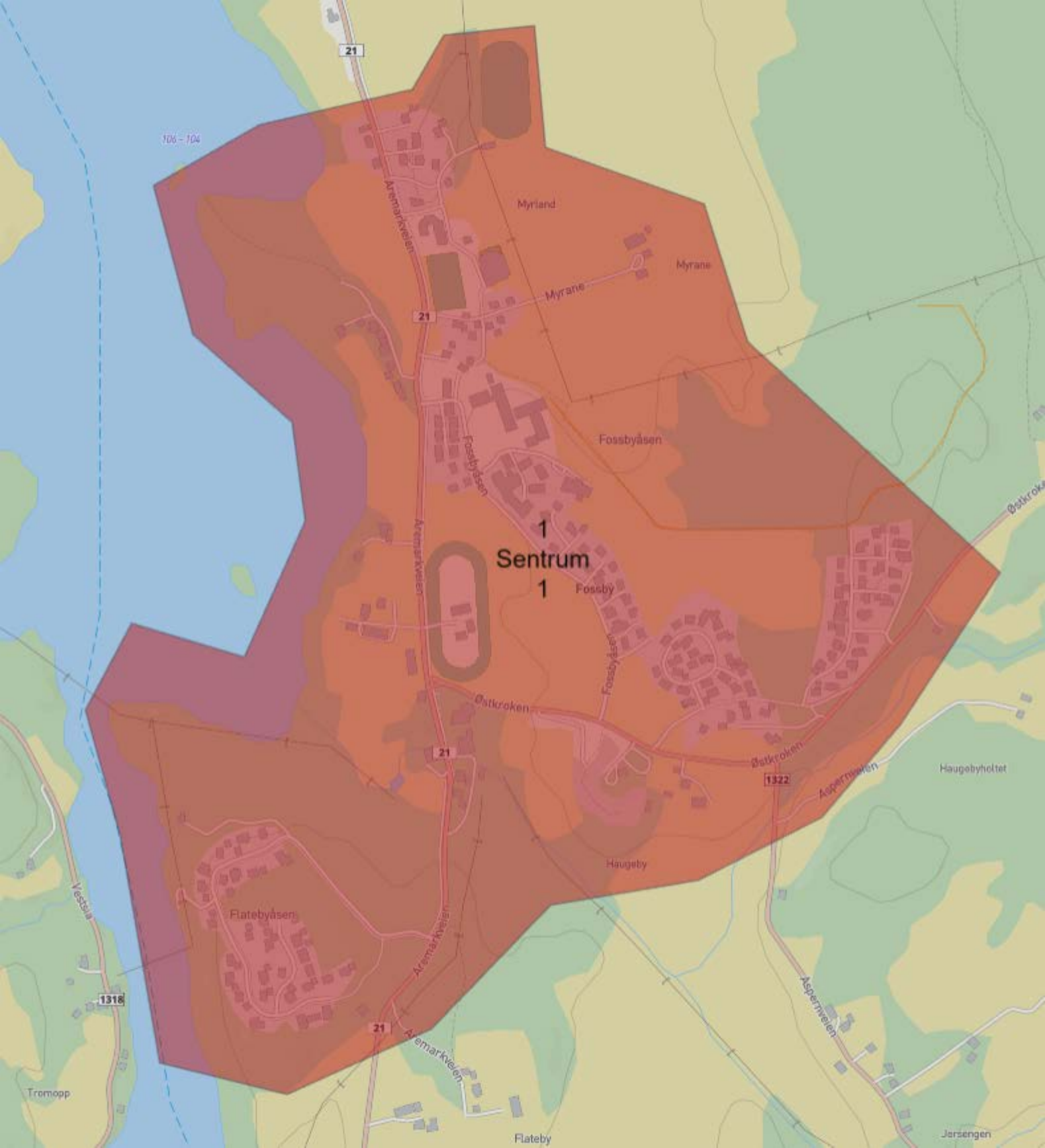
HALDEN

Sandre

Boksjø

Ørsjøen

Tresticklan



21

106 - 104

Myrland

Myrane

Myrane

21

Fossbyåsen

1  
Sentrum  
1

Fossby

21

Østroken

Fossbyåsen

1322

Haugeby

Haugebyholtet

Flatebyåsen

Aspermarkveien

Vestlia

1318

Tromopp

21

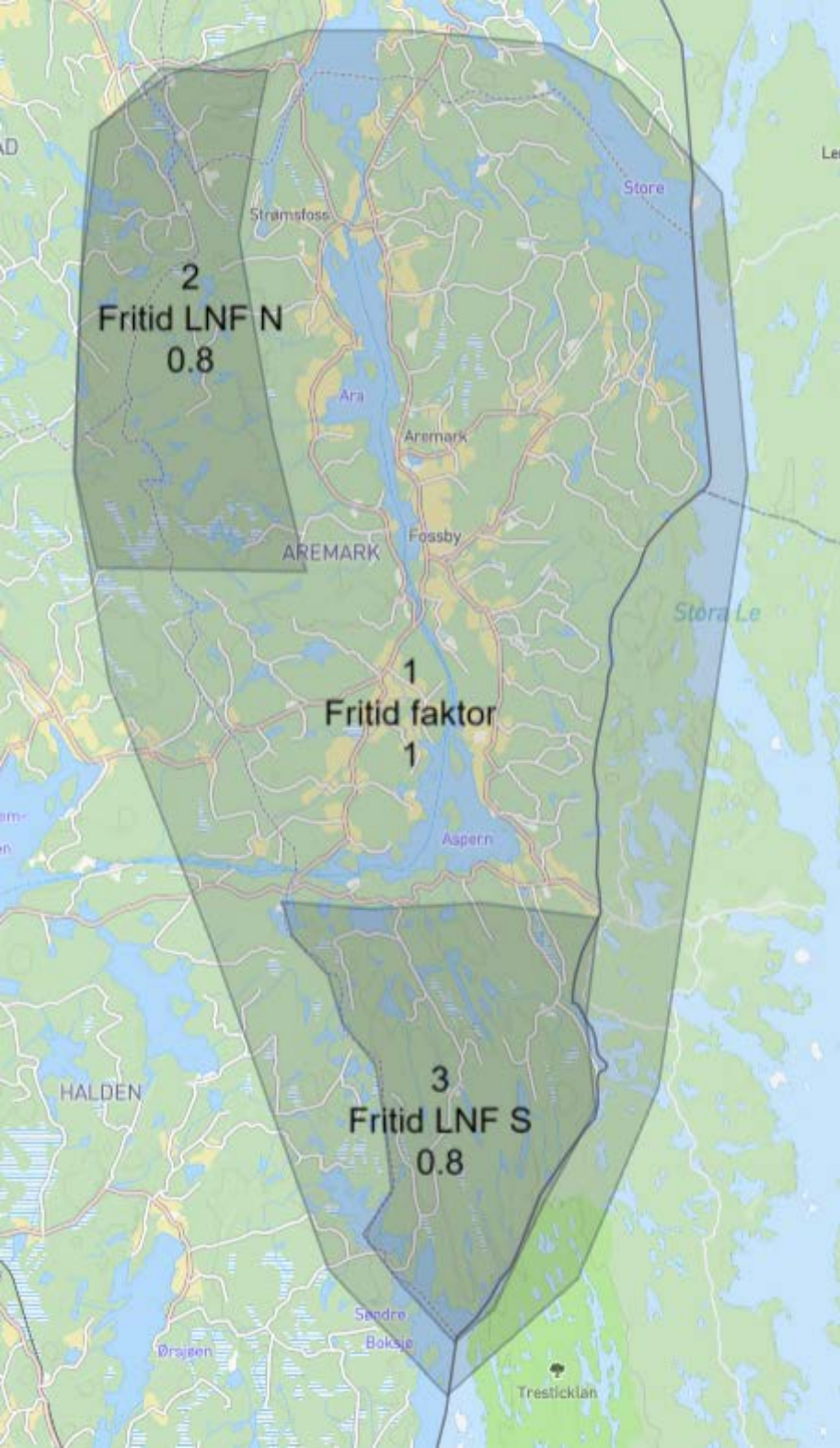
Aspermarkveien

Flateby

Aspermarkveien

Jersengen





**2**  
**Fritid LNF N**  
**0.8**

**1**  
**Fritid faktor**  
**1**

**3**  
**Fritid LNF S**  
**0.8**