



GJEMNES KOMMUNE

SKJABLONER FOR TAKSERING AV BOLIGER/FRITIDSBOLIGER OG SKATTEPLIKTIG DEL AV KONSESJONSPLIKTIGE LANDBRUKSEIENDOMMER

Vedtatt sakkyndig nemnd den 06.02.2017

Areal – og verdiberegningsmetoder:

Ved arealberegning skal **bruksareal** (BRA) på bygningen benyttes. Der det ikke er omsluttende vegger, jfr. carporter/takoverbygde arealer mv., skal åpent areal (OPA) legges til grunn. Det vises for øvrig til Norsk Standard (NS) 3940. Frittstående bygninger mindre enn 15 m² bebygd areal tas ikke med.

BOLIGEIENDOMMER

For å beregne avgiftsarealet nyttes følgende etasjefaktorer:

Faktor 1: Etasjefaktorer:

Hovedplan (H1)	Faktor 1,00	Kr. 9.000,- pr. m ²
Leilighet i underetasje	Faktor 0,60	Kr. 5.400,- pr. m ²
Etasjeplan (H2 ...)	Faktor 0,50	Kr. 4.500,- pr. m ²
Underetasje (U)	Faktor 0,50	Kr. 4.500,- pr. m ²
Loftsplan (L)	Faktor 0,30	Kr. 2.700,- pr. m ²
Kjellerplan (K)	Faktor 0,20	Kr. 1.800,- pr. m ²
Åpent areal	Faktor 0,20	Kr. 1.800,- pr. m ²

Fra 1. januar 2015 får etasjeplan- H2 faktor 0,8 (kr. 7.200,-) på nye hus/ boliger, fritidsboliger m.v. Dette gjelder de som har fått byggetillatelse i 2014 og taksert fom skatteåret 2015.

Grunnpris pr. m² er basert på avholdte prøvetakster i 2012.

Bolig:

Grunnpris	Pr. m ²	Kr. 9.000,-
-----------	--------------------	-------------

Diverse bygg:

Tilleggsbygg/påbygg med boligpreg (anneks el. lign.) fastsettes som for bolig	Pr. m ²	Kr. 9.000,-
Garasje, uthus, naust etc. fastsettes etter en pris pr. m ²	Pr. m ²	Kr. 1.500,-
Fellesgarasjer/fellesnaust og tilsvarende – fastsettes fast takstpris pr. enhet. Tomteareal fordeles etter antall enheter		Kr. 75.000,-
Driftsbygning på landbrukseiendom uten konsesjonsplikt. Merk: Gjødellager og areal under låvebru skal ikke medregnes	Pr. m ²	Kr. 1.000,-

Befaring/ besiktigelse av eiendommer kan skje ett (1) år etter at byggetillatelse er gitt.



GJEMNES KOMMUNE

Ved ferdigattest kan besiktigelse/ befaring skje umiddelbart.

FRITIDSEIENDOMMER

Fritidseiendommer takseres på samme måte som boligeiendommer, men følgende satser skal benyttes:

Fritidsbygg med innlagt strøm, innlagt vann, og avløp	(1,0)	Pr. m ²	Kr. 9.000,-
Fritidsbygg med innlagt strøm og uten avløp	(0,8)	Pr. m ²	Kr. 7.200,-
Fritidsbygg med innlagt vann og avløp, uten strøm	(0,8)	Pr. m ²	Kr. 7.200,-
Fritidsbygg uten innlagt strøm og avløp	(0,7)	Pr. m ²	Kr. 6.300,-

LANDBRUKSEIENDOMMER (konsesjonspliktige eiendommer):

Land- og skogbrukseiendommer skal være fritatt for eiendomsskatt, med unntak av bygninger (våningshus/kårbolig med tilhørende garasje og/eller hytte, fritidsbolig m.v.) inkl. tomt på 1000 m² innenfor eiendomsskattesonen, som helt eller delvis blir benyttet til bolig på eiendommer som blir drevet som gårds- eller skogbruk. Seter på eiendom i aktiv bruk/ drift er unntatt eiendomsskatt. Tilsvarende beskattes seter på eiendom som ikke er i aktiv drift.

Bygningene takseres etter de samme regler som for boliger, men for våningshus må det foretas en særskilt nedjustering av verdien på grunn av de begrensninger som konsesjonsloven medfører. Etersom våningshus ikke omsettes separat, eksisterer det ingen markedspris for denne eiendomsypen.

Finansdepartementet har drøftet forholdet, og uttaler at:

”deleforbud og konsesjonsplikt utgjør tyngende offentligrettslige plikter som markert påvirker markedsverdien i forhold til alminnelige boligeiendommer. Ved eiendomsskattetaksering vil en tenkt pris for omsetning av våningshuset måtte ta hensyn til de restriksjoner som gjelder ved omsetning av denne type eiendom”.

Ut fra ovennevnte skal beregnet verdi nedjusteres med 20 % i forhold til alminnelig boligeiendom.

SEKSJONERTE EIENDOMMER OG LAVBLOKKER:

Eiendommene takseres etter vanlige regler. Tomteareal og fellesareal fordeles etter seksjonsbrøken. Aldersfaktoren skal ligge 0,1 over den ordinære faktoren for satser fom 1. januar 2015. Dette gjelder de som har fått byggetillatelse i 2014 og taksert fom skatteåret 2015.

TOMT

Bebygde og byggeklare tomter for bolig- og fritidsbebyggelse:

Alle tomter, stykkpris		Kr. 120.000,-
Fellesgarasjer/fellesnaust - tomtearealet fordelt etter antall enheter	Pr. m ²	Kr. 100,-



GJEMNES KOMMUNE

Øvrige tomter:

Landbrukstomter ikke konsesjonspliktig eiendom – dyrket mark	Pr. m ²	Kr. 1,-
Landbrukstomter ikke konsesjonspliktig eiendom– udyrket mark, skog, utmark etc	Pr. m ²	Kr. 1,-

Festede tomter skal skattlegges på fester.

Faktor 2: Aldersfaktor:

Bygg bygd i perioden	2015 →	Faktor 1,35
Bygg bygd i perioden	2013 - 2014	Faktor 1,25
Bygg bygd i perioden	2010 - 2012	Faktor 1,15
Bygg bygd i perioden	1985 - 2009	Faktor 1,00
Bygg bygd i perioden	1965 - 1984	Faktor 0,80
Bygg bygd før	1965	Faktor 0,70

Som utgangspunkt fastsettes aldersfaktor på grunnlag av det året bygningen er tatt i bruk. Dersom bygningen er renovert (ikke totalrenovert), kan taksten økes med en faktor.

Totalrenoverte bygninger skal imidlertid aldri ha høyere faktor enn 0,8 fram t.o.m. 2012. Fra 1. januar 2013 skal totalrenoverte bygninger etter søknad og bygningsmessig vedtak aldri ha en høyere faktor enn 1,0. Fra 1. januar 2015 skal totalrenoverte bygninger etter søknad og bygningsmessig vedtak aldri ha en høyere faktor enn 1,2.

Bygninger i ulik alderskategori på en og samme eiendom (samme bruksnummer) gis aldersfaktor lik gjennomsnittet av aldersfaktorene på de aktuelle bygningene.

Faktor 3: Bygningsstandard/vedlikehold:

Høg standard	Faktor 1,2
Normal standard / hevd	Faktor 1,0
Dårlig standard / hevd	Faktor 0,8
Restaureringsobjekt	Faktor 0,5
Rivningsobjekt	Faktor 0,0

Hovedtyngden av eiendommer skal ha faktor 1,0. Faktor skal imidlertid ivareta det forhold at en bolig er i dårlig hevd. Vedlikeholdet skal først virke inn ved **fremskredet forfall**. Om bygningen ikke fyller dagens krav pga. alder, betyr dette ikke at denne er i dårlig stand. Hvorvidt slikt forfall foreligger vurderes skjønnsmessig under befaring.



GJEMNES KOMMUNE

For at et bygg skal kunne defineres som rivningsobjekt skal vann og strøm være frakoblet. I tillegg skal det foreligge gyldig rive-tillatelse, gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven, og bygget skal være bekreftet revet.

Bygninger med ulik vedlikeholdstatus på en og samme eiendom (samme bruksnummer) gis vedlikeholdsfaktor lik gjennomsnittet av vedlikeholdsfaktorene på de aktuelle bygningene. Det ses bort i fra bygninger som er definert som rivningsobjekt.

Faktor 4: Tomteforhold/beliggenhet:

Normal standard / beliggenhet	Faktor 1,0
Dårlig standard / beliggenhet	Faktor 0,8

Hovedtyngden av tomter skal ha faktor 1,0. Faktor skal imidlertid ivareta det forhold at tomten har en dårlig standard eller beliggenhet. Hvorvidt slike forhold foreligger vurderes skjønnsmessig under befarung.

Faktor 5: Områdefaktor:

Område 1: Hyttefelt Kvalvågneset, Klokkarbukta, Kolset hyttefelt	Faktor 1,5
Område 2: Hytter og hyttefelt Måløya, hyttefelt Søvikneset, Holten, Steinbakken, Duaelva, Silsetfjellet, Torvikneset, Halset Høgberget hyttefelt, Fagerlia hytteområde	Faktor 1,2
Område 3: Bolig og fritidseiendom Torvikbukta og Batnfjordsøra	Faktor 1,0
Område 4: Bolig og fritidseiendom Angvika og Bergsøya, og hyttefelt Fursetfjellet, Fursetsetra, Oføreselva, Pikhaugen, Gimnes, Hamna, Kråkholmen, Ådalssetra	Faktor 0,9
Område 5: Resten av kommunen, boliger og hytter	Faktor 0,8