



**Retningslinjer for alminnelig taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer i Sarpsborg kommune med virkning fra 1. januar 2020**

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 05.12.2019

## 1 Bakgrunn

Kommunestyret i Sarpsborg kommune har den 12.10.2017 vedtatt alminnelig taksering av alle eiendommer, inkludert næringseiendommer i henhold til eiendomsskatteloven § 3 a). Dette danner grunnlaget for Kommunestyrets utskriving av eiendomsskatt.

Kommunestyret har oppnevnt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

Nemnda består av:

Lisbeth Nesteng	(leder)	Marianne Bjørnstad	(vara)
Kai Hornslien	(nestleder)	Rikard Thorkildsen	(vara)
Lisbeth Yvonne Sælid	(medlem)	Rune Andreassen	(vara)
		Bjørn Thorbjørnsen	(vara)
		Ann Hege Indrevoll	(vara)

Nemnda fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av eiendommer i Sarpsborg kommune.

## 2 Verdsettelsesprinsipper

### ***Eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet***

*(1) Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Verdien på bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongene under punkt 3.3 nedenfor baserer seg på dette utgangspunktet.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av en hovedeiendom inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstypenummer, jf. punkt 4. Dersom bygningstypenummer ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om. Eiendommens bygningstypenummer i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2020-2030. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i kommunen. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringen i 2018-2020 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering.

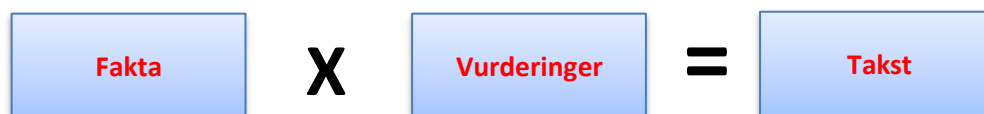
### 3 Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt. Sjablongmetoden gir en sjablongtakst som er en verdi utregnet av et dataprogram, på bakgrunn av bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner, uten at det er foretatt noen vurdering. Sjablongtaksten kan så justeres for Indre og Ytre forhold der dette er naturlig iht. punkt 3.5 og 3.6.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



#### 3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant).
- Type eiendom (eiendomsidentifikasjon).
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som benyttes i Matrikkel-registeret.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

### 3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen.

Alle eiendommer som skal takseres skal befares. Befaringen gjennomføres utvendig.

### 3.3 Generelt

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

Sjablongverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m <sup>2</sup> )
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	21 000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	24 000
Store Boligbygg/leilighetsbygg (141-146)	28 000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	28 000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	40 000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161-163)	40 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-183)	3 000
Bebygget tomt – bolig og fritid	Stk. 200 000
Ubebygde eiendommer*	Skjønn

\* Gjelder i hovedsak regulerte eiendommer eller eiendommer som har et formål.

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi vil være styrende for verdsettelsen.

For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi. Dette vil omtales nærmere i retningslinjene for taksering av næringseiendom.

### 3.4 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og bolig i landbruk:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

#### Unntak:

- Garasje/anneks som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablongverdier.
- Integreert garasje i H1 eller U1 takseres etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

### 3.5 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

**IF** benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard, kvalitet og tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

### 3.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold rundt eiendommen (YF)

**YF** benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold rundt eiendommen.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer
- Nærhet til ny sone

### 3.7 Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Sarpsborg kommune.

### Sonefaktor bolig/landbruk:

Sted	Sonefaktor
Kurland/Øvre Lande/Opsund	1,1
Sentrum/Hafslundsøy/Greåker	1,0
Hasle/Hafslund og Skjeberg	0,9
Øvrig deler av kommunen	0,8

### Sonefaktor fritid

All fritidseiendom i kommunen vil ligge i samme sone. Sonefaktor 1.

## 4 Eiendomstyper

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-150) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom
Fritid	Fritidsbygg (161-163) samt garasje/uthus/anneks (181) på eiendom
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen

Pr. type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

#### Generelt

- Bygninger under 15m<sup>2</sup> registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i Matrikkelen. Bygninger som vurderes med verdi tas med.

### 4.1 Landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt ifølge: Eskl § 5 h. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Fritaket omfatter heller ikke fritidsbygg beliggende på en landbrukseiendom.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller samlet 100 dekar defineres som landbrukseiendom. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme kvm-pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

## 4.2 Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag

Denne type bolig takseres av besiktigelsespersonellet etter antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer». Taksten føres i korreksjonsprotokoll hvor faktisk BRA av leiligheten legges til grunn (Salgbart Bruksareal). Eventuelle garasjer vil kunne tillegges verdi. Årsaken til valg av metode, er at man lettere får sammenligning mellom leilighetene om man tar utgangspunkt i faktisk størrelse, uten å blande inn andel av fellesarealer mv. I tillegg er det ofte feil i seksjonsbrøkene, som igjen medfører feil i takstgrunnlaget.

Det vil være store variasjoner i verdien på leiligheter grunnet forskjeller i alder, beliggenhet, attraktivitet og de vil vurderes individuelt på bakgrunn av blant annet dette.

Det vil ikke bli benyttet sonefaktor for flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag.

Tomteverdi legges til hver seksjon/andelsleilighet som for vanlige eneboliger.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus takseres etter samme metode som boliger.

Leiligheter i kombinasjonseiendommer som ikke er seksjonerte og som er en del av næringseiendommen, takseres etter forrentning av normal markedsleie, på lik linje med den øvrige delen av eiendommen.

## 4.3 Fritidseiendommer

Fritidsboliger takseres etter samme metode som eneboliger, men med egne sjablongpriser. Seterhus, koier og andre bygninger som benyttes som fritidsbolig, takseres som fritid.

## 4.4 Andre eiendommer

Eiendommer som ikke er bolig, fritid eller landbrukseiendommer, takseres iht. retningslinjer for taksering av næringseiendom.

### **Sonekart boliger/våningshus i Sarpsborg kommune:**

Link til sonekart:

[https://sarpsborg.maps.arcgis.com/apps/Embed/index.html?webmap=0fe87542cef2464bbb9b86a4452adb35&extent=10.8625,59.1682,11.4272,59.3412&home=true&zoom=true&scale=true&search=true&searchextent=true&legend=true&basemap\\_gallery=true&disable\\_scroll=false&theme=light](https://sarpsborg.maps.arcgis.com/apps/Embed/index.html?webmap=0fe87542cef2464bbb9b86a4452adb35&extent=10.8625,59.1682,11.4272,59.3412&home=true&zoom=true&scale=true&search=true&searchextent=true&legend=true&basemap_gallery=true&disable_scroll=false&theme=light)

