



Innkalling
av
Skattetakstnemnd

Møtedato: 08.09.2023
Møtestad: Møterom - "Toppene" på rådhuset
Møtetid: kl.11:00 - 14:00

Møtestart etter synfaring

Eventuelle forfall må meldast til sekretariatet pr epost: runar.ludvigsen@osteroy.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
008/23	Godkjenning av innkalling og sakliste
009/23	Godkjenning av møtebok
010/23	Rammer og retningslinjer for taksering av eigedomsskatt i Osterøy kommune - oppdatering 2023
011/23	Klage på eigedomsskatt for GBnr 89/25, 89/27 og 92/16 - Mjøs Metallvarefabrikk
012/23	Klage på eigedomsskatt for GBnr 101/8 - Drangevågen 1
013/23	Andre saker/spørsmål

8. september 2023

Inge Halland
Leiar for nemnda

Sekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/23	Skattetakstnemnd	PS	08.09.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Runar Ludvigsen	23/2641

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
009/23	Skattetakstnemnd	PS	08.09.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Runar Ludvigsen	23/2641

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Skattetakstnemnd - 25.08.2023

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

Møteprotokoll for Skattetakstnemnd

Møtedato: 25.08.2023
Møtestad: Møterom - "Toppane" på rådhuset
Møtetid: kl. 08:30 - 11:00

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Inge Halland	H	Utvalsleiar
Frode Flesland	SP	Medlem
Åshild Rød	V	Medlem

Følgjande frå administrasjonen møtte: økonomisjefen og politisk-adm.sekretariat

Sakliste

Saknr	Tittel
001/23	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/23	Godkjenning av møtebok
003/23	Referatsaker og meldingar
004/23	121/21 - Bir Mjeldstad - klage på eideomsskatt
005/23	GBnr 153/10 - klage på eideomsskatt
006/23	Klage på eideomsskatt for GBnr 89/25, 89/27 og 92/16 - Mjøs Metallvarefabrikk
007/23	Andre saker/spørsmål

001/23: Godkjenning av innkalling og sakliste

Rådmannen sitt framlegg:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

25.08.2023 SKATTETAKSTNEMND

Det var ingen merknadar til innkalling og sakliste

STN - 001/23 VEDTAK:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

002/23: Godkjenning av møtebok

Rådmannen sitt framlegg:

Møteprotokoll frå vert godkjend.

25.08.2023 SKATTETAKSTNEMND

Det var ingen merknadar til møtebok

STN - 002/23 VEDTAK:

Møteprotokoll frå 24.02.2023 vert godkjend.

003/23: Referatsaker og meldingar

Rådmannen sitt framlegg:

Referatsakene vert tekne til vitande.

25.08.2023 SKATTETAKSTNEMND

Det var ingen merknader til referatsakene

STN - 003/23 VEDTAK:

Referatsakene vert tekne til vitande.

004/23: 121/21 - Bir Mjeldstad - klage på eigedomsskatt

Rådmannen sitt framlegg:

Kommunedirektøren gir ikkje framlegg til vedtak i saka

25.08.2023 SKATTETAKSTNEMND

Nemnda sette fram slikt fellesframlegg:

Nemnda har vurdert klaga og har delvis gitt medhald. Eigedomsskatten som ligg til GBnr. 121/21 er for heile tomten med alle bygga som ligg på eigedomen. Bygget som er påklaga er taksert til 7,7 mil jf. sjablontakst av matrikkelinformasjon.

Nemnda ser at sjablontakst som er satt på tomt vert feil. Ein har no justert dette med å leggje inn den delen av tomta som er bebygd med pris kr 500 pr m2. Dette utgjer omlag 20.000 m2. Den delen som er deponi vert sett ned til tomtepris kr 250 pr m2, dette utgjer 35.012,1 m2. Totalt gir dette ein reduksjon i eigedomsskatten for 2023 på kr 95291kr, frå kr 277.641 til kr 182350.

Nemnda meiner det totale skattegrunnlaget på 26 mil utgjer ein rimelig takst.

AVRØYSTING:

Samrøystes

STN - 004/23 VEDTAK:

Nemnda har vurdert klaga og har delvis gitt medhald.

Eigedomsskatten som ligg til GBnr. 121/21 er for heile tomten med alle bygga som ligg på eigedomen. Bygget som er påklaga er taksert til 7,7 mil jf. sjablontakst av matrikkelinformasjon.

Nemnda ser at sjablontakst som er satt på tomt vert feil. Ein har no justert dette med å leggje inn den delen av tomta som er bebygd med pris kr 500 pr m2. Dette utgjer omlag 20.000 m2. Den delen som er deponi vert sett ned til tomtepris kr 250 pr m2, dette utgjer 35.012,1 m2. Totalt gir dette ein reduksjon i eigedomsskatten for 2023 på kr 95291kr, frå kr 277.641 til kr 182350.

Nemnda meiner det totale skattegrunnlaget på 26 mil utgjer ein rimelig takst.

005/23: GBnr 153/10 - klage på eigedomsskatt

Rådmannen sitt framlegg:

Kommunedirektøren gir ikkje framlegg til vedtak i saka

25.08.2023 SKATTETAKSTNEMND

Nemnda sette fram slikt fellesframlegg:

Nemnda finner ikkje grunnlag for å endre taksten.

Taksten som er sett er etter lagerbygg på 3000kr pr m2. Her er det også sett ein reduksjonsfaktor på 70% (indrefaktor sett til 0,3).

AVRØYSTING:

Samrøystes

STN - 005/23 VEDTAK:

Nemnda finner ikkje grunnlag for å endre taksten.

Taksten som er sett er etter lagerbygg på 3000kr pr m2. Her er det også sett ein reduksjonsfaktor på 70% (indrefaktor sett til 0,3).

006/23: Klage på eigedomsskatt for GBnr 89/25, 89/27 og 92/16 - Mjøs Metallvarefabrikk

Rådmannen sitt framlegg:

Kommunedirektøren gir ikkje framlegg til vedtak i saka

25.08.2023 SKATTETAKSTNEMND

Nemnda sette fram slikt fellesframlegg.

Saka vert utsett til neste møte

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

STN - 006/23 VEDTAK:

Saka vert utsett til neste møte

007/23: Andre saker/spørsmål

Rådmannen sitt framlegg:

25.08.2023 SKATTETAKSTNEMND

STN - 007/23 VEDTAK:

Det vert ikkje gjort noko vedtak i saka

Til å skriva under møteprotokollen saman med leiar for nemnda vart desse valde: Frode Flesland og
Åshild Rød

Lonevåg, 25.08.2023

Runar Ludvigsen
Sekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/23	Skattetakstnemnd	PS	08.09.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Runar Ludvigsen	22/3705

Rammer og retningslinjer for taksering av eigedomsskatt i Osterøy kommune - oppdatering 2023

Vedlegg:

Rammer og retningslinjer for taksering av eigedomsskatt i Osterøy kommune - oppdatering 2023
KS Takseringsretningslinjer for Bolig_Fritid_Grunn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Rammer og retningslinjer for taksering av eigedomsskatt i Osterøy kommune» vert vedteke slik den ligg føre.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Rådmannen vurderer at det er nokre oppdateringar sidan sist revidering i 2019 som vil vere ein fordel om kjem inn i det skriftlege og overordna dokumentet for handsaming av eigedomsskatt for Osterøy kommune.

Endringane som no er lagt inn er setning om at skattesats på s. 7 nest siste avsnitt og punkt om «Fritak – 1000 meters regel», vedteke av heradsstyret 09.12.2020, på s. 12.

Dersom skattetakstnemnda sjølv skulle sjå behov for endringar og presiseringar i dokumentet som no ligg ved så ber rådmannen om at dette også vert lagt inn i oppdateringa av 2023.

Til dømes kan ein vurdere om ein vil leggje inn noko av det som følger i vedlegg 2: «KS takseringsretningslinjer [...]». Eit anna døme er om ein vil leggje inn ordlyd for praksis på taksering av eldre bygg (over 100 år) med uendra fasade osv.

Konklusjon

Saka vert lagt fram for skattetakstnemnda for handsaming og avgjerd.

OSTERØY KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINER FOR TAKSERING

AV EIGEDOMSSKATT

Vedteke av takstnemnda for eigedomsskatt i Osterøy, 27.02.17

Revidert/oppdatert av takstnemnda 22.02.19

Revidert/oppdatert av takstnemnda 20.01.2023

INNHALD:

Generelt	3
Kva dokumentet omfattar	3
Taksering basert på formuesverdi.....	5
Heimel	5
Metode	5
Takseringsmetode for eigedomar utan formuesverdi	5
Fakta om eigedomen.....	5
Vurdering av eigedomen.	6
Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.....	6
Ytre rammer.....	7
Juridiske rammer.	7
Politiske rammer	7
Generelt	7
Hovudrammer for taksering.....	8
Eigedomar som skal takserast.....	8
Element som inngår i omgrepet ”fast eigedom”	8
Gruppering av eigedomar.	8
Sjablongverdiar for eigedomsgruppene.....	8
Bustadeigedom	10
Hovudbygg	10
Andre bygg til bustad.....	10
Bustadtomt.....	11
Bygd bustadtomt.....	11
Sonefaktor (SF).....	11
Takst samla skatteeigedom	11
Fritidseigedom.	12
Fritak – 1000 meters regel.....	12
Hovedbygg.....	12
Andre bygg til fritidsbustad.	13
Fritidstomt	13
Bebygd fritidstomt.....	13
Takst samla skatteeigedom	13
Botnfrådrag	13
Næringseigedom.	15
Eigedomar med mindre/enkle næringsbygg	15
Bygd tomt næring.	15
Takst samla skatteeigedom.	16
Større næringsbygg.....	16
Rammer for einskildtakseringar.....	17
Overordna krav.	17
Arealstorleikar.	17
Bruk av protokolltakst.	18
Andre rammer for taksering.....	18
Rammer for kommunikasjon med eigarane.....	20
Open kommunikasjon	20
Opplegg for handsaming av klager på takst og feil	20
Feil og feilretting.	20
Handsaming av klager.	21

Generelt

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der takstnemnda, klagenemnda og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetakseringa i Osterøy kommune i samband med ny alminneleg taksering for 2017, samt oppdatering i høve til lovendring 2019 og 2023.

Det er takstnemnda som har fastsett satsar, faktorar, soner og endelege rammer for takseringa.

Utgangspunktet for taksering er referert i eigedomsskattelova § 8A-2:

”Verdet av eigedomen skal setjast 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.”

Dette dokumentet ligg til grunn for takst i samsvar med Eigedomsskattelova § 8.

Osterøy heradsstyre vedtok i samband med budsjettarbeidet for 2016 at det skulle gjennomførast ny alminneleg taksering for 2017. Dette vedtaket vart gjentatt i budsjettvedtaket for 2017 (HS-090/16).

Dette dokumentet legg grunnlaget for alle takseringar i perioden 2017 – 2027. Dokumentet skal leggjast ut og vere tilgjengeleg i samband med kunngjering av takstane for kvart einskild eigedomsskatteår.

Kva dokumentet omfattar.

Dette dokumentet gjeld rammer og retningslinjer for eigedomsskattetakseringa, og tek stilling til følgjande:

Takseringsmetode:

Val av takseringsmetode er eit viktig val som er med å påverke lik handsaming.

Ytre rammevilkår:

Det er tre ytre rammevilkår som prosjektet må rette seg etter.

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet.
- Dei politiske rammene som kommunestyret har trekt opp.
- Moglegheiter og avgrensingar som teknologien gjev.

Overordna rammer vedtekne av Takstnemnda for eigedomsskatt

Gjennom dette dokumentet trekkjer nemnda opp rammer. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigdomsgrupper (sjablongar)
- Evt verdiskilnader i ulike deler av kommunen (sonefaktor)

Vert rammene ikkje følgde ved einskildtakseringar, skal dette grunngjevast. Dette kan t.d. følgje av konkret skjønnsutøving frå nemnda.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (standard på bygningane) og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunngjevast særskilt.

Retningslinjer for bruk av ytre faktor (beliggenhet) og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunngjevast.

Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget.

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som følgje av feil eller som følgje av usemje i vurderingane som er gjort. I dette dokumentet vert det skissert rammer og praktisk opplegg for handsaming av feil og handsaming av klager på takst.

Taksering basert på formuesverdi

Heimel

Heradsstyret i Osterøy har i HS-sak 090/16 vedteke at det skal nyttast formuesverdiar med heimel i eigedomsskattelova §8 C-1.

Metode

Eigedomar som skal takserast med grunnlag i formuesverdiar vert lagt inn i Komtek som såkalla protokolltakst. Her vert grunnlaget frå Skatteetaten sin bustadverdi synleggjort, og taksten framkjem ved å multiplisere med 0,8, jf. eigedomsskattelova §8 C-1, nr 2.

Takseringsmetode for eigedomar utan formuesverdi

Osterøy kommune nyttar prinsippa frå ein takseringsmetode som er utvikla og nytta av fleire kommunar, og er same metode som vart nytta i takseringane i samband med utvidinga av eigedomsskattegrunnlaget i 2007.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurdering av eigedomen

Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigartilhøve (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik – m2
- Bygningstypar og bygningsstorleik med areal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit offisielt register for grunneigedomar, adresser og bygningar. Registreringa i Matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen frå Statens Kartverk.

Når det gjeld areal i bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen.

Etasjane er gruppert i:

- Kjellaretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovudetasje (H1, H2 osv.)
- Loftsetasje

Dette er grupperingar som Matrikkelen nyttar.

Vurdering av eigedomen.

Eigedomane skal vurderast og takserast gjennom fastsette rammer og ved synfaring.

Gjennom fastsette rammer tek ein standpunkt til:

- **Gruppering** av eigedomar.
- **Sjablongverdiar** for eigedomsgruppene. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablongverdiar gjev sjablongtakst for eigedomane.
- Eventuelle **sonevise skilnader** på verdinivået for eigedomsgruppene. Vald sonefaktor korrigerer sjablongtaksten saman med faktorane for tilhøve på eigedomen.

For større næringseigedomar vert det nytta metode for kapitalisering av leigeinntekt. Sjå meir info om dette i kapitelet for Næringseigedom.

For straumnett vert det nytta metode for utrekning av teknisk verdi/substansverdi. Sjå meir info om dette i kapitelet for Næringseigedom.

Synfaring.

Gjennom synfaringa skal det vurderast om det er tilhøve på eigedomen som medfører behov for justering av taksten.

Vurderingar ved synfaringa skal følgje dei rammer og retningslinjer som nemnda har trekt opp. Vurderingar av eigedomar er vanskeleg. Ein legg derfor tre hovudkriterium til grunn for vurderingar under synfaringa:

- **Vera prinsipiell** (lik handsaming). Vedtak gjort av takstnemnda fastset dei prinsippa som ein må følgje.
- **Akseptera grove skjønsvurderingar**. Synfaring vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- **Vere varsam**. Utvendig synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør koma eigaren til gode.

Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.

Kommunen nyttar fagsystemet Komtek for handsaming av eigedomsskattedefagleg informasjon. I dette systemet vert alle fakta om eigedomane handsama og vurdert innanfor dei juridiske rammene som gjeld, og dei rammene som kommunestyret og nemnda set. I tillegg kjem evt. opplysningar om eigedomen som eigar har gjeve.

Ytre rammer.

Juridiske rammer.

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt.

Politiske rammer.

Kommunestyret har tidlegare vedteke å innføre eigedomsskatt i heile kommunen. Unnateke er ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5).

Kommunestyret har i tillegg gjort vedtak om at eigedomar som er eigd av stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, fylke eller stat jf. §7a samt eigedomar som er eigde av idrettslag, ungdomslag, bedehus og liknande skal ha fritak for eigedomsskatt. Dette gjeld til kommunestyret endrar eller opphevar fritaket.

Eigedomsskatten skal normalt vere utskriven innan 1. mars kvart år.

Generelt

I arbeidet med gruppering av eigedomar, fastsetjing av soner, faktorar, arealprisar m.m. har det vore eit viktig prinsipp å likebehandle dei ulike eigedomane og eigedomstypene i størst mogleg grad. Innanfor juridiske rammer, politiske rammer, teknologiske rammer og ulike metodar for taksering, har det vore ei målsetjing om mest mogleg like nivå i høve til reelle omsetjingsverdiar for eigedomane.

På bakgrunn av at formuesverdiar med heimel i eigedomsskattelova § 8 C-1 er fastsett til 80 % av formuesgrunnlaget som er fastsette av Skatteetaten, har det vore ei målsetjing å tilnærme seg dette nivået for alle eigedomstypene uavhengig av metode for taksering.

Vedtekter.

Osterøy heradsstyre har fastsett vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt.

Skattesats.

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesatsen for eigedomsskatt. For Osterøy kommune er det fastsett 4,0 promille på bustadar og fritidsbustadar, medan satsen er 7,0 promille på alle andre eigedomar.

Kommunestyret har vedteke at botnfrådrag er kr 0 for bustad- og fritidseigedomar, detta kan endrast kvart år, og skal vedtakast av kommunestyret årleg. Botnfrådrag påverkar ikkje takseringsarbeidet.

Hovudrammer for taksering.

Eigedomar som skal takserast.

Alle eigedomar i kommunen skal registrerast. Kommunen vil ikkje taksere eigedomar som har fritak.

Element som inngår i omgrepet "fast eigedom".

Eigedomane som skal takserast kan vera samansett av to hovudelement:

- Tomt
- Bygningar

Gruppering av eigedomar.

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypene i Matrikkelen, det vil seia bygningen sin funksjon.

Fleire eigedomar kan ha blanda bruk. Einskilde eigedomar kan difor vere delt i ulike takstar for kvar del.

Sjablongverdiar for eigedomsgruppene.

Sjablongverdiene for eigedomsgrupper er valde på grunnlag av vurdering av omsetjingar av eigedomar i kommunen. Storleiken på desse vert òg vurdert i høve til å harmonisere takstnivået for dei ulike eigedomsgruppene, samt at det vert teke høgde for bruken av ulike metodar for å komme fram til eigedomsskattetakstane.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset takstnemnda sjablongverdiene medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einskilde eigedomsgruppene slik det går fram av kapitla under.

For næringseigedomar med store eller kompliserte bygg/anlegg, vert det nytta ein metode for kapitalisering av leigeprisar for å komme fram til omsetjingsverdi og eigedomsskattegrunnlag. Nemnda meiner at dette gjev best grunnlag for fastsetjing av eigedomsskattetakst på denne type eigedom. Sjølv om ein nyttar ulike takseringsmetodar er målsetjinga heile tida å komme fram til marknadsverdiar/omsetjingsverdiar på same nivå.

Tomtar og bygningar	Eining	Pris (kr.)
Einebustad, tomannsbustad, våningshus m.m.	Pr. m2	12 100
Fritidsbustad	Pr. m2	16 200
Naust på eigen, frådelt eigedom *)	Pr. m2	7 000
Garasje, uthus, carport og naust	Pr. m2	3 600
Bustadtomt, bebygd	Pr m2	500
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på aktiv landbrukseigedom.	Pr m2	500
Tomt: Fritidseigedom	Pr m2	200

*) Ang. kvadratmeterpris på naust. Takstnemnda legg til grunn at det vil vere ulik verdi på naust på eigen frådelt eigedom, og naust som inngår som del i ein større eigedom. Det er såleis lagt til grunn ein høgare kvadratmeterpris for naust på eigen frådelt eigedom (kr 7 000) enn naust som er ein del av ein større eigedom (kr 3 600)

Bustadeigedom

Det som er skildra lenger nede gjeld taksering av bustadeigedom der ein ikkje får formuesgrunnlag frå Skatteetaten.

Der det ikkje er tilstrekkeleg informasjon i Matrikkelen eller byggesaksarkivet, vil ein ved synfaringa kunne innhente og supplere faktainformasjon, og kunne gjere seg nytte av informasjonen i takseringane.

Hovudbygg

METODE HOVEDBYGG BUSTAD

Takst for bustad (TB) vert fastsett etter følgjande formel: $TB = PB * AA$

Definisjon:

PB = Pris bustad (Pr. m² avgiftsareal)

AA = Avgiftsareal bustad

PB – Pris Bustad

Pris pr m² avgiftsareal vert fastsett i høve til ein forsiktig antatt omsetningsverdi for ein normal bustad.

- Pris pr. m² avgiftsareal bustad = kr 12 100

AA – Avgiftsareal (faktor 1)

Bustaden sitt totale bruksareal reknast om til avgiftsareal. Omrekninga skjer ved at bruksarealet multipliserast med ein omrekningsfaktor for dei ulike plana/etasjane i bustaden.

Faktorane for dei ulike etasjane er:

Kjellarplan (K): = 0,2

Underetasje (U): = 0,6

Hovudetasje (H) = 1,0 Loft

(L) = 0,6

Definisjon av etasjetyper følgjer Matrikkelen sin registreringsinstruks.

Andre bygg til bustad

Tilleggsbygg med bustadpreg (anneks eller liknande) vert fastsett som for bustad.

Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg vert sett til:

- Pris per m² normal standard = kr 3 600

Bustadtomt

Bygd bustadtomt

Tomtepris Bustad (TPB) = kr 500 pr m² * tomteareal (avgrensa til maksimalt 2000 m²)

Sonefaktor (SF)

Det er vedteke å dele i 2 ulike soner for bustadeigedomar

Sone 1	Sonefaktor	0,8
Sone 2	Sonefaktor	0,5

Sone 1 omfattar områda Haus, Valestrand, Hauge og Lonevåg

Sone 2 omfattar områda Hamre, Hjellvik, Fotlandsvåg, Tysse og Bruvik

Takst samla skatteeigedom

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

STB = Sum Takst Bygning(ar)

TPB = Tomtepris Bustad

YF = Ytre Forhold

IF = Indre Forhold

SF = Sonefaktor

YF – Ytre Forhold

Faktoren for ytre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til plassering. Dette gjeld så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, soltilhøve, utsikt, støy, tilkomst mv. Ved synfaring brukast faktoren fritt i høve til skjønn.

IF – Indre Forhold

Faktoren for indre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til tilstand og anvendelighet. Her er det bygget sin alder, tidsmessighet, størrelse, tilstand mv som vil påvirke fastsetjinga av faktoren. Ved synfaring skal faktoren brukast fritt i høve til skjønn.

SF – Sonefaktor

Kommunen er delt inn i to ulike soner. Faktoren skal verke utliknande i høve til at det vil vere ulike omsetningsverdiar i ulike delar av kommunen.

Fritidseigedom.

Der kor det ikkje er tilstrekkeleg informasjon i Matrikkel eller byggesaksarkivet, vil takstnemnda kunne innhente supplerande opplysningar av faktainformasjon ved synfaringa.

Fritak – 1000 meters regel

Det føreligg eit vedtak (HS 093/20) frå heradsstyret, datert 09.12.2020 som lyder slik: «Med heimel i eigedomsskattelova § 7 bokstav d, finn heradsstyret det rett å fritta bygningar og grunn i område i kommunen der det er låg kommunal aktivitet og lite utbygd infrastruktur, og som ligg meir enn om lag 1000 meter frå køyreveg. Det skal lagast ei liste over eigedomar som vert fritekne på grunnlag av dette.

Grunngjeving: Med å fjerna regelen for fritak for eigedomsskatt heilt vil mange avsides eigedommar med sær låg teknisk verdi også måtte takserast. Ein vurderer at kostnaden ved dette arbeidet vil vera høgare enn kommunen vil få i inntekt av eigedomsskatten over mange år. Etter melding frå Skattetakstnemnda vil utviding av grensa til 1000 meter frå veg få fleire hyttefelt innanfor og auka skatteinngangen.»

Det presiserast at 1000 meters regelen gjeldt i luftlinje.

Hovedbygg.

METODE HOVEDBYGG FRITID

Takst for fritid (TF) vert fastsett etter følgjande formel: $TF = PF * AF$, der

PF = Pris fritid (Pr. m² avgiftsareal)

AF = Avgiftsareal fritid

PF – Pris Fritid

Pris pr m² avgiftsareal for fritid, vert fastsett i høve til forsiktig antatt omsetningsverdi, berekna for ein fritidsbustad av normal god stand

- Pris pr. m² utrekna areal fritidsbustad = 16 200

AF – Avgiftsareal Fritid (faktor 1)

Fritidsbustaden sitt totale bruksareal vert omrekna til avgiftsareal. Omrekninga skjer ved at bruksarealet multipliserast med ein omrekningsfaktor for ulike etasjar.

Faktorane for dei ulike areala er:

Kjellarplan (K): = 0,2

Underetasje (U): = 0,6

Hovedetasje (H) = 1,0

Loft (L) = 0,6

Definisjon av etasjetyper følger Matrikkelen sin registreringsinstruks.

Andre bygg til fritidsbustad.

Garasje og uthus/naust/andre bygg vert sett til ein forsiktig pris antatt gjennomsnittsverdi:

- Pris per m² normal standard = kr 3 600

NB: Naust på eigen fråskilt eigedom kr 7 000 pr m².

Fritidstomt

Bebygd fritidstomt

Tomtepris Fritid (TPF) = kr 200 pr m² avgrensa til maksimalt 2000 m²

Takst samla skatteeigedom.

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

STB = Sum Takst Bygning(ar)

TPF = Tomte Pris Fritid

YF = Ytre Forhold

IF = Indre Forhold

SF = Sonefaktor

YF – Ytre Forhold

Faktor for ytre forhold skal justera eigdommen sin verdi i høve til plassering. Dette gjelder så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, solforhold, utsikt mv. Ved synfaring vert faktoren brukt fritt ved skjønn.

IF – Indre Forhold

Faktoren for indre forhold skal justera eigdommen sin verdi i høve til tilstand og anvendeleghet. Her er det alder på bygget, utidsmessighet, storleik, tilstand mv som vil påverka bruken av faktoren. Ved synfaring vert faktoren brukt fritt ved skjønn.

SF – Sone Faktor

Det er lagt til grunn same sonefaktor for alle fritidsbustader. Faktoren er sett til 0,8.

Botnfrådrag.

Det er ikkje vedteke botnfrådrag i Osterøy kommune.

Dersom det vert vedteke at det skal nyttast botnfrådrag, skal botnfrådraget gjevast til alle registrerte bueiningar som er registrert i matrikkelen og som vert nytta til varig opphald.

Ved tvilstilfelle med omsyn om det føreligg ein sjølvstendig bueining, vert dette avgjort på grunnlag av skjønn.

Næringseigedom.

Større/kompliserte næringseigedomar takserast som hovudregel av takstnemnda etter ein antatt omsetjingsverdi. Metoden som nyttast for å komme fram til omsetjingsverdien er kapitalisering av netto leigeinntekt. Det vart i 2017 nytta innleigd kompetanse til å bistå nemnda med framlegg til takstverdiar.

For mindre/enklare næringseigedomar er det nytta sjablongverdiar for arealprisar på bygningar og tomt, etter same metode som for bustadeigedomar og fritidseigedomar.

Eigedomar med mindre/enkle næringsbygg

METODE MINDRE/ENKLE NÆRINGSBYGG

Takst for eigedomar med mindre/enkle næringsbygg vert fastsett etter formel:

$$\begin{aligned}\text{Skattetakst} &= \text{PN} * \text{AN}, \text{ der} \\ \text{PN} &= \text{Arealpris Næringsbygg} \\ \text{AN} &= \text{Avgiftsareal Næringsbygg}\end{aligned}$$

Takst for mindre næringsbygg vert fastsett i høve til forsiktig antatt omsetningsverdi pr. m² utrekna areal næringsbygg.

Tomtar og bygningar	Eining	Pris
Lagerbygningar	Pr. m2	3 000
Kontor, forretning, næringsbygg	Pr. m2	5 500
Bygd tomt næring	Pr. m2	500

Den aktuelle verksemda si art og/eller bruk vert lagt til grunn for kategorisering av eigedomstype.

Dette må vurderast skjønnsmessig der matrikkelinformasjonen er mangelfull, elles gjeld data frå Matrikkel. Bygget vert kategorisert til den bygningstypen som er dominerande.

AN – Avgiftsareal Næringsbygg

Byggets totale bruksareal vert rekna som avgiftsareal.

Bygd tomt næring.

$$\text{Tomtepris Næring (TPN)} = \text{TA} * \text{SP}, \text{ der}$$

$$\text{TA} = \text{Tomteareal i m}^2$$

SP = Kvadratmeterpris

Kvadratmeterpris er sett til kr 500.

Takst samla skatteeigedom.

Skattetakst = $(STB + TPN) * YF * IF * SF$, der

STB = Sum takst bygning(ar)

TPN = Tomte Pris Næring

SF = Sonefaktor (NB: fast faktor 0,8 for heile kommunen)

YF = Ytre Forhold.

IF = Indre Forhold.

SF – Sonefaktor

For næringseigedomar er det lagt til grunn lik sone i heile kommunen sett til 0,8. Det må sjåast i samanheng med harmonisering av takstnivået for dei ulike eigedomstypene. Differensiering av verdi vert såleis gjort med vurdering av YF og IF, sjå under.

YF – Ytre Forhold

Ytre forhold skal justere eigedomen sin verdi i forhold til plassering. Dette gjeld så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, tilkomst, nærleik til sentra etc. Nemnda bruker faktoren fritt i forhold til skjønn.

IF – Indre Forhold

Indre forhold skal justere eigedomen sin verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelegheit. Her er det bygningen sin alder, utidsmessigheit, storleik, tilstand, storleik på tomt etc. som vil påverke bruken av faktoren.

Større næringsbygg

METODE STØRRE NÆRINGSBYGG

Eigedomane vert verdsett til forsiktig anslått omsetjingsverdi bestemt ut frå kapitalisering av skjønsmessige leigeprisar. Metoden tek utgangspunkt i gruppering av areala etter føremål og faktisk bruk med ulike leigeprisar for dette. Det vert gjeve reduksjon for vedlikehaldsutgift og arealledigheit med ein skjønsmessig faktor. Det er nytta ei kapitaliseringsrente på 10 % i utrekningane.

Det vert lagt til grunn at den forsiktige tilnærminga til omsetjingsverdi basert på fastsetjing av leigeprisar i utrekninga, faktor for vedlikehaldsutgift og arealledigheit, og kapitaliseringsrenta samla gjev ein reduksjon i høve til reell omsetjingsverdi på om lag 20 %. Dette må sjåast i

samanheng med målsetjinga om harmonisering av takstnivåa på dei ulike eigedomsgruppene (likebehandling).

I takseringa av straumnett vert det nytta ein metode for utrekning av teknisk verdi/substansverdi. Det vert såleis rekna ut ein teknisk gjenanskaffelsesverdi med frådrag for slit, elde og utidsmessighet. Utrekningane baserer seg på informasjon om takstobjekta som er gjeve av eigarane. Det vert òg her lagt til grunn at forsiktigheit i fastsetjing av verdiar og skjønn for slit og elde, samla sett gjev ein tilnærma reduksjon i høve til reelle verdiar på om lag 20 %. Dette må sjåast i samanheng med målsetjinga om harmonisering av takstnivåa på dei ulike eigedomsgruppene (likebehandling).

Rammer for einskildtakseringar.

For å sikra mest mogleg lik handsaming, ønskjer nemnda å trekkja opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

I utgangspunktet skal alle eigedomar synfarast. Som hovudregel vert dette gjennomført ved utvendig synfaring. Det kan vurderast å gjennomføre innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag, saman med annan informasjon, til å gjennomføra ei taksering eller når eigaren ber om det.

Ubebygde tomter vert som hovudregel ikkje synfart.

Straumnett der synfaring ikkje vil tilføre takseringsarbeidet noko verdi, vert som hovudregel heller ikkje synfart.

Overordna krav.

Rammer.

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast.

Metode.

Metodane som nemnda har vedteke, er skildra i dette dokumentet.

Arealstorleikar.

Ved arealberekningar skal bruksareal (BRA) på bygningen nyttast. Bruksareal er i samsvar med NS 3940. Dette arealet vert henta frå kommunen sitt Matrikkel-register. Arealet på tomtar vert henta i kommunen sitt Matrikkel-register. Ved mangel eller feil vert opplysningane korrigert ved måling eller ved å hente inn opplysningar frå eigar.

Tomter

Eigedomar vert sett til maks 2 000m² i utrekninga av takstar.

”Sirkeleigedomar” vert i utgangspunktet sett til ei normaltomt på 1 000 m². (Sirkeleigedomar er eigedomar som ikkje er klart definert i kart).

Spesielle eigedomar.

Særskilte eigedomar kan leggest fram for takstnemnda som einskildsaker. Det kan då gjerast avvik frå sjablongutrekningane.

Bruk av protokolltakst.

Særskilte eigedomar kan få eigen protokolltakst som anten endrar sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Slike avvik frå sjablongtaksten skal skriva seg frå vesentleg andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor)

Døme på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Justering av store tomteareal til maksimumsarealet på 2 mål.
- Justering grunna at einskildbygningar kan ha anna eigar enn heimelshavar.
 - Justering med motsett forteikn vert då lagt inn på takst knytt til rett eigar
- Bustadar som vert taksert på grunnlag av formuesverdi frå Skatteetaten.

Andre rammer for taksering.

Landbrukseigedomar:

Aktive landbrukseigedomar skal ha fritak for driftsdelen av eigedomen. Bustaddelen av eigedomen vert likevel taksert og skattlagt. Bustadhus med 1 dekar tomt rundt vert taksert. Der det er fleire bustadhus vert det taksert 1 mål for kvart bustadhus, maksimalt 2 mål pr eigedom. Taksten vert sett lågare enn tilsvarende bustadar på andre eigedomar. Reduksjon i taksten for aktive landbrukseigedomar vert gjennomført ved at YF (Ytre faktor) vert halvert.

Det vert lagt til grunn at eigedomar som er registrert som aktive i landbruksregisteret og mottek produksjonstilskot, vert rekna som aktive i eigedomsskattelova sin forstand. Det vert vidare sett som eit minimumskrav at produksjonstilskotet gjeld for eit areal på minimum 5 dekar. Det skal årleg hentast inn ajourhald frå landbrukskontoret før utskrivinga av eigedomsskatt og ajourføra takstane i høve til kven som vert rekna som aktive landbrukseigedomar.

Landbrukseigedomar som ikkje er definert som aktive i eigedomsskattelova sin forstand, vert taksert på same måte som andre bustadeigedomar. Det vert ikkje rekna eigedomsskatt for landbruksbygg. Unnataket er dersom dei vert nytta til kommersiell næringsverksemd, til dømes lager. Bygga skal då skattleggast som næringsbygg. Avgrensinga på kor mykje tomteareal som vert teke med i takseringa (maks 2 mål) gjer at ein ikkje får svært høg takst på slike eigedomar.

Handtering av regulerte tomter som ikkje er utskilte frå landbrukseigedom.

Desse vert handterte som landbrukseigedom inntil dei vert skilt ut med eige bruksnummer, med grunngjeving i at jorda vert driven som landbruk så lenge desse ikkje er skilt ut.

Ikkje utbygde deler av regulerte felt.

Verdien av udelte regulerte tomtefelt vert sett til verdien av 2 000 m² normaltomt, uavhengig av kor mange tomtar som inngår i feltet.

Seksjonerte eigedomar.

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert takserte ut frå det areal (BRA) som dei disponerer. Felles areal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom det ved synfaringa vert oppdaga avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal avviket meldast inn slik at administrasjonen kan følgje opp med målsetjing om korleksjon for å få rett takseringsgrunnlag.

Juridiske avklaringar.

Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt. Nedanfor går ein gjennom nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige i samband med takseringa.

Taksten skal spegla gjeldande verdinivå/omsetjingsverdi.

Takstnemnda skal taksera med dette som utgangspunkt. For å koma fram til rett takst, kan nemnda støtta seg til ulike utrekningsmetodar som er skildra i dette dokumentet. Dei ulike metodane har såleis same målsetjing: å komme fram til forsiktig antatte omsetjingsverdiar for eigedomane.

Likehandsaming.

Nemnda har eit sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av ytre og indre faktor ved synfaring og systematisk samanlikning av takseringsmetodane og takseringsresultata.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast.

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han framstår på synfaringstidspunktet som vert vurdert.

Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggast ved takseringa.

Som nemnt er det eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom til dømes privatrettslege avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjøelveigartomt.

Med langsiktig er meint festekontrakt med høve til forlenging eller innløyasing av kontrakt.

Statlege og kommunalt eigde aksjeselskap.

Alle organisasjonar som har vore ein del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er gjort om til offentleg eigde AS, og dermed eigne juridiske organisasjonar, skal betala eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lov eller forskrift til lov ikkje eintydig seier noko anna, eller dei vert fritekne av heradsstyret med heimel i eigedomsskattelova § 7.

Kva for eigedomar som skal fritakast etter eigedomsskattelova §5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering, men følgjer direkte av loven.

Rammer for kommunikasjon med eigarane.

Takstnemnda er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa er lagt opp og kva rettar eigarane har i samband med takseringa. Nedanfor følgjer strategi og tiltak når det gjeld kommunikasjon.

Open kommunikasjon.

- Alle som ønskjer det får innsyn i takstgrunnlaget for sin eigen eigedom når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablongar og vurderingar.
- Det skal informerast med sikte på å skapa forståing for takseringa.
- Det skal informerast om problemstillingar som ein av erfaring veit eigarane spør om.
 - Dette skal gje eigarane den informasjonen dei etterspør og slik at ein får mindre einskilte førespurnader.
- Det vert kravd skriftleg melding frå eigarane når det gjeld faktafeil der dei dokumenterer feila.
- Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg
- Det skal gjevast informasjon om metodane ved taksering i samband med kunngjering av eigedomsskattelista, og utsending av brev om takst og skatt.
- Dette dokumentet vert gjort tilgjengeleg for alle som ynskjer det og lagt på heimesida til kommunen.

Opplegg for handsaming av klager på takst og feil

Offentleg ettersyn av eigedomsskatelista, retting av feil og handsaming av klagar på takst er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av eigarane.

Feil og feilretting.

Dersom takstnemnda har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv.
Ved feilretting av takst, skal eigar få nye seks veker klagefrist på ny takst.

Handsaming av klager.

Administrasjonen skal:

- Journalføra alle klager og førespurnader om feil
- Kategorisera klager og førespurnader om feil.

Dersom takstnemnda gjev klagar medhald, og tar klagar sin påstand til følge, vert ikkje saka lagd fram for klagenemnda.

Dersom takstnemnda ikkje finn å kunne gje klagar medhald, skal saka leggst fram for klagenemnda. Dette følgjer av eigedomsskattelova § 20

Vedteke av takstnemnda for eigedomsskatt i Osterøy kommune, 27.02.17, og oppdatert 22.02.2019 og 20.01.2023

Inge Halland, leiar

Siren Tyssebotn, nestleiar

Frode Flesland

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom unntatt næringseiendom og energianlegg¹

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd¹ i møte DATO

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

Rettsgrunnlag

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.

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.

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 prissoner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.²

Eiendommene 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.

¹Se takseringsveilederen kapittel 6.1 angående samarbeid med klagenemnda ved utarbeidelse av takseringsretningslinjer

² Se takseringsveilederen kapittel 6.8

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»).

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringinstruks for Matrikkelen³. For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

1. Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom

1.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

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

Ubebygd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn, alternativt nyttes stykkpris for tomt
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.⁴

³ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

⁴ Se takseringsveilederen kapittel 4

1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper ⁵	Kvadratmeterpris
Enebolig (111-113)	
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	
Leilighetsbygg (141-146)	
Fritidsbolig (161-163)	
Garasje, anneks, uthus (181-182)	
Naust, båthus, sjøbu (183)	
Carport ⁶	

Garasje, anneks og uthus under 15 kvadratmeter takseres ikke.

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris eller stykkpris ⁷
Tomt helårsbolig	
Tomt fritidsbolig	

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.⁸

⁵ Her medtas de bygningsgruppene i Matrikkelen som passer i kommunen. Se takseringsveilederen kap. 6.5.1

⁶ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.7

⁷ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.8

⁸ Se takseringsveilederen kapittel 6.5.8

1.3 Arealfaktor, alternativt etasjefaktor⁹

AREALFAKTOR

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

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

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

⁹ Se takseringsveilederen kapittel 6.6

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

ETASJEFAKTOR

Kommuner som ikke har programvare som kan håndtere arealfaktor, kan benytte etasjefaktor i stedet.

Etasjetype	Etasjefaktor	
Hovedetasjer	1,0	
Loftsetasje	0,8	
Underetasje (sokkel)	0,6	
Egen boenhet i underetasje	0,8	
Kjelleretasje	0,4	

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

1.4 Sonefaktorer¹⁰

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart, se pkt IV.

Boligeiendom og boligtomter, bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom

Soner ¹¹	Sonefaktor
Sone A (typisk sentrumsområder, forsteder)	1,0
Sone B (typisk spredtbygde områder, småsentra)	0,...
Sone C (typisk grisgrendte områder)	0,...

¹⁰ For kommuner som benytter pris-soner. Se takseringsveilederen kapittel 6.5.2, 6.5.3 og 6.5.5

¹¹ Det som står i parentes uttrykker en typisk soneinndeling, og fjernes i de retningslinjene som blir vedtatt

Fritidseiendom og tomter til fritidseiendom

Soner	Sonefaktor
Sone A	1,0
Sone B	0,...
Sone C	0,...

2. Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

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.¹² Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:¹³

Høy standard	1,1 – 1,...
Normal standard	1,0
Lav standard	0,9 – 0,...

¹² Se takseringsveilederen kap. 10 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysninger fra besiktigelsen

¹³ Se takseringsveilederen kapittel 6.9.2

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

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

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger: ¹⁴

God beliggenhet	1,1 – ...
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 – ...

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beløpet hver faktor utgjør, beregnes av foreløpig beregnet takst.

3. Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.¹⁵

4. Sonekart

Følgende sonekart er utarbeidet:

.....

Lenke til kommunens nettsider: ...

-oOo-

¹⁴ Se takseringsveilederen kapittel 6.9.2

¹⁵ Se takseringsveileder kapittel 10 om nemndas saksbehandling

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/23	Skattetakstnemnd	PS	25.08.2023
011/23	Skattetakstnemnd	PS	08.09.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Runar Ludvigsen	23/702

Klage på eigedomsskatt for GBnr 89/25, 89/27 og 92/16 - Mjøs Metallvarefabrikk

Vedlegg:

20230327150135109

Klage på eiendomsskattetakst og utskreven eiendomsskatt

Kommunedirektøren gir ikkje framlegg til vedtak i saka

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Skattetakstnemnda gjorde i forkant av fastsetting av eigedomsskatten for 2023 ein synfaring over fleire eigedomar som låg utan eigedomsskatt, utan kjend grunn, i kommunen. GBnr 89/27 og 92/16 dukka i denne samanheng opp og vert lagt inn med eigedomsskatt.

Mjøs Metallvarefabrikk klagar på at det er skrive ut eigedomsskatt for GBnr 89/27 og 92/16. Dei meiner at desse ligg under protokolltaksten på GBnr 89/25.

Sjå vedlagt klage

Konklusjon

Klaga vert lagt fram for skattetakstnemnda for ny vurdering og handsaming. Dersom klaga ikkje vert teken til følgje vert saka sendt vidare til klagenemnda for handsaming og avgjerd.



Mjøs Metallvarefabrikk As
Tveitavegen 25
5282 LONEVÅG

Vår ref:

1461

MELDING OM TAKST OG SKATT

Eigedomsskatten for 2023 er utskreven med 4,0 promille for bustadeigedomar og fritidsbustader.

For alle andre eigedomar er skattesatsen 7 promille.

Eigedomsskatten forfell til betaling i 3 terminar og det vert sendt ut faktura saman med kommunale avgifter for eigedomen. Forfall er 31.3, 31.07, og 30.11.

Eiendom: 4630 - 89 / 25 / 0 / 0

Eiendommens adresse: Tveitavegen 25

Eierrepresentant: Mjøs Metallvarefabrikk As

Regningsmottaker: Mjøs Metallvarefabrikk As

Fritak: Ingen

Type eiendom: Næring

Antall boenheter: 0

Takst (kr):	13 562 000
x Skattenivå (100%) (kr):	13 562 000
- Bunnfradrag (kr):	0
= Skattegrunnlag (kr):	13 562 000
x Skattesats:	7‰
= Årlig beregnet skatt (kr):	94 934

FEIL
SJEKK TAKST 2017
OG FAKTURA 2022
(INGEN ENDRING)

Spille 2022
16.953.000 (+ 89/27)
+ 92/16

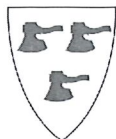
Det er høve til å klage på den fastsette eigedomsskattetaksten og den utskrivne eigedomsskatten. Skattelistene er lagt ut til offentliggjennomnsyn frå 01.03.

Mottakarar av denne skattesetelen kan klage innan 15. april 2023. Evt klage kan sendast til Osterøy kommune, Eigedomsskattekontoret, Geitaryggen 8, 5282 Lonevåg, eller på epost til: post@osteroy.kommune.no. Klagen må innehalde ei nærarere grunngjeving for kvifor du meiner at den fastsatte taksten er feil.

Sjå meir info om eigedomsskatt på heimesida til Osterøy kommune : <https://www.osteroy.kommune>

HB
MV
HD } 16.953.000 / 118.671

(Se 2021 og klage 2020) HB



Mjøs Metallvarefabrikk As
Tveitavegen 25
5282 LONEVÅG

Vår ref: 1462

MELDING OM TAKST OG SKATT

Eigedomsskatten for 2023 er utskreven med 4,0 promille for bustadeigedomar og fritidsbustader.

For alle andre eigedomar er skattesatsen 7 promille.

Eigedomsskatten forfell til betaling i 3 terminar og det vert sendt ut faktura saman med kommunale avgifter for eigedomen. Forfall er 31.3, 31.07, og 30.11.

Eiendom: 4630 - 89 / 27 / 0 / 0

Eiendommens adresse: Osterøyvegen 2111

Eierrepresentant: Mjøs Metallvarefabrikk As

Regningsmottaker: Mjøs Metallvarefabrikk As

Fritak: Ingen

Type eiendom: Næring

Antall boenheter: 0

Takst (kr):	1 335 000
x Skattenivå (100%) (kr):	1 335 000
- Bunnfradrag (kr):	0
= Skattegrunnlag (kr):	1 335 000
x Skattesats:	7‰
= Årlig beregnet skatt (kr):	9 345

FEIL
SJERKE TAKST 2017
OG SJTE ÅR 2022

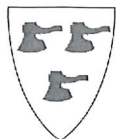
Det er høve til å klage på den fastsette eigedomsskattetaksten og den utskrivne eigedomsskatten. Skattelistene er lagt ut til offentlig gjennomsyn frå 01.03.

Mottakarar av denne skattesetelen kan klage innan 15. april 2023. Evt klage kan sendast til Osterøy kommune, Eigedomsskattekontoret, Geitaryggen 8, 5282 Lonevåg, eller på epost til : post@osteroy.kommune.no. Klagen må innehalde ei nærare grunngjeving for kvifor du meiner at den fastsatte taksten er feil.

Sjå meir info om eigedomsskatt på heimesida til Osterøy kommune : <https://www.osteroy.kommune>

Se klage 2020
og faktura 2021

Mjøsvegen MV.
INKL. 89/25



Mjøs Metallvarefabrikk As
Tveitavegen 25
5282 LONEVÅG

Vår ref: 4164

MELDING OM TAKST OG SKATT

Eigedomsskatten for 2023 er utskreven med 4,0 promille for bustadeigedomar og fritidsbustader.

For alle andre eigedomar er skattesatsen 7 promille.

Eigedomsskatten forfell til betaling i 3 terminar og det vert sendt ut faktura saman med kommunale avgifter for eigedomen. Forfall er 31.3, 31.07, og 30.11.

Eiendom: 4630 - 92 / 16 / 0 / 0

Eiendommens adresse: Osterøyvegen 2109

Eierrepresentant: Mjøs Metallvarefabrikk As

Regningsmottaker: Mjøs Metallvarefabrikk As

Fritak: Ingen

Type eiendom: Næring

Antall boenheter: 0

Takst (kr):	6 977 000
x Skattenivå (100%) (kr):	6 977 000
- Bunnfradrag (kr):	0
= Skattegrunnlag (kr):	6 977 000
x Skattesats:	7‰
= Arlig beregnet skatt (kr):	48 839

FEIL
SIENSK TAKST 2017
OG SISTE FAKSURA
06 APR 2022

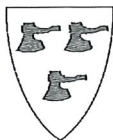
Det er høve til å klage på den fastsette eigedomsskattetaksten og den utskrivne eigedomsskatten. Skattelistene er lagt ut til offentlig gjennomsyn frå 01.03.

Mottakarar av denne skattesetelen kan klage innan 15. april 2023. Evt klage kan sendast til Osterøy kommune, Eigedomsskattekontoret, Geitaryggen 8, 5282 Lonevåg, eller på epost til : post@osteroy.kommune.no. Klagen må innehalde ei nærare grunngjeving for kvifor du meiner at den fastsatte taksten er feil.

Sjå meir info om eigedomsskatt på heimesida til Osterøy kommune : <https://www.osteroy.kommune>

Sjå klage 2020
og faktura 2021

Holadalen HD



Mjøs Metallvarefabrikk As
Tveitavegen 25
5282 LONEVÅG

Vår ref: 1461

MELDING OM TAKST OG SKATT

Eigedomsskatten for 2022 er utskreven med 4,0 promille for bustadeigedomar og fritidsbustader.

For alle andre eigedomar er skattesatsen 7 promille.

Eigedomsskatten forfell til betaling i 3 terminar og det vert sendt ut faktura saman med kommunale avgifter for eigedomen. Forfall er 31.3, 31.07, og 30.11.

Eiendom: 4630 - 89 / 25 / 0 / 0

Eiendommens adresse: Tveitavegen 25

Eierrepresentant: Mjøs Metallvarefabrikk As
Regningsmottaker: Mjøs Metallvarefabrikk As

Fritak: Ingen
Type eiendom: Næring
Antall boenheter: 0

INKL. EIENDOM/TAKST

92/16
89/27

Takst (kr):	16 953 000
x Skattenivå (100%) (kr):	16 953 000
- Bunnfradrag (kr):	0
= Skattegrunnlag (kr):	16 953 000
x Skattesats:	7‰
= Årlig beregnet skatt (kr):	118 671

Det er høve til å klage på den fastsette eigedomsskattetaksten og den utskrivne eigedomsskatten. Skattelistene er lagt ut til offentliggjennomsyn frå 01.03.

Mottakarar av denne skattesetelen kan klage innan 15. april 2022. Evt klage kan sendast til Osterøy kommune, Eigedomsskattekontoret, Geitaryggen 8, 5282 Lonevåg, eller på epost til : post@osteroy.kommune.no. Klagen må innehalde ei nærarere grunngjeving for kvifor du meiner at den fastsatte taksten er feil.

Sjå meir info om eigedomsskatt på heimesida til Osterøy kommune : <https://www.osteroy.kommune>



Osterøy kommune

Utvikling, samhold, livskvalitet

Osterøy kommune
ØKONOMIKONTOR

5282 LONEVÅG

FAKTURA

MJØS METALLVAREFABRIKK AS
TVEITAVEGEN 25
5282 LONEVÅG

Fakturanr. 100069347

Kundenr. 300155
Fakturadato 14.11.2022

Forfallsdato 30.11.2022
Bankkonto 3633 54 98164
KID 00300155100001121
Fakturabeløp NOK 53213,00

Utsteder Kommunale eighedsgebyr
Organisasjonsnr. 864338712MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 89/25/0/0/8584 - Tveitavegen 25
Eier MJØS METALLVAREFABRIKK AS

Vår ref.
Telefon 56192100
Deres ref.

KOMMUNALE AVGIFTER 3.TERMIN 2022 EIGEDOMSSKATT 3.TERMIN 2022

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FASTAVG.VATN NÆRING	1,00	stk	4255,00	1/1	010922-311222	1418,33	25%
A KONTA VATN	1405,00	m3	11,81	1/1	010922-311222	5531,02	25%
FASTAVGAVLØP NÆRING	1,00	stk	2387,00	1/1	010922-311222	795,67	25%
A KONTA KLOAKK	1405,00	m3	6,79	1/1	010922-311222	3179,98	25%
EIGEDOMSSKATT	16953000,00	prom	7,00	1/1	010922-311222	39557,00	
Netto						50482,00	
MVA						2731,26	
Øreavrunding						-0,26	
Å betale NOK						53213,00	

Grunnlag MVA høy sats: 10925,00, MVA: 2731,26

Etter forfall vert det rekna forseinkingsrenter, ved puring kjem det purregebyr
Har du spørsmål til fakturaen, ring 56 19 21 00
Ønskjer du Avtalegiro, ta kontakt med eigen bank
Kid-nr. avtalegiro: sjå KID nummer; Efakturaref: sjå kundenr.

IBAN NO5336335498164

BIC SPAVNOBB

2

EIGEDOMSSKATTESEDDEL OSTERØY KOMMUNE

Mjøs Metallvarefabrikk As
Tveitavegen 25
5282 LONEVÅG

Vår ref: 1461

Eigedomsskatten for 2020 er utskreven med 5,0 promille for bustadeigedomar og fritidsbustader. Dette er ein auke frå 4,15 promille frå 2019. Auken vart vedteken i Heradsstyremøte 11.12.2019.

For alle andre eigedomar er skattesatsen 7 promille.

Eigedomsskatten forfell til betaling i 3 terminar og det vert sendt ut faktura saman med kommunale avgifter for eigedomen. Forfall er 31.3, 31.07, og 30.11.

Eiendom: 4630 - 89 / 25 / 0 / 0

Eiendommens adresse: Tveitavegen 25

Eierrepresentant: Mjøs Metallvarefabrikk As

Regningsmottaker: Mjøs Metallvarefabrikk As

Fritak: Ingen

Type eiendom: Næring

Antall boenheter: 0

Takst (kr): 16 953 000

x Skattenivå (100%) (kr): 16 953 000

= Skattegrunnlag (kr): 16 953 000

x Skattesats: 7‰

= Årlig beregnet skatt (kr): 118 671

Inkl. takst for %
Holedalen: 92/16
Mjøsveien: 89/27

(Ref. 2017 Endring)

Det er høve til å klage på den fastsette eigedomsskattetaksten og den utskrivne eigedomsskatten. Skattelistene er lagt ut til offentliggjennomsyn frå 01.03.

Mottakrar av denne skattesetelen kan klage innan 15. april 2020. Evt klage kan sendast til Osterøy kommune, Eigedomsskattekontoret, Geitaryggen 8, 5282 Lonevåg, eller på epost til : post@osteroy.kommune.no <<mailto:post@osteroy.kommune.no>>. Klagen må innehalde ei nærare grunngeving for kvifor du meiner at den fastsatte taksten er feil.

Sjå meir info om eigedomsskatt på heimesida til Osterøy kommune : [www.osteroy.kommune](http://www.osteroy.kommune.no) <<http://www.osteroy.kommune.no>>

✓ OK/



Osterøy kommune
Utvikling, samhold, livskvalitet

Osterøy kommune
ØKONOMIKONTOR

5282 LONEVÅG

KREDITNOTA

MJØS METALLVAREFABRIKK AS
TVEITAVEGEN 25
5282 LONEVÅG

Kreditnotanr. 100033337
Opprinnelig fakturanr. 100030859
Kundenr. 300155
Fakturadato 27.04.2020
Forfallsdato 30.04.2020
Bankkonto 36335498164

Kreditert beløp NOK 3313,00

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnr. 864338712MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 56192100
Deres ref.

Termin 01 -

Eiendom 89/27/0/0/4123 - OSTERØYVEGEN 2111
Eier MJØS METALLVAREFABRIKK AS

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIGEDOMSSKATT 1.TERMIN 2020.Me veit at mange er i ei vanskeleg situasjon
grunna korona.Treng du utsetje betalinga,ta kontakt

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
SLAMAVGIFT				508,34	25%
1,00 stk 1220,00	1/1	010120-300420			
EIGEDOMSSKATT				2804,67	
1202000,00 prom	7,00	1/1	010120-300420		

Grunnlag MVA høy sats: 406,67, MVA: 101,67

Netto	3211,34
MVA	101,67
Øreavrunding	-0,01
Kreditert beløp NOK	3313,00

118 - avtale



Osterøy kommune
Utvikling, samhold, livskvalitet

Osterøy kommune
ØKONOMIKONTOR

5282 LONEVÅG

KREDITNOTA

MJØS METALLVAREFABRIKK AS
TVEITAVEGEN 25
5282 LONEVÅG

Kreditnotanr. 100033338
Opprinnelig fakturanr. 100030940
Kundenr. 300155
Fakturadato 27.04.2020
Forfallsdato 30.04.2020
Bankkonto 36335498164

Kreditert beløp NOK 13633,00

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnr. 864338712MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 56192100
Deres ref.

Termin 01 -

Eiendom 92/16/0/0/3217 - OSTERØYVEGEN 2109
Eier MJØS METALLVAREFABRIKK AS

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIGEDOMSSKATT 1.TERMIN 2020.Me veit at mange er i ei vanskeleg situasjon
grunna korona.Treng du utsetje betalinga,ta kontakt

GEBYRTYPE

FASTAVG.VATN NÆRING

1,00 stk 4306,00 1/1 010120-300420

FASTAVGAVLØP NÆRING

1,00 stk 2295,00 1/1 010120-300420

EIGEDOMSSKATT

4664000,00 prom 7,00 1/1 010120-300420

GRUNNLAG ENH.

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO

TERMINBELØP MVA

1794,16 25%

956,25 25%

10882,67

Netto 13083,00

MVA 550,08

Øreavrunding -0,08

Kreditert beløp NOK 13633,00

Grunnlag MVA høy sats: 2200,33, MVA: 550,08

Hub. avtale
For ny faktura på lvn (1)



Skattytarar for eigedomsskatt

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2205 - 17/4212

Saksbehandlar:

Magne Verpelstad

magne.verpelstad@osteroy.kommune.no

Dato:

06.03.2017

Skattesetel - eigedomsskatt 2017 - følgjeskriv

Det er gjennomført ny alminneleg taksering for eigedomsskatt i Osterøy kommune for 2017. I samband med det er det fastsett nye takstar for eigedomane. Taksten er grunnlaget for eigedomsskatten.

Vedlagt følgjer skattesetel for eigedomsskatt 2017 med grunnlag som viser korleis taksten er fastsett og eigedomsskatten rekna ut.

Eigedomsskattetakstane vil auke mykje i høve til dei gamle takstane. Dette har samband med at dei gamle takstane i stor grad var frå 2007 då Osterøy kommune utvida eigedomsskattegrunnlaget til å gjelde alle eigedomar, og frå 2001 då Osterøy kommune innførte eigedomsskatt på Verk og bruk. Auken har òg samband med eit stort fokus på likskap i takseringsnivået for dei ulike eigedomstypene som vert skattlagt. Det er teke utgangspunkt i at svært mange bustadeigedomar no får eigedomsskattegrunnlag frå Skatteetaten sine formuesverdiar, der formuesverdien vert justert med ein lovbestemt reduksjon på 20 %. Takstnemnda har meint at det er rett å harmonisere takstnivået slik at ein tilnærmer seg dette nivået for alle eigedomane i kommunen for å handsama dei ulike eigedomane og eigedomstypene mest mogleg likt og rettferdig. Takstane fastsett av takstnemnda skal i hovudsak stå fast i 10 år.

Eigedomsskatten 2017 vert rekna ut på bakgrunn av følgjande satsar som vart fastsett av heradsstyret i budsjettvedtaket for 2017:

Bustadar og fritidsbustadar	3,15 promille
Alle andre eigedomar	7,00 promille

Det er lagt ut meir informasjon knytt til eigedomsskatt og takseringa på heimesida til Osterøy kommune www.osteroy.kommune.no. Mellom anna dokumentet Rammer og retningslinjer for taksering av eigedomsskatt i Osterøy kommune. Dokumentet skildrar føresetnader, prinsipp, praksis og korleis dei ulike takstane vert fastsett.

Fra: Sølvi Nielsen <solvi@mjosmetall.no>
Sendt: tirsdag 28. mars 2023 09:14
Til: Post Osterøy
Kopi: Bjørn Øvsthus
Emne: VS: Klage på eiendomsskattetakst og utskreven eiendomsskatt
Vedlegg: 20230327150135109.pdf

Klage på eiendomsskattetakst og utskreven eiendomsskatt for 2023;

Klage gjeld eiendom:

4630-89/25/0/0
4630-89/27/0/0
4630-92/16/0/0

Viser til "Melding om skatt og takst " for 2022 (og tidligere år), der eiendom 89/27 og 92/16 inngår i eiendomsskattetakst for 4630-89/25/0/0.

Praksis har også vært at utskreven eiendomsskatt faktureres kun til eiendom 4630-89/25/0/0.

Også i 2020 ble eiendomsskattetakst og utskreven eiendomsskatt gjort på samme måte som nå i 2023. Dette sendte vi inn klage på, og det ble korrigert. Viser også til Brev fra 2017 - "Skattesetel - eiendomsskatt 2017" som nevner at "Takstane fastsett av takstnemda skal i hovudsak stå fast i 10 år".

Vi holder på med omfattende ombygging og endringer på eiendommer tilknyttet 89/25 og 92/16. Når dette er ferdig, vil vi foreta en ny oppmåling. Inntil det er klart, kan vi ikke se at det er grunnlag for å endre eiendomsskatt for eiendom 4630-89/25/00, som også inkluderer 89/27 og 92/16 i skattegrunnlag.

Med vennlig hilsen

Sølvi Nielsen

Mjøs Metallvarefabrikk AS

Mobil: +47 41 38 52 32

<https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.mjosmetall.no%2F&data=05%7C01%7Cpost%40osteroy.kommune.no%7Cb4ec4cec8fe64ae5931608db2f5c0044%7Cf9d6e533ea404f4593e6f28ff10ace53%7C0%7C0%7C638155844792913485%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6lk1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=b77qAtbOpPhPOrnzR9qzfBenIAJc4bnGXR4WeXCojYc%3D&reserved=0>

DISCLAIMER: The content of this email is confidential and intended for the recipient specified in message only. Do not share any part of this message with any third party, without a written consent of the sender. If you received this message by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that we can ensure such a mistake does not occur in the future.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
012/23	Skattetakstnemnd	PS	08.09.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Runar Ludvigsen	23/702

Klage på eigedomsskatt for GBnr 101/8 - Drangevågen 1

Vedlegg:

101_8 - Klage eiendomsskatt

GBnr 101_8 - NY skatteseddelDetaljertAvtalesøk_20230825_1332

GBnr 101_8 - påklaga SkatteseddelDetaljertAvtalesøk_20230816_1245

Kommunedirektøren gir ikkje framlegg til vedtak i saka

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Eigar har klaga på for høg eigedomsskatt – sjå vedlegg for klaga i sin heilskap.

Vurdering

I førebels handsaming av klaga ser ein at det har lagt ein feil i systemet på dette GBnr, 101/8. Det har lagt inne ein dobbel protokolltakst for tomt. Ein ser også at våningshuset, som er hovedbygget på eigedomen, ikkje ligg inne med m2 i matrikkelen. Det er difor berre dei tre nausta som ligg inne med eigedomsskatt. Dersom ein korrigerer begge feila: tek bort dobbel protokolltakst på tomt og legg inn våningshus med estimert m2 etter kart med fråtrekk på feilmargin får eigedomen ein høgare eigedomsskatt enn det som klagar klaga på i utgangspunktet.

Med eit riktig utgangspunkt i systemet kan skattetakstnemnda sjå på klaga.

Sjå elles vedlegg for informasjon i saka

Konklusjon

Klaga vert lagt fram for skattetakstnemnda for handsaming. Dersom klaga ikkje vert teken til følgje vert saka sendt vidare til klagenemnda for handsaming og avgjerd.

Fra: JARLE HUGNASTAD <jarle_h@msn.com>
Sendt: tirsdag 28. mars 2023 22:22
Til: Post Osterøy
Emne: Klage eiendomskatt.

Til Egedomsskattekontoret.

Frå. Jarle Hugnastad
Drangevågen 1
5284 Tyssebotnen

[Skjul den siterte teksten](#)

Klage på fastsatt takst på eiendom 4630-101/8/0/0.

Ser at kommunen har satt takst på huset vårt pålydane 1.289.000.-

Her er det snakk om eit hus frå 1956, bygd i tynne tømmerveggar og lite og ingen isolasjon. Det ligg på ein plass "der ingen skulle tru at nokon ville bu". Huset har kunn fått nødvendig vedlikehold oppigjennom åra. Kledning er skifta og der er satt inn nye vindaugo. Litt oppussing innvendig er og gjort. Her er ingen kommunal innfrastruktur.

Det kan og nevast at det er buplikt på garden etter konsesjonskrav. Ser ein på formuesverdi i likninga er den satt til 50.000.-

Utifra overnevnte ting meiner eg at taksten på boligen er satt altfor høgt. Eit forsiktig forslag frå meg, er at rund 500.000.- er ein takst som ligg mykje nærare realiteten.

Mvh. Jarle Hugnastad

DETALJERT GRUNNLAG - TAKST OG SKATT

EIERREPRESENTANT

Hugnastad Jarle
Drangevågen 1
5284 TYSSEBOTNEN

INFORMASJON OM AVTALEN

Avtalenr 1655 **Eiendom** 101 / 8 / 0 / 0
Boenheter 1 **Eierforhold** Eiet
Eiendommens adresse Drangevågen 1
Eiendomstype Fritidseigedom
Fritak Ingen

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eiendomstype	Andel	Areal
101	8	0	0	Best. grunneiendom	1 / 1	273 514.0

OPPLYSNINGER - BYGG

Naust, båthus, sjøbu (183)	175913270 - 0	Tatt i bruk - (ukjent)
----------------------------	---------------	------------------------

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg.areal
Hovudetasje 1	0	21	0	0	21,0

Sum avgiftsareal: 21

Naust, båthus, sjøbu (183)	175913300 - 0	Tatt i bruk - (ukjent)
----------------------------	---------------	------------------------

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg.areal
Hovudetasje 1	0	25	0	0	25,0

Sum avgiftsareal: 25

Våningshus (113)	175913343 - 0	Tatt i bruk - (ukjent)
------------------	---------------	------------------------

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg.areal
Hovudetasje 1	0	0	0	0	0,0

Sum avgiftsareal: 0

Naust, båthus, sjøbu (183)	175946608 - 0	Tatt i bruk - (ukjent)
----------------------------	---------------	------------------------

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg.areal
Hovudetasje 1	0	13	0	0	13,0

Sum avgiftsareal: 13

OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING

Betegnelse	Identifikasjon	Avg.areal	Andel	Pris	Beløp
Naust, båthus, sjøbu	175913270 - 0	21,0	1 / 1	3 600	75 600
Naust, båthus, sjøbu	175913300 - 0	25,0	1 / 1	3 600	90 000
Hus for dyr/landbr.lager/sil	175913319 - 0	0,0	1 / 1	0	0
Annen landbruksbygning	175913327 - 0	0,0	1 / 1	0	0
Annen landbruksbygning	175913335 - 0	0,0	1 / 1	0	0

Våningshus	175913343 - 0	0,0	1 / 1	12 100	0
Naust, båthus, sjøbu	175946608 - 0	13,0	1 / 1	3 600	46 800

Verdiberegning før korreksjoner og vurderinger:

212 400

OPPLYSNINGER - KORREKSJONER

Gruppe	Undergruppe	Identifikasjon	Antall	Pris	Faktorer	Beløp
Tomt	Stor tomt, red. til 2 daa	101 / 8 / 0 / 0	2 000	200	1 1	400 000
Bygg	Endret kvm-pris på bygg	175913343.0	105	12 100	1 1	1 270 500

Korreksjonsbidrag til sjablontakst:

1 670 500

BEREGNING - TAKST

Sum sjablontakst	Sonefaktor	Vurderingsfaktor indre	Vurderingsfaktor ytre	Takst
1 882 900	x	0,8	x	1
				=
				1 506 320

Skattetakstnemndas vedtak om takst:

1 506 000

BEREGNING - EIENDOMSSKATT

Skattenivå/bunnfradrag:	1 506 000	x	70%	-	0	=	1 054 200
Beregnet eiendomsskatt:	1 054 200		x		4,00‰	=	4 216

DETALJERT GRUNNLAG - TAKST OG SKATT

EIERREPRESENTANT

Hugnastad Jarle
Drangevågen 1
5284 TYSSEBOTNEN

INFORMASJON OM AVTALEN

Avtalenr 1655 **Eiendom** 101 / 8 / 0 / 0
Boenheter 1 **Eierforhold** Eiet
Eiendommens adresse Drangevågen 1
Eiendomstype Fritidseigedom
Fritak Ingen

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eiendomstype	Andel	Areal
101	8	0	0	Best. grunneiendom	1 / 1	273 514.0

OPPLYSNINGER - BYGG

Naust, båthus, sjøbu (183)	175913270 - 0	Tatt i bruk - (ukjent)
----------------------------	---------------	------------------------

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg.areal
Hovudetasje 1	0	21	0	0	21,0

Sum avgiftsareal: 21

Naust, båthus, sjøbu (183)	175913300 - 0	Tatt i bruk - (ukjent)
----------------------------	---------------	------------------------

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg.areal
Hovudetasje 1	0	25	0	0	25,0

Sum avgiftsareal: 25

Våningshus (113)	175913343 - 0	Tatt i bruk - (ukjent)
------------------	---------------	------------------------

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg.areal
Hovudetasje 1	0	0	0	0	0,0

Sum avgiftsareal: 0

Naust, båthus, sjøbu (183)	175946608 - 0	Tatt i bruk - (ukjent)
----------------------------	---------------	------------------------

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg.areal
Hovudetasje 1	0	13	0	0	13,0

Sum avgiftsareal: 13

OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING

Betegnelse	Identifikasjon	Avg.areal	Andel	Pris	Beløp
Naust, båthus, sjøbu	175913270 - 0	21,0	1 / 1	3 600	75 600
Naust, båthus, sjøbu	175913300 - 0	25,0	1 / 1	3 600	90 000
Hus for dyr/landbr.lager/sil	175913319 - 0	0,0	1 / 1	0	0
Annen landbruksbygning	175913327 - 0	0,0	1 / 1	0	0
Annen landbruksbygning	175913335 - 0	0,0	1 / 1	0	0

Våningshus	175913343 - 0	0,0	1 / 1	12 100	0
Naust, båthus, sjøbu	175946608 - 0	13,0	1 / 1	3 600	46 800

Verdiberegning før korreksjoner og vurderinger:

212 400

OPPLYSNINGER - KORREKSJONER

Gruppe	Undergruppe	Identifikasjon	Antall	Pris	Faktorer	Beløp
Tomt	Stor tomt, red. til 2 daa	101 / 8 / 0 / 0	2 000	500	1 1	1 000 000
Tomt	Stor tomt, red. til 2 daa	101 / 8 / 0 / 0	2 000	200	1 1	400 000

Korreksjonsbidrag til sjablontakst:

1 400 000

BEREGNING - TAKST

Sum sjablontakst	Sonefaktor	Vurderingsfaktor indre	Vurderingsfaktor ytre	Takst
1 612 400	x	0,8	x	1
				=
				1 289 920

Skattetakstnemndas vedtak om takst:

1 289 000

BEREGNING - EIENDOMSSKATT

Skattenivå/bunnfradrag:	1 289 000	x	70%	-	0	=	902 300
Beregnet eiendomsskatt:	902 300	x			4,00‰	=	3 609

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
013/23	Skattetakstnemnd	PS	08.09.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Runar Ludvigsen	23/2641

Andre saker/spørsmål

Saksopplysningar: