



Informasjon om eiendomsskatt og takst i Nord-Aurdal kommune

Pr. 01.01.2021 BK

1. Hvordan er taksten fremkommet?

Det følger av eiendomsskattelovens § 8 A-2 at formålet med takseringen er å fastsette en takst som tilsvarer eiendommens antatte vanlige markedsverdi ved fritt salg. Taksten for den enkelte eiendom fremkommer som et resultat av en sammensatt prosess som blant annet består av følgende:

- Analyse over verdier på eiendommer i Nord-Aurdal og lokale forskjeller i skatteområdet. Analysen støtter seg til statistikk over omsetningstall. Ut fra dette er det beregnet sjablongverdier for de ulike bygningstypene.
- Innhenting av faktainformasjon om tomtenes og bygningenes størrelse. Arbeidet har tatt utgangspunkt i godkjente bygningstegninger og målebrev, eller oppmålt ved besiktigelse. Faktainformasjonen skal kvalitetssikres ved at den sendes til hver enkelt eiendomsbesitter.
- Besiktigelse av hver enkelt eiendom. Her vurderes grovkornet alle lokale forhold på eller rundt eiendommen som påvirker verdien.
- Utarbeidelse av takstforslag.
- Analyse, sammenligning og kontroll av takstforslagene.
- Fastsettelse av endelig verditakst for hver enkelt eiendom av skattetakstnemnda.

Takstnemnda fo eiendomsskatt (TNE) i Nord-Aurdal kommune har i dokumentet «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» pr. 21.01.2020 fastsatt hvilke rammer og retningslinjer som gjelder for takseringen (bl. a. pris pr. m², etasjefaktor, sonefaktor).

1.1. Sjablongverdier for eiendommer

En eiendom kan bestå av tomt, ulike bygninger og spesielle konstruksjoner/installasjoner. Som et utgangspunkt for utarbeidelse av takstene, har skattetakstnemnda gjort analyse over verdier for ulike typer bygninger i Nord-Aurdal. Ut fra dette er det satt en kvadratmeterpris for hovedetasjene i bygningene med faktainformasjon om bruksarealet (BRA). I de ulike etasjene har man dermed utarbeidet en sjablonverdi for bygningen. Sjablonverdien tar utgangspunkt i verdien på nye bygninger. Denne tabellen viser hvilke kvadratmeterpriser som er benyttet for ulike bygningstyper.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):
Sjablongene tar utgangspunkt i nye bygninger.

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	9000
Enebolig m/ hybel/sokkelleilighet	Pr m2	9000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus m/ 3 boliger el. fl.	Pr m2	11000
Våningshus (+ kårbolig)	Pr m2	6.000
Terrassehus, boligbygg på 2 etasjer el. fl. og blokker	Pr m2	15.000
Fritidsboliger, fritidsleiligheter, anneks og våningshus (som fritidsbolig)	Pr m2	11.000
Frittstående garasjer og uthus over 15 kvm	Pr m2	1.000
Fabrikk-, industri- og verkstedbygg	Pr m2	3.000
Lagerbygning / lagerhall isolert	Pr m2	2.000
Lagerbygning / lagerhall uisolert	Pr m2	1.000
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	4.000
Overnatting, hotell, camping- / utleiehytte og restaurantbygninger	Pr m2	4.000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	4.000

Kultur og forskningsbygninger (ikke offentlige)	Pr m2	4.000
Helsebygninger (ikke offentlige)	Pr m2	4.000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (ikke offentlige)	Pr m2	4.000
Tomt, bolig *	Pr m2	50
Tomt fritidseiendom *	Pr m2	50
Tomt, næring *	Pr m2	50

* Tomt beregnes maksimalt til 1. daa pr. enhet. Eks. 1 000 m² à kr. 50 = kr. 50 000 i beregningen.

I tillegg er det for hver bygningstype redusert kvadratmeterpris dersom arealet er i en annen etasje enn hovedetasje.

Etasjetyper og etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Loft	0,0
Hovedetasje	1,0
Underetasje/isolert loft/oppstogo	0,5
Kjeller	0,2

Det er loft med kun loftsfunksjon som takseres med null i verdi. Måleverdig boareal på loft skal inngå i takstgrunnlaget. Bolig med ekstra leilighet i sokkel, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.

Garasjer i hovedetasje takseres som underetasje (faktor 0,5), ellers det samme som etasjen hvor garasjen befinner seg.

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Loft	0,3
Hovedetasje	1,0
Underetasje	0,8
Kjeller	0,5

Parkeringshus og garasjer i hovedetasje takseres som underetasje (faktor 0,8), ellers det samme som etasjen hvor garasjen befinner seg.

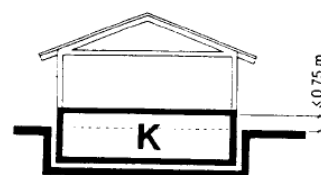
Arealberegning og måleregler:

Definisjon av etasjetyper:

Som hovedregel tildeles etasjer gjennomgående for hvert plan i hele bygget.

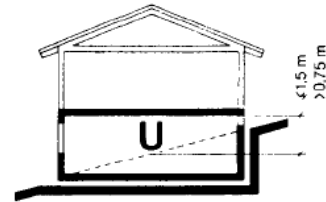
Kjellerplan (K):

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



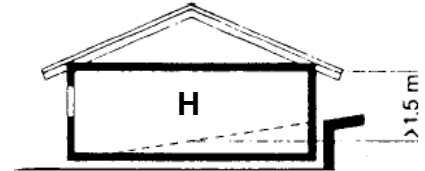
Underetasje (U):

Et plan der høyden mellom planert gjennomsnittsnivå og til underkant dekke eller himling er mellom 0,75 m og 1,5 m



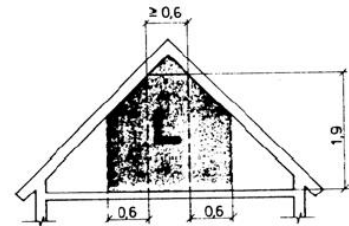
Hovedetasje (H):

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.



Loft (L):

Et tilgjengelig rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til hovedetasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Lofts arealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.



1.2. Vurderinger

Under takseringen er eiendommer i Nord-Aurdal besikket. For hver eiendom er det vurdert om det er forhold på eiendommen (kalt indre, ytre og sonerfaktorer) som påvirker verdien opp eller ned sammenlignet med sjablonverdien på eiendommen.

Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut i fra forhold **på** bygningene. Eksempel på indre faktor kan være alder på bygning (tatt i bruk år), standard, kvalitet og funksjonalitet. Bygningenes alder er avgjørende for vurdering av standard, funksjonalitet og standard, og følgende tabell brukes for å redusere bygningsmassens verdi ut i fra alder:

Byggeperiode	Indre faktor
2010 - d. d.	1,0
1997 - 2009	0,9
1987 - 1996	0,8
1978 - 1986	0,7
1977 og før	0,6

Ytre faktor:

Takstnemnda *kan* benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen, slik som støy o. l. Dette er i liten utstrekning benyttet.

Sonerfaktor:

Eiendommene har i tillegg en sonerfaktor, avhengig av hvor i Nord-Aurdal eiendommen ligger og type eiendom. Høyeste sonerfaktor er 1,2 laveste er 0,6, se nedenstående tabeller for nærmere inndeling.

Boligeiendommer og våningshus:

Sted	Sonerfaktor
Sone 1 Fagernes sentrum	1,2
Sone 2 Leira og Fagernes	1,0
Sone 3.1 Regulerte tomtefelt i Skrautvål	0,8

Sone 3.2 Aurdal	0,8
Sone 3.3 Regulerte tomtefelt i Ulnes	0,8
Sone 4 Resten av kommunen	0,6

Fritidseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Aurdalsåsen, indre kjernen	1,2
Sone 2.1 Aurdalsåsen, ytre kjerne Nord	1,0
Sone 2.2 Aurdalsåsen, ytre kjerne Syd	1,0
Sone 2.3 Sanderstølen	1,0
Sone 2.4 Gomobu	1,0
Sone 3 Resten av kommunen	0,6

Næringseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Fagernes og Leira	1,0
Sone 2 Resten av kommunen	0,6

1.3. Seksjonerte eiendommer

For seksjonerte eiendommer kan det i tillegg være benyttet en egen utregning/seksjonsmatrise for å komme frem til taksten. Taksten skal gjenspeile det den enkelte seksjon har bruksrett over, og takst på fellesareal er fordelt i henhold til eierbrøk. For nærmere informasjon om disse takstene eller matrisen, ta kontakt med kommunen.

1.4. Næringseiendommer

For næringseiendommer kan det i tillegg være benyttet en egen utregning for å komme frem til taksten. Indre faktor for næringseiendommer relateres til bygningsmassens funksjon.

1.5. Takst og skatteberegning

Nord-Aurdal kommunestyre har gjort følgende vedtak i sak KS-117/20 om utskrivning av eiendomsskatt og beregning av eiendomsskatt for år 2021:

- Boligeiendommer, fritidseiendommer og våningshus på gardsbruk ilegges eiendomsskatt med skattesats på 4,0 promille av skattegrunnlaget.
- Næringseiendommer ilegges eiendomsskatt med skattesats på 7,0 promille av skattegrunnlaget
- Kommunestyret har vedtatt at det ikke benyttes bunnfradrag for selvstendige boenheter i 2021.

Den vedtatte takst på hver enkelt eiendom, legges til grunn for skatteberegningen.

Regneeksempel for 2020:

En boligeiendom er taksert til 1 000 000 kr. Med en skattesats på 4,0 promille vil eiendomsskatten utgjøre: $1\,000\,000\text{ kr} \times \text{skattefradrag } 30\% (0,7\%) = 700\,000\text{ kr} \times 4,0\text{ promille } (0,4\%) = \underline{2\,800\text{ kr}}$

En næringseiendom er taksert til 1 000 000 kr. Med en skattesats på 7,0 promille, vil eiendomsskatten utgjøre: $1\,000\,000\text{ kr} \times 7,0\text{ promille } (0,7\%) = \underline{7\,000\text{ kr}}$

For å avgjøre hvilken skattesats hver eiendom skal ha, benyttes bl.a. informasjon fra kommunens eiendomsregister (Matrikkelen), samt opplysninger innhentet gjennom besiktigelse. I brevet du har mottatt om takst og skatt står det angitt hvilken type skatteiendom og skattesats som gjelder for din eiendom. For eiendommer som har kombinert bruk (både bolig og næring), er det fastsatt separate takster for hhv bolig- og næringsdelen. Eiere av slike eiendommer mottar derfor to brev, et for bolig- og et for næringsdelen, og vil dermed få to fakturaer på eiendomsskatt.

Dersom du mener at det er benyttet feil skattesats for beregning av eiendomsskatt for din eiendom, må du kontakte oss skriftlig om dette innen seks -6- uker etter utsendt eiendomsskattetakst. Benytt fortrinnsvis kommunens elektroniske **eDialog** på hjemmesiden for fremsetning av klage på taksten/utskrivningen.

2. Fritak for eiendomsskatt

I § 7 i eiendomsskatteloven er det listet opp hvilke eiendommer kommunestyret **kan** fritta helt eller delvis fra eiendomsskatt. Kommunestyret behandler eventuelle søknader om fritak etter § 7. For år 2021 er fristen 1. mars.

I tillegg **skal** enkelte eiendommer ha fritak etter eiendomsskatteloven § 5, dette gjelder bl. a. statlige og kommunalt eide eiendommer, kirker og lignende. Disse fritakene er ikke gjenstand for politisk vurdering.

Gårdsbruk og skogbrukseiendommer som er **drevet** har helt eller delvis fritak for driftsbygninger etter § 5h i eiendomsskatteloven med unntak av våningshus, kårbolig, garasje/uthus og fritidsbygning til privat bruk.

I brevet du har mottatt om takst og skatt står det også oppført om din eiendom har helt eller delvis fritak eller ikke har fritak. Dersom du mener at din eiendom ikke er riktig vurdert i henhold til bestemmelsene om fritak for Nord-Aurdal kommune, ber vi deg sende en skriftlig klage på dette.

3. Klage

Dersom du mener at taksten for din eiendom er feil, kan du påklage taksten (dvs. begjære overtakst). Klagen må fremsettes skriftlig senest innen seks -6- uker fra takstene ble lagt ut til offentlig ettersyn 1. mars hvert år. Vi ber deg om å være tydelig på hva du klager over og hva du begrunner din klage med. Legg gjerne ved kopi av takstgrunnlaget med korrigeringsene dine, med kart, tegninger, foto o.l. Dersom du lurer på noe er du velkommen til å ta kontakt.

NB! Det er kommunestyret som har truffet vedtak om at Nord-Aurdal kommune skal ha eiendomsskatt og om skattesatsen. Kommunestyrets vedtak er politiske vedtak som den enkelte skatteyter ikke har klagerett over. Skriftlige henvendelser om uenighet i kommunestyrets beslutning vil derfor bli avvist.

4. Saksbehandling

4.1. Skattetakstnemnd

Dersom du mener vi har feil fakta på eiendommen, må du kontakte oss skriftlig om dette. Eventuelle feil vil bli rettet opp og administrasjonen/takstnemnda for eiendomsskatt (TNE) vil justere taksten på grunnlag av en ny vurdering av de fremlagte fakta i saken. Du vil da få tilsendt korrigert ny takst med da nye seks -6- ukers klagefrist (eskl § 19).

4.2. Overskattetakstnemnd

Dersom du er uenig i taksten som takstnemnda for eiendomsskatt har satt, og fremsetter klage innen fristens utløp, vil overskattetakstnemnd gjennomføre en fornyet vurdering og deretter fastsette endelig takst på eiendommen.

Overskattetakstnemnd har myndighet til å øke, redusere eller beholde taksten som skattetakstnemnda har satt. Denne taksten kan bare overprøves gjennom rettssystemet.

5. Faktura på eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de øvrige kommunale avgiftene. For år 2021 blir eiendomsskatten fordelt på 4 terminer med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

Selv om det fremsettes klage og klagen ikke er ferdig behandlet, skal fakturaen du får tilsendt alltid betales innen forfall, jfr. § 25 i eiendomsskatteloven (eskl).

Ved reduksjon av takst/skatt vil tilgodebeløp bli tilbakebetalt/utlignet. Ved økning av takst/skatt vil tilleggsbeløp bli innkrevd og utlignet ved neste faktura termin.

Kontaktinformasjon:

Telefon:

Dersom du har spørsmål til takst eller e-skatt, ta kontakt med oss. Telefonen er betjent:

Mandag til fredag, kl. 9.00 - 15.00, telefon 61 35 90 00

Klager: sendes primært elektronisk via **eDialog** – se kommunens hjemmeside.

Offentlig ettersyn, liste over takster på alle eiendommer i Nord-Aurdal:

Periode hvert år fra 28. februar og minst i tre uker.

Sted: Servicetorget i kommunehuset, mandag til fredag kl. 9.00 til kl.15.00.
og på kommunens hjemmeside.

Mer informasjon på kommunens hjemmeside: www.nord-aurdal.kommune.no
under - Plan, bygg og eiendom, Eiendomsskatt i Nord-Aurdal

Her legges også ut skattetakstnemndas «**Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt**» av 20.01.2020 som gir grunnlaget for vedtaket som er basert på informasjon fra eier, Matrikkelen, besiktigelse med foto og taksering.

Dokumentet inneholder blant annet utfyllende opplysninger om sjablongverdier for forskjellige eiendomsgrupper, etasjefaktorer, sonefaktor, bruk av indre faktor og andre rammer for takseringen.