



**Arendal kommune**

**Retningslinjer for skattetaksering av  
eiendommer i Arendal kommune**

Vedtatt 24.02.2010 i Sakkyndig nemnd  
Pkt. 1.6 vedtatt endret 16.02.2011 i Sakkyndig nemnd

## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Grunnlag</b>	Side 3
<b>Politisk behandling</b>	
<b>1. Boligeiendom</b>	Side 4
1.1. Hovedbygg	
1.2. Andre bygg til bolig	
1.3. Boligtomt	
1.4. Sonefaktorer (SF)	Side 5
1.5. Takst samlet skatteeiendom	
1.6. Seksjonert bolig	Side 6
1.7. Borettslag	
<b>2. Fritidseiendom</b>	
2.1. Fritidsbygg	
2.2. Tilleggsbygg	
2.3. Regulert ubebygde tomt	
<b>3. Næringseiendom</b>	Side 7
3.1. Mindre næringsbygg	
3.2. Bebygde tomt næring	Side 8
3.3. Takst samlet skatteeiendom	
3.4. Større næringsbygg /verk og bruk	
3.5. Kombinerte bygg – næring / bolig	Side 9
3.6. Seksjonerte bygg – næring / bolig.	
<b>4. Landbrukseiendom</b>	Side 9
<b>5. Diverse bestemmelser</b>	Side 9

## **Retningslinjer for fastsettelse av eiendomstaksten**

### **Grunnlag**

Bystyret i Arendal har i møte den 11.12.2008 – sak 191/08 vedtatt omtaksering av hele kommunen for økonomiplan 2009-11. Det er i økonomiplanen forutsatt nytt eiendomsskattegrunnlag i kommunen fra 2010.

For å komme frem til et mest mulig riktig eiendomsskattegrunnlag, må alle berørte eiendommer besiktiges. Dette skal resultere i et eiendomsskattegrunnlag som ikke må sammenblandes med en verditakst. Det er lov om eiendomskatt supplert med bestemmelser i byskatteloven av 1911 som fastsetter bestemmelser om eiendomsskatt. Loven sier at *eiendommens omsetningsverdi skal settes til det beløp som eiendom antas å kunne omsettes for ved fritt salg*. Taksten for eiendommene står fast i 10 år. Hvor grunnen er festet, betaler festeren eiendomsskatten.

Eiendomsskattegrunnlaget bygger på faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger. Faktaopplysninger om adresser, areal på bygninger og tomter hentes fra offentlige dataregistre. De skjønnsmessige vurderingene tar opp både generelle forhold rundt eiendommer og spesielle forhold som påvirker verdien. Forhold som vil vektlegges er beliggenhet, sol- og støyforhold, utsikt, bygningenes og tomtens beskaffenhet.

Som et hjelpemiddel i takseringen, nyttes sjablongregler som nærmere forklart i etterfølgende retningslinjer. En slik sjablong kan f.eks. være faste kvadratmeterpriser for ulike typer eiendommer, fradrag / tillegg i takst pga bygningens alder og konstruksjon osv. Sjablongreglene vil være et godt hjelpemiddel for å komme frem til rett verdi. Endelig takst fastsettes av sakkyndig nemnd.

### **Politisk behandling**

Sakkyndig nemnd (tidligere kalt skattetakstnemnden), er oppnevnt av bystyret. Nemndens arbeid styres av lov samt eiendomsskattevedtektene godkjent av kommunestyret for perioden 2007-2011.

Det er sakkyndig nemnd som skal godkjenne retningslinjene for fastsetting av eiendomsskatt. Videre er det sakkyndig nemnd som vedtar eiendomsskattegrunnlaget for eiendommene i kommunen.

Kommunestyret skal hvert år fastsette satser for eiendomsskatt som skal være mellom 2 og 7 % av skattegrunnlaget.

Kommunestyret kan vedta å innføre et bunnfradrag pr godkjent boenhet. Bunnfradraget kan endres hvert år.

Kommunestyret kan fastsette en såkalt reduksjonsfaktor, dvs sette eiendomskattetakstene lavere enn eiendommenes omsetningsverdi. Vedtas slik faktor, gjelder vedtaket i 10 år.

Kommunestyret kan fritta spesielle eiendommer for eiendomsskatt. Dette reguleres av lovverket.

## 1. BOLIGEIENDOM

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i Matrikkelen eller byggesaksarkivet, vil besiktigelsesmannen utføre en tilstrekkelig registrering av faktainformasjon ved befaringen.

### 1.1 HOVEDBYGG

#### METODE HOVEDBYGG BOLIG

Takst for bolig (TB ) fastsettes etter følgende formel:  $TB = PB * BAB$ , hvor  
PB = Pris bolig (Pr. m<sup>2</sup>. beregnet areal)  
BAB = Beregnet areal bolig

#### PB – Pris Bolig

Pris pr m<sup>2</sup> beregnet areal (PB) for bolig, fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi, beregnet for en normal bolig.

- Pris pr. m<sup>2</sup> beregnet areal enebolig = kr 9.500
- Pris pr. m<sup>2</sup> beregnet areal leilighet = kr 14.000

#### BAB – Beregnet Areal Bolig

Boligens totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved at bruksarealet multipliseres med en beregningsfaktor for de ulike planene i boligen. Faktorene for de forskjellige arealene er som følger:

Kjellerplan (K):	= 0,3
Underetasje (U):	= 0,8
Hovedetasje (H)	= 1,0
Hovedetasje 2	= 1,0
Loft (L)	= 0,7

Definisjon av etasjetyper følger Matrikkel registreringsinstruks.

### 1.2 ANDRE BYGG TIL BOLIG

Tilleggsbygg med boligpreg (anneks eller lignende) fastsettes som for bolig. Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg ansettes etter en pris antatt gjennomsnittsverdi som følger:

- Pris per m<sup>2</sup> normal standard = kr 3.500

### 1.3 BOLIGTOMT

#### 1.3.1 BEBYGD BOLIGTOMT

Tomtepris Bolig (TPB) = kr 200.000

Skattetaksten for boligtomter settes til en fast pris pr. tomt som veies opp mot sentralitet, attraktivitet og beliggenhet (soneinndeling). I særskilte tilfeller kan tomteverdien avvike fra standarden.

### 1.3.2 REGULERT UBEBYGD TOMT

Skattetakst for ubebygde tomter i regulerte områder fastsettes på tradisjonelt vis ved bruk av skjønn. Disse vil bli vurdert til en markedsverdi hvor følgende elementer hensyntas - beliggenhet, solforhold, tilkomst, støy med mer.

### 1.4 SONEFAKTORER (SF)

Se sonekart for detaljerte sonegrenser.

Sone 1	sonesfaktor 1,0
Sone 2	sonesfaktor 0,8

Se pkt 1.5 – sonesfaktor. Også denne del av retningslinjene er bare et hjelpemiddel i arbeidet med forslag til takst for å finne frem til eiendommens omsetningsverdi.

### 1.5 TAKST SAMLET SKATTEEIENDOM

Skattetakst =  $(STB + TPB) * YF * IF * SF$ , hvor

STB = Sum Takst Bygning(er)

TPB = Tomte Pris Bolig

YF = Ytre Forhold (faktor 1)

IF = Indre Forhold (faktor 2)

SF = Sonesfaktor (faktor 3)

#### YF – Ytre Forhold ( faktor 1 )

Ytre forhold skal justere eiendommens verdi i forhold til beliggenhet. Dette gjelder så vel attraktivitet geografisk som typografiske forhold, solforhold, utsikt etc. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5, men kan ha avvik fra dette i spesielle tilfeller.

#### IF – Indre Forhold ( faktor 2 )

Indre forhold skal justere eiendommens verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det byggets alder, utidsmessighet, størrelse, tilstand, størrelse på tomt etc som vil påvirke besiktigelsesmennenes bruk av faktoren. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller.

#### SF – Sone Faktor ( faktor 3 )

Kommunen er delt inn i forskjellige soner, avhengig av statistiske priser for området og prøvetaksering med sjablong. Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av boliger i Arendal kommune. Sonesfaktoren er lagt fast inn i sjablongen for de forskjellige områder og kommer ferdig ut for den enkelte eiendom.

**Pkt. 1.6 ble vedtatt endret 16.02.2011 i Sakkyndig nemnd, slik:**

### 1.6 SEKSJONERT BOLIG

Dette gjelder eiendommer som er oppdelt i eierseksjoner etter eierseksjonsloven (lov nr 31/1997).

#### 1.6.1 Bolig

Verdien fordeles etter aktuelt Bruksareal pr. seksjon, se pkt. 1.1.  
Ev. Bruksareal som er fellesareal, fordeles på hver seksjon ihht. seksjonsbrøk.  
Skattetakstskjemaet fylles ut i sin helhet for den delen som gjelder boligen.  
Kvadratmeterpriser benyttes som for eneboliger, ev. leiligheter, se pkt. 1.1.

#### 1.6.2 Tomt

Tomteverdi pr. seksjon settes som for boliger.

#### 1.6.3 Garasjeanlegg

Verdi av garasje som hører med til seksjonerte boliger settes på samme måte som for garasjer i eneboliger.  
For blokkleiligheter nyttes pkt. 1.3. for tomt og pkt. 1.6.3 for garasjeanlegg.

#### 1.6.4 Takst samlet seksjonert skatteeiendom

Pkt. 1.5 benyttes.

### 1.7 BORETTSLAG

Borettslag takseres som vanlig bolig eller leiligheter, uten hensyn tatt til fellesgjeld.

## **2. FRITIDSEIENDOM**

### 2.1 FRITIDSBYGG

Skattetakst for fritidsbygg fastsettes på tradisjonelt vis ved bruk av skjønn, ikke sjablong som vi ellers bruker. Dette er på grunn av for mange faktorer som avgjør prisforskjellen mellom tilsynelatende like hytter med forskjellig beliggenhet.

### 2.2 TILLEGGSBYGG

Tilleggsbygg verdivurderes sammen med hytta med lik metode så fremt de ligger på samme gårds- og bruksnummer:

Uthus/naust/frittstående boder under 15 m<sup>2</sup> tas ikke med.

Tilleggsbygg med hyttepreg (anneks eller liknende) takseres som for fritidsbygg.

## 2.3 REGULERT UBEBYGD TOMT

Skattetakst for ubebygde tomter i områder regulert til fritidsbebyggelse fastsettes på tradisjonelt vis ved bruk av skjønn. Disse vil bli vurdert til en markedsverdi hvor følgende elementer hensyntas som beliggenhet, solforhold, tilkomst, støy med mer.

## **3. NÆRINGSEIENDOM**

Næringseiendom takseres av takstmann etter en antatt omsetningsverdi. Takstmann vurderer ved befaring om bygget er mindre, enkle næringsbygg eller større næringsbygg.

Eiendommene deles inn i følgende grupper:

- Mindre/enkle Næringsbygg
- Bebygd tomt næring.
- Takst samlet skatteeiendom
- Større næringsbygg / verk og bruk
- Kombinerte bygg – næring/bolig
- Seksjonerte bygg

### 3.1 MINDRE NÆRINGSBYGG

#### METODE MINDRE NÆRINGSBYGG

Takst for mindre næringsbygg fastsettes etter følgende formel:

- Skattetakst = PN \* BAN, hvor
- PN = Pris Næringsbygg
  - BAN = Beregnet Areal Næringsbygg

#### PN – Pris Næringsbygg

Takst for mindre næringsbygg fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi pr. m<sup>2</sup> beregnet areal næringsbygg. Det skilles mellom lager/verksted/industri og kontor/forretningsbygg:

- Pris pr. m<sup>2</sup> næringsbygg / kontor / forretning = kr 4.000 til kr 10.000  
(vurderes av takstmann)
- Pris pr. m<sup>2</sup> industri / lagerbygg (vurderes av takstmann)  
(byggtype GAB 221-239 og 211, 212, 219) = kr 2.000 til kr 6.000
- Pris pr. m<sup>2</sup> kaldt lager, enkle åpne bygg etc. = kr 500 til kr 3.000  
(vurderes av takstmann)

Den aktuelle virksomhets art og/eller byggeutforming legges til grunn for inndelingen. Dette må vurderes skjønnsmessig der Matrikkel informasjonen ikke foreligger, ellers gjelder data fra Matrikkelen. Bygget vurderes som 100 % enten den ene eller den andre byggtipe.

#### BAN – Beregnet Areal Næringsbygg

Byggets totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved å innføre

faktor som gir en forholdsmessig reduksjon i omsetningsverdien i forhold til erfaringsmessige priser pr. etasje.

Hovedetasje	= 1,0
Øvrige etasjer	= 1,0
Loft	= 0,7
Øvrige etasjer kontorbygg	= 1,0
Kjellerplan	= 0,3

Definisjon av etasjetyper følger Matrikkel registreringsinstruks.

### 3.2 BEBYGD TOMT NÆRING

Tomte Pris Næring (TPN) = TA \* SP, hvor

TA = Tomte Areal i m<sup>2</sup>

SP = Sone Pris

Kvadratmeterprisene varierer fra kr 150 til kr 1.000 pr. m<sup>2</sup>.

Taksten for tomter settes til en fast pris pr. m<sup>2</sup> som veies opp mot sentralitet, attraktivitet og beliggenhet (soneinndeling). I særskilte tilfeller kan tomteverdien avvike fra intervallet.

### 3.3. TAKST SAMLET SKATTEEIENDOM

Skattetakst = (STB + TPN) \* YF \* IF, hvor

STB = Sum takst bygning(er)

TPN = Tomte Pris Næring

YF = Ytre Forhold. ( faktor 1)

IF = Indre Forhold.( faktor 2)

#### YF – Ytre Forhold (faktor 1)

Ytre forhold skal justere eiendommens verdi i forhold til beliggenhet. Dette gjelder så vel attraktivitet geografisk som typografiske forhold, adkomst, nærhet til sentra etc. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5.

#### IF – Indre Forhold (faktor 2)

Indre forhold skal justere eiendommens verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det byggets alder, tidsmessighet, størrelse, tilstand, størrelse på tomt etc. som vil påvirke besiktigelsesmennenes bruk av faktoren. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5.

### 3.4 STØRRE NÆRINGSBYGG / VERK OG BRUK

#### METODE STØRRE NÆRINGSBYGG

Eiendommen verdsettes til markedsverdi.

Verdien bestemmes etter to parametere, eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt og dens økonomiske verdi.



Grunnlaget for verdsettelsen er eiendommens tekniske dagsverdi som beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for slitasje, alder, rasjonalitet og anvendelighet. Tomtekostnaden tillegges som for mindre næringseiendommer, jf. 3.2, for å komme frem til en substansverdi.

Den økonomiske verdien bestemmes ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønnsmessige leiepriser. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor vil bli veid mot eiendommens omsetningsverdi.

For verker og bruk, der det fastmonterte integrerte driftsutstyret skal tas med, vil det kunne være aktuelt å vurdere virksomhetens lønnsomhet. Denne bestemmes ut fra en kapitalisering av brutto driftsresultat før avskrivninger og renter av investeringskapital.

### 3.5 KOMBINERTE BYGG – NÆRING / BOLIG

- Næringsarealet takseres som næringsareal.
- Takst fastsettes etter metode – mindre næringsareal, jf. pkt. 3.1 til .3.3
- Boligarealet takseres som boligareal, jf. kap. 1
- Tomtepriser settes som for mindre næringseiendom
- Samlet skatteeiendom som pkt. 3.3

### 3.6 SEKSJONERTE BYGG – NÆRING OG BOLIG

Verdien fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk (må gjøres manuelt i kontekst). Her benyttes metoden som for kombinerte bygg, jf. pkt. 3.5.

## **4. LANDBRUKSEIENDOM**

Eiendommer som drives som landbrukseiendommer takseres som bolig. I tråd med et notat utarbeidet av Norges bondelag og finansdepartementet vil det i tillegg bli redusert med en faktor som hensyntar odel, konsesjon og delingsforbud.

Som eksempel verdsettes våningshus, kårbolig og andre bolighus på eiendommen på samme måte som enebolig. Men på grunn av begrensninger til å realisere disse verdiene blir det redusert med en ekstra faktor i tillegg til indre og ytre. Tomt på landbrukseiendom settes lik som bolig, dvs til kr 200.000.

## **5. DIVERSE BESTEMMELSER**

Bygg under oppføring takseres ikke under alminnelig taksering. Disse byggene får eiendomsskattetakst ved normal løpende taksering, ettersom de tas i bruk og / eller gis midlertidig brukstillatelse.

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i Matrikkelen eller bygningsarkivet, vil det bli gjort en oppmåling på stedet.

Uavhengig av de generelle retningslinjene kan skattetakstnemnda i særskilte tilfeller vurdere eiendommer skjønnsmessig, hvis nemnden finner dette hensiktsmessig.  
Slutt.