

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av bolig- og fritidseiendommer i perioden 2015 - 2025.

Vedtatt av takstnemnda i møte den 23. januar 2015, sak 1/15

1. Takstpliktig areal.

Bruksareal (BRA) i samsvar med Norsk Standard (NS) 3940. For bygninger eller bygningsdel med tak uten omsluttende vegger inngår det bebygde arealet (BYA) i samsvar med NS 3940..

For punktfester beregnes 1000 m² tomt pr. boenhet/fritidsbolig.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt etter eiendomsskattelovens §5 eller §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal den delen av bebyggelse med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjer.

Frittliggende bygninger med bruksareal eller bebygd areal som er mindre en 15 m² medtas ikke i beregningen.

Det gis ingen reduksjon på grunn av alder av bygninger da det skjønnsmessig kan gis en reduksjon på grunn av standard.

2. Pris pr. m²

| | |
|---|--------------|
| Boliger | kr. 13.000,- |
| Fritidsboliger (Bygningskode 161 og 172) | kr. 10.000,- |
| Frittstående garasjer/uthus/driftsbygninger (181-183,241-249) | kr. 3.000,- |
| Utkodet areal: takoverbygg/carport/kaldtareal | kr. 3.000,- |
| Tomteareal, | kr. 250,- |

For tomter utenfor områder regulert til utbyggingsformål/tettsted tas det med et areal på 1500 m² pr. boenhet i sjablonen, som avgrensing er benyttet: se tettstedkart.

Arealfaktor

Det benyttes følgende korreksjonsfaktor for de forskjellige arealtyper:

| | | | |
|----|---------------------|-----|----------------|
| 01 | O-plan (boligdelen) | 1,0 | (kr. 13.000,-) |
| U1 | Sokkel | 0,6 | (kr. 7.800,-) |
| K1 | Kjeller | 0,4 | (kr. 5.200,-) |
| L1 | Loft | 0,6 | (kr. 7.800,-) |

3. Bygningstypenfaktorer

Prisvariasjoner som skyldes forskjeller i bygningstype tas det hensyn til ved å benytte følgende faktorer:

| | | |
|--|-----|----------------|
| Enebolig/rekkehus/kjedehus (111-113,121-123,131-135) | 1,0 | (kr. 13.000,-) |
| Flerboligbygg (136, 151-159) | 1,1 | (kr. 14.300,-) |
| Gjelder også "flerboligbygg" over næringsbygg | | |
| Boligblokker/stort frittliggende bolighus (141-146) | 1,1 | (kr. 14.300,-) |
| Fritidsbolig (161-172) | 1.0 | (kr. 10.000,-) |

4. Områdefaktor, se eget områdekart

| Område | Områdefaktor |
|---|--------------|
| Sandvika, vest for Sandvikavegen, nord for Mjølivegen | 1,3 |
| Fritidsboliger langs Mjøsa fra Bekkelaget til Skaberud | 1,2 |
| Tettbebyggelsen i Bekkelaget / Sandvika | 1,1 |
| Tettbebyggelsen rundt Stangebyen inkl.Navneberget, Sønderhagan,Sannervegen | 0,9 |
| Mjøsli hytteområde | 0,9 |
| Stangebyen utenfor tettbebyggelsen vest for E6, eksklusive området Stenhaug/Bjørnsveen | 0,8 |
| Romedal tettsted og Starhellinga, Tangen tettsted, Ilseng tettsted | 0,8 |
| Området vest for E6 og ned til Mjøsa, avgrenset i syd av ei brukket linje sør for Stange sentrum. I nord avgrenset av tettbebyggelsen i Bekkelaget. | 0,8 |
| Harasjøen, Gjetholmsjøen og Granerudsjøen | 0,8 |
| Romedal vest for Rv.3, men utenfor tettstedet Romedal og Starhellinga | 0,7 |
| Vallset tettsted og ett område rundt Tangen tettsted. | 0,7 |
| Bergsjøen og Rasan | 0,7 |
| Strandlykkja, Espa ,Tangenhavøya, Vallset utenfor tettstedet, Kolomoen , øst for Rv.3 opp til Løten kommune | 0,6 |
| Resten av Romedal- og Stange almenning | 0,5 |

5. Indre og ytre faktor

Indre og ytre faktor kan benyttes der det dokumenteres at omsetningsverdien avviker i forhold til eiendomsskattetaksten basert på disse retningslinjer. Det kan gis reduksjon/tillegg i 5% intervaller.

For boligblokker med parkeringskjeller og heis benyttes en indre faktor på 1,2 (kr. 17.160,-/m²)

6. Seksjonerte eiendommer

Eiendomsskatten beregnes for hver seksjon i samsvar med vedtatte retningslinjer. Ved blandet bruk benyttes prisen som er tilknyttet bruken. Fellesarealer for bygning og grunn fordeles på seksjonene

Sameiebrøken legges til grunn for beregning av taksten der den gjenspeiler faktisk bruk av arealer. Der dette ikke er tilfelle beregnes taksten etter innsendt dokumentasjon fra styret i sameiet.

7. Konesjonspliktige jord- og skogbrukseiendommer

Driftsdelen av landbrukseiendommer er obligatorisk fritatt for eiendomsskatt etter esktl §5 bokstav H, mens våningshus på landbrukseiendommer er skattepliktige.

For eldre våningshus på landbrukseiendommer beregnes det takst som for bolig for de første 200m² pr. boenhet. For bruksareal fra 201 m² – 400 m² beregnes det en takst som for kaldtareal kr. 3.000,-/m² og for areal fra 401 m² beregnes det kr. 1.000,-/m², våningshusene vurderes ellers ved befaringen på lik linje med andre boliger.

Hver boenhet skal tillegges 1000 m² tomt.

Som jord- og skogbrukseiendom regnes eiendommer som i utgangspunktet kommer inn under reglene om konesjonsplikt, totalareal minst 100 daa eller minst 25 daa dyrket mark, jfr. Konesjonsloven.

Det som er bygget som garasje eller de deler av driftsbygning som benyttes som garasje for boligformål legges til.

Annen næringsdrift enn landbruksnæring takseres etter retningslinjene for næring.

8. Ikke konesjonspliktige landbrukseiendommer/store tomter i spredt område.

For boligeiendommer utenfor områdene som er definert som tettsted i forbindelse med eiendomsskattetakseringen beregnes det i sjablonen maks 1500 m² tomt pr. boenhet.

For eiendommer som tidligere var ”småbruk og lignende.” med store låver/uthus beregnes det kun 50 m² /uthus i sjablonen. Dette gjelder ikke nybygg.

For eldre våningshus på disse eiendommene benyttes det sammen regler som for våningshus på konesjonspliktige eiendommer.

9. Skjønnsmessige forhold.

Standard på bebyggelsen skal vurderes ved besiktigelsen. Der hvor eiendommens standard gir store avvik i forhold til markedsverdien kan det gis en reduksjon eller tillegg i 5% intervaller for å tilpasse eiendomsskattetaksten til markedsverdien.