



## Namsskogan kommune

Rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Namsskogan kommune, jfr. lov om eiendomsskatt.

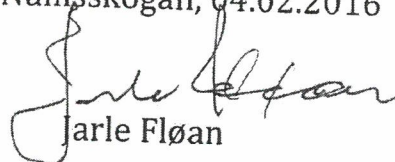
Vedtatt av sakkyndig nemnd 04.02.2016

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og danner grunnlaget for taksering som utføres i Namsskogan kommune i perioden 2016-2025.

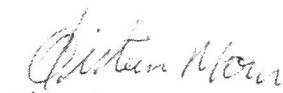
Namsskogan, 04.02.2016

  
Anne Lise Grøndal

Leder

  
Jarle Fløan

Nestleder

  
Øistein Moen

Medlem

## INNHOOLD

1.	Juridiske og politiske rammer .....	3
1.1	Sammenhengen med andre lover .....	3
2.	Takseringsmetode .....	4
2.1	Fakta om eiendommen .....	4
2.2	Vurdering av eiendommen .....	4
2.3	Generelt.....	5
2.3.1	Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning) <b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>	
2.3.2	Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:.....	5
2.3.3	Indre faktor (IF).....	6
2.3.4	Ytre faktor (YF) .....	7
2.3.5	Sonefaktor Bolig (SF).....	7
2.3.6	Sonefaktor Fritid (SF).....	7
2.3.7	Sonefaktor Næring (SF) .....	7
	Namsskogan kommune har sonefaktor 1,0 for alle næringseiendommer. ....	8
3.	Spesielt per type eiendom.....	9
3.1	Tomt .....	9
3.2	Landbruk .....	9
3.3	Seksjonerte eiendommer.....	10
3.4	Næring.....	10

## 2. TAKSERINGSMETODE

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



### 2.1 FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etsjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkel-data.

### 2.2 VURDERING AV EIENDOMMEN

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt indre faktor)
- forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt ytre faktor)

## 2.3 GENERELT

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

### 2.3.1 SJABLONVERDIER PÅ TOMTER OG HOVEDETASJER PÅ BYGNINGER (BRUKSAREAL PÅ BYGNING)

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	kvm	7 750
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	kvm	7 750
Fritidsboliger (161, 162, 163, 171, 172)	kvm	10 000
Garasjer, uthus og naust	kvm	1 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	0
Lagerbygning (isolert)	kvm	1 500
Uisolert lager (kaldt lager)	kvm	1 000
Industri	kvm	2 500
Kontor- og forretningsbygg	kvm	2 500
Hotell og restaurant	kvm	2 500
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	kvm	2 500
Kultur, forskningsbygninger, skoler	kvm	0
Landbruksbygninger	kvm	0
Campinghytter/utleiehytter(524)	kvm	2 500
Annen bygning for overnatting(529)	kvm	2 500
Rubbhall (plasthall)	kvm	500
Bebygd tomt	kvm	0

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder blant annet ikke campinghytter.

### 2.3.2 ETASJEFAKTORER FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, LEILIGHETER OG NÆRINGSBYGG:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,6
Underetasje	0,6
Loft	0,4
Kjeller	0,2

#### EGEN ETASJEFAKTOR PÅ NÆRING???

##### Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

### 2.3.3 INDRE FAKTOR (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. En tar utgangspunkt i tabellen under. Den er kun *veiledende*, og hver eiendom vil bli vurdert individuelt.

- Tomt for boliger og fritidseiendom takseres ikke.
- Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, beregner man en gjennomsnittlig felles indre faktor.

#### Bolig

Bygning tatt i bruk	Normal standard
Før 1970	0,5
1971-1985	0,6
1986-1997	0,8
Etter 1998	1,0

Generell standard og kvalitet vil innvirke på indre faktor. For renoveringsobjekter vil indre faktor 0,3 være utgangspunktet. Rivningsobjekter kan vurderes ned til 0,2. Framskredet forfall vurdert som rivningsobjekt får faktor 0, dersom der er frakoblet strøm og vann.

Boliger med plate på mark eller krypkjeller får fratrekk på 10 kvm på arealet.

**Fritidsbolig - bygningstype 161, 162, 163 og evt. 171 og 172**

Bygning tatt i bruk	Normal standard
Før 1970	0,5
1971-1985	0,6
1986-1997	0,8
Etter 1998	1,0

- For fritidsboliger med innlagt strøm økes indre faktor med 0,1. Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Alle koier, seterhus, naust og lignende skal takseres.

**2.3.4 YTRE FAKTOR (YF)**

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen.

Det er gitt en reduksjon i taksten for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 20 %, og synliggjøres i den ytre faktor som normalt settes til 0,8 for disse eiendommene.

**2.3.5 SONEFAKTOR BOLIG (SF)**

Namsskogan kommune er delt opp i 7 ulike soner for boligeiendommer.

Sone B1 - Håpnes II	1,0
Sone B2 - Sentrum Namsskogan(NSK)	0,8
Sone B3 - Brekkvasselv	0,7
Sone B4 - Trones	0,5
Sone B5 - Skorovatn	0,7
Sone B6 - Finnvollaldalen/Nyrud	0,5
Sone B7 - Øvrige	0,4

**2.3.6 SONEFAKTOR FRITID (SF)**

Namsskogan kommune er delt opp i 3 ulike soner for fritidseiendommer.

Sone F1 - Skorovatn	1,0
Sone F2 - Smalåsen/Mellingsvatnet	0,8
Sone F3 - Øvrige	0,6

**2.3.7 SONEFAKTOR NÆRING (SF)**

04.02.16

Namsskogan kommune har sonefaktor 0,4 for alle næringseiendommer.

### 3. SPESIELT PER TYPE EIENDOM

I kommunen finnes disse typer eiendom:

Type eiendom	Kriterium
Bolig Fritid	Kun boligbygg (111-150) eller boliggarasjer (181) på eiendommen Fritidsbygg (161-163, 171-172) eller fritidsgarasjer (182) på eiendommen
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Verk og bruk	Næringseiendom der det produseres eller bearbeides noe
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Tomt – LNF	Eiendom uten bygg i kommunens LNF-område
Tomt – bolig	Eiendom uten bygg regulert til bolig
Tomt – landbruk	Eiendom uten bygg utmark/innmark/skog
Tomt – fritid	Eiendom uten bygg regulert til fritid
Tomt – næring	Eiendom uten bygg regulert til næring

Pr type eiendom kan det være spesielle forhold det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

#### 3.1 TOMT

- Ubebygde og bebygde tomter takseres til kroner 0.

#### 3.2 LANDBRUK

- Det er gitt en reduksjon i taksten for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 20 %, og synliggjøres i den ytre faktor som normalt settes til 0,8 for disse eiendommene.
- Landbruksbygg er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h. Landbruksbygg som er regulert til andre formål enn landbruk, vil likevel bli taksert.
- Boliger, hytter, garasjer, naust og øvrig næring som ikke har noe med landbruket vil bli taksert på normal måte.
- Driftsbygninger blir ikke taksert, med mindre de blir brukt til andre formål.
- Seterbuer, sel, skogs- og utmarkskoier inngår i landbruksbegrepet så langt bruken er nødvendig for tradisjonell og aktiv seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på



utmarksbeite, hogst m.v. Vilkår er at eier mottar produksjonstilskudd, benyttes i henhold til fjelloven og seterforskrift, eller mottar støtte fra regionalt miljøprogram. Dersom bygningen i hovedsak blir benyttet til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, inngår ikke dette i landbruksbegrepet og derfor omfattes ikke dette av definisjonen i eiendomsskatteloven §5-h, og kan ikke fritas.

- Våningshus på gårder med produksjonstilskudd skal takseres, men vurderes særskilt. Dersom disse ikke har særskilt garasje til privat bruk, skal et areal på 30 kvm av driftsbygningen takseres som garasje.

## REINDRIFT

- Behandles likt som landbruk.

### 3.3 SEKSJONERTE EIENDOMMER

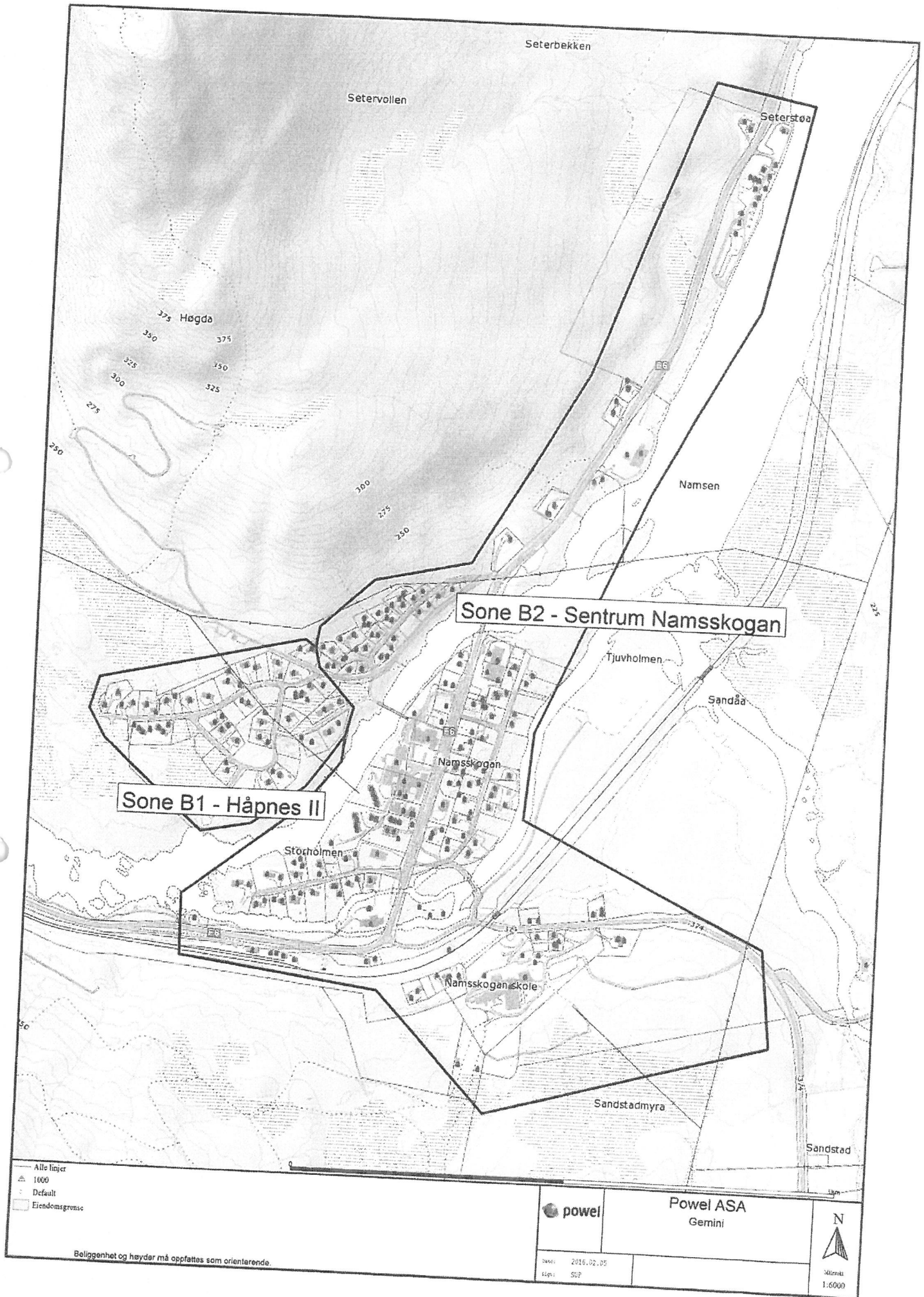
- Som et utgangspunkt vil den seksjonerte eiendommen bli taksert i forhold til formål bolig/næring, deretter vil taksten bli fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert takst i forhold til faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon.

### 3.4 NÆRING

- Næring vil bli taksert etter sjablongpriser.
- Alle bygningstyper der det foregår næringsvirksomhet blir taksert som næring.

### 3.5 VERK OG BRUK

- Regulerte steintak/grustak vurderes etter uttak, samt hvor lenge man ser for seg å ta ut masse.
- For verk og bruk hvor utstyret skal inngå i taksten, vil dette utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.



Sone B1 - Håpnes II

Sone B2 - Sentrum Namsskogan

- Alle linjer
- ▲ 1000
- Default
- Eiendomsgrense

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

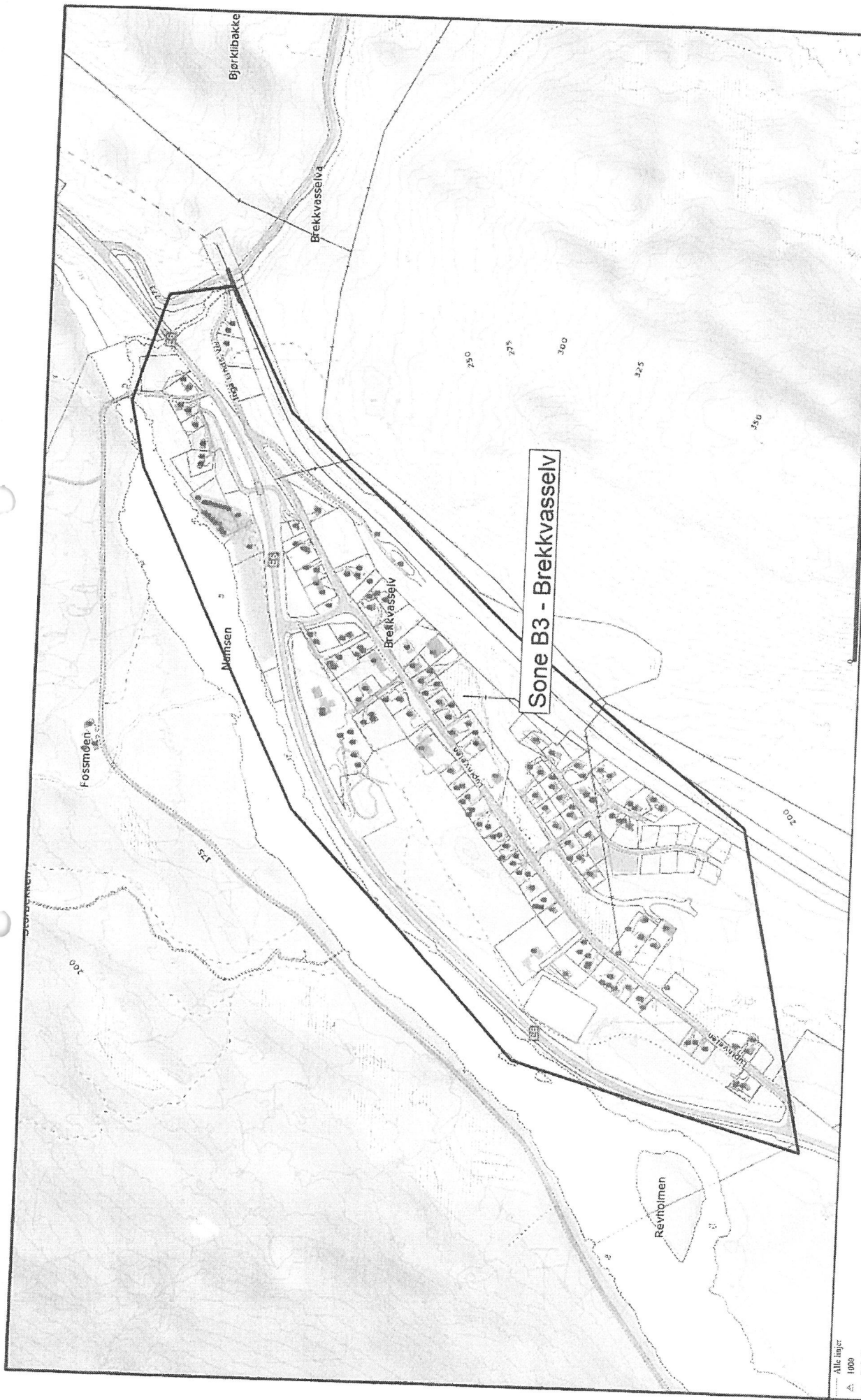


**Powel ASA**  
Gemini



Skala  
1:6000

Dato: 2016.02.05  
Egnet: SUP



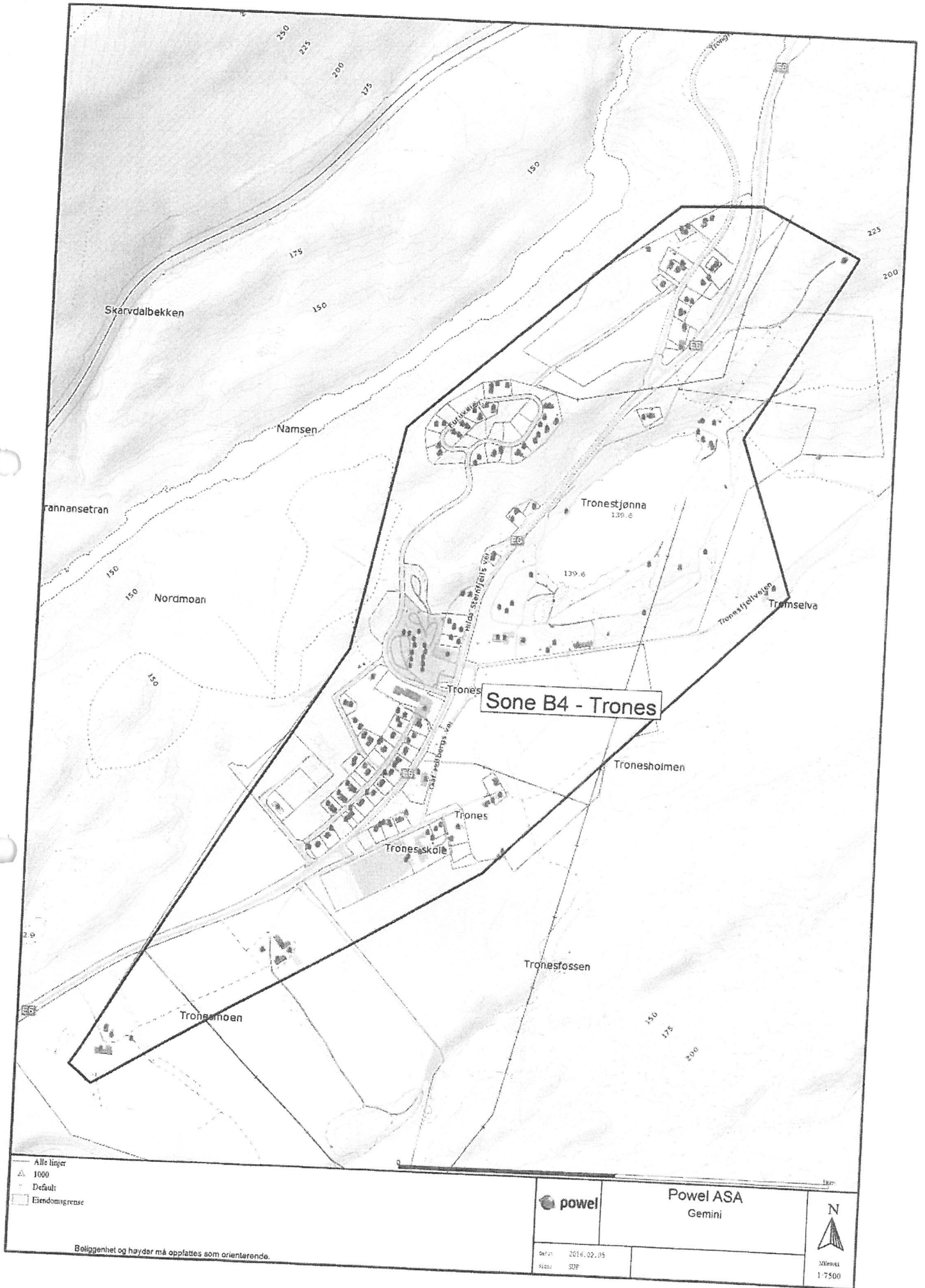
Power ASA  
Gemini



Dato: 2016-02-05  
Skala: 200

- Alle linjer
- ▲ 1000
- ▷ Delhall
- Fasteavgrensning

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



**Sone B4 - Trones**

- Alle linjer
- △ 1000
- Default
- ▭ Eiendomsgrense

Boliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



**Powel ASA**  
Gemini



DAF: 2014.02.05  
SDF

Måstak  
1:7500

RØYRVIK  
NAMSSKOGAN

Litkiompen

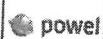
Sone B5 - Skorovatn

Sone F1 - Skorovatn

NAMSSKOGAN

- Alle linjer
- ▲ 1000
- Default
- Eieomsgrænse

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

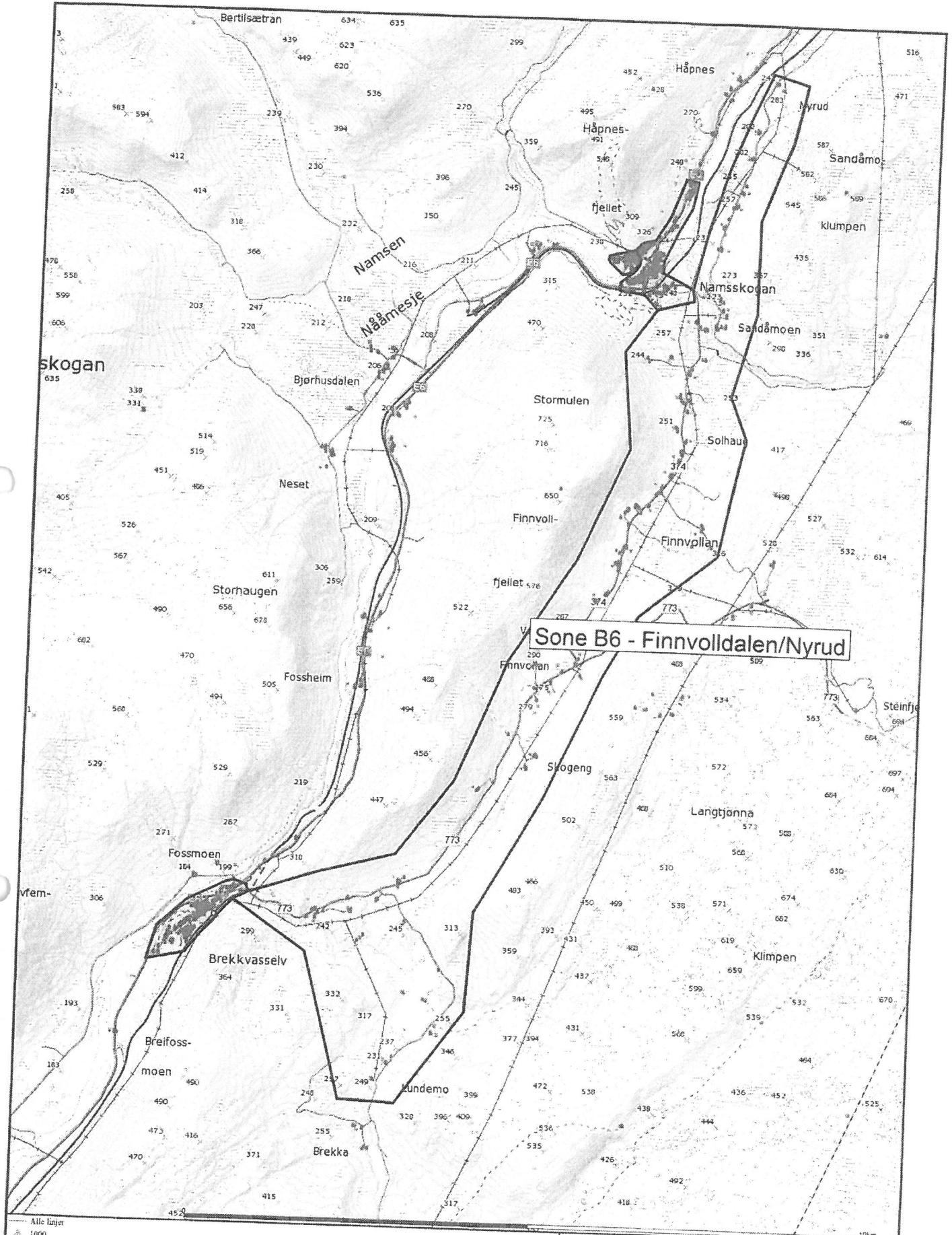


Powel ASA  
Gemini

Dato: 2016.02.05  
Skala: SU2



Skala: 1:7500



**Sone B6 - Finnvoldalen/Nyrud**

Alle linjer  
 1000  
 Default  
 Eiendomsgrænse



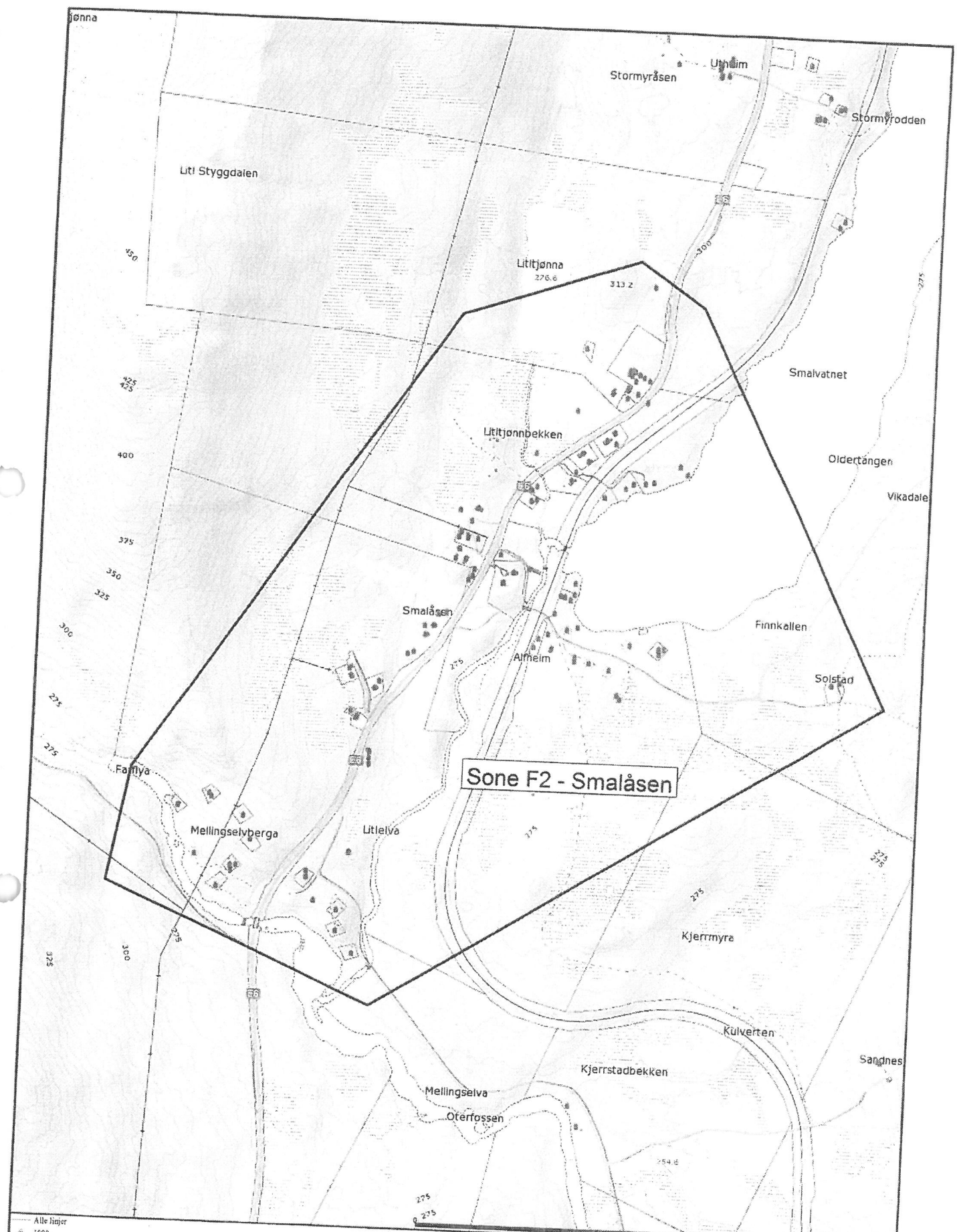
**Powel ASA**  
 Gemini



Dato: 2016.02.09  
 Skjema: bco

Skala: 1:50000

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



**Sone F2 - Smalåsen**

- Alle linjer
- ▲ 1600
- Default
- Eiendomsgrænse



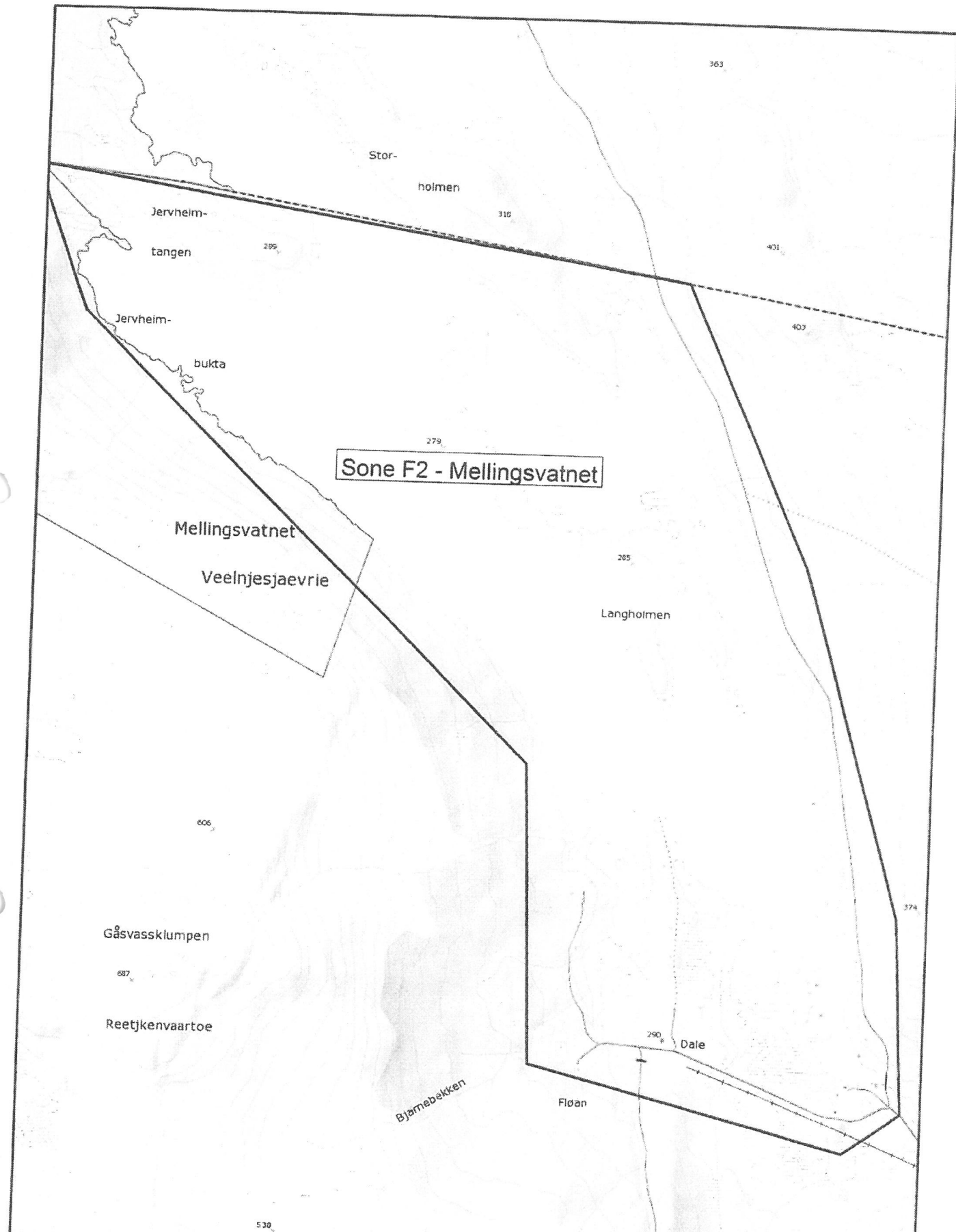
**Powel ASA**  
Gemini



Dato: 2016.02.05  
Skala: 50%

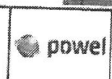
Målestokk  
1:7500

Bølggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



- Alle linjer
- △ 1000
- Default
- Eiendomsgræne

Beliggingshet og høyder må oppfattes som orienterende.



**Powel ASA**  
Gemini



Dato: 2016.02.05  
Fase: 000

M skala  
1:12500