

Klage på fastsettelse av eigedomsskattetakst

Klagen gjelder

- Eiendom: 4630 - 154/4/0/0 (Olsnesvegen 89)
- Eiendom: 4630 - 154/8/0/0 (Nyheim)

Eiendom: 4630 - 154/4/0/0 (Olsnesvegen 89)

Tomt (inkl. tilleggsparseller og fellesarealer).

Etter det jeg forstår blir taksten/verdien som settes her, en automatisk utregning ut ifra oppgitt størrelse i kvm og en kvm-pris fastsett etter hva objektet er.

Tomt

Det meste av denne eiendommen kan karakteriseres som nokså utilgjengelig utmark. Vi solgte likevel en, etter vår vurdering, verdifull del av eiendommer til Osterøy Kommune for bygging av Bruvik Skule. Osterøy Kommune prissatte kvm prisen til kr. 10,-. Den ble forhandlet opp til kr. 13,-. Dette er noen år siden, men dette står vel litt i kontrast til verdifastsettelsen av «det som er igjen» av eiendommen. Den faktiske «takst»-verdien for eiendommen ender på kr 1.013.000. Vi er klar over at «salgsverdi» ikke trekkes inn i den skattemessige verdivurderingen, men vi håper likevel kommunens egen «verdivurdering» kan tas med når den skattemessige verdien av eiendommen revurderes.

Bygninger

Vi ser at huset (nummer= 175920803-0) er verdsatt til kr. 1.353.600,-. Denne vurderingen er kanskje basert på en «antatt verdi» uten at vi kjenner til om det bygningen har vært befart de siste årene. Bygningen er ca. 200 år gammel og har selvsagt en viktig verdi for oss siden dette har vært bolig for flere generasjoner. Vi tror også det har en historisk verdi å ta vare på denne bygningen. Vi har aldri søkt om noe tilskudd for å ta vare på bygningen. Den har ingen fasiliteter innvendig og er dessverre mest til nedfall.

Etter det vi forstår vurderes bolig etter indre og ytre forhold. Siden denne eiendommen ikke karakteriseres som aktivt jordbruk, har denne blitt vurdert til å være under normalen.

Etter det vi forstår var det en total gjennomgang av alle eiendommene i Osterøy kommune i 2017. Da var det kanskje også en befaring av denne eiendommen uten at vi kjenner til dette. Vi mener uansett at verdien av denne bygningen bør revurderes.

Om en regner eventuell kostnad med riving, kan verdien til og med være negativ. Vi anmoder derfor at verdsettingen til kr. 1.353.600 revurderes.

Vi ser at naust (nummer= 175920730-0) er verdsatt til kr. 180.000,-. Sammenligner en denne verdisettingen med verditabeller fra andre kommuner, mener vi denne er for høy, men her kjenner vi ikke tilstrekkelig til hvordan Osterøy kommune fastsetter verdien av naust. Likevel anmoder vi om en revurdering også av denne bygningen.

Eiendom: 4630 - 154/8/0/0 (Nyheim)

Det finnes lite informasjon om denne eiendommen. Etter det vi forstår er verdien basert på en protokoll-takst basert på «usikkert tomteareal». Vi har blitt fakturert for eiendomsskatt siden kommunen startet med eiendomsskatt i 2007.

Dette er, etter det vi kjenner til, nokså utilgjengelig utmark med særdeles vanskelige tilkomst muligheter. Basert på at dette er et usikkert tomteareal, er verdien satt til kr. 100.000,-. Det er mulig dette er satt som «en symbolsk verdi» siden det ikke finnes særlig informasjon om denne eiendommen. Osterøy Kommune meldte tilbake til oss at vi skal få tilbakemelding når det er funnet mer informasjon om denne eiendommen.

Med så lite informasjon er det vel også en utfordring å sette riktig sonefaktor og vurderingsfaktor. Vi mener det bør vurderes om det er riktig å sette noen eiendomsskatt på denne inntil Osterøy Kommune kan redegjøre for denne eiendommen. Her kan det kanskje også være nødvendig med en befarring.

Oppsummering

Vi har forståelse for at det er en utfordring å sette riktig eiendomsskatt uten å detalj vurdere eiendommene ved en befaring. Likevel håper vi at dere kan revurdere verdisettingen av nevnte eiendommer basert på informasjon vi har kommet med her. Om dere ønsker flere opplysninger eller ønsker en ny befaring, skal vi selvsagt være behjelpelig med dette.

Vi håper dere kan ta en helhetsvurdering av disse innspillene og dermed sette en ny og forhåpentligvis mer riktig skattetakst på disse eiendommene.

Med vennlig hilsen

Nils Kåre Tolås

Nils Kåre Tolås

På vegne av eierne til eiendommene 154/4 og 154/8