

Retningslinjer for fastsetting av takst

Taksten er i hovedsak basert på fakta om eiendommen din, hvor ulike bygningstyper og arealer er gitt ulike priser. I tillegg er det foretatt en skjønnsmessig vurdering av bygningenes tilstand; standard og kvalitet.

Skattetakstnemnda har utarbeidet dokumentet ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt”. Dette dokumentet er tilgjengelig i kommunens Servicetorg på Slidretun, og på kommunens hjemmeside: www.vestre-slidre.kommune.no.

Eiendommer med flere eiere

Detaljert melding om skatt og takst sendes til én eierrepresentant. På eiendommer med flere eiere, er det viktig at eierrepresentanten orienterer de andre om eiendomsskattetaksten.

Fakta om eiendommen

På bakgrunn av kommunens byggesaksarkiv, oppmåling og kontroll foretatt av besiktere har nå kommunen et godt grunnlag for beregning av eiendomsskattetakst på de ulike eiendommer i kommunen.

I forbindelse med dette arbeidet ønsker vi også at eiendomsbesitterne kontrollerer faktaopplysningene, og som nå finnes på den vedlagte ”detaljerte grunnlag takst og skatt”.

Opplysninger om tomt

På de fleste eiendommene er det oppgitt tomteareal. Enkelte eiendommer står av ulike årsaker oppført med nullareal.

Det skattepliktige tomtearealet kommer da fram under overskriften ”Korreksjonsprotokoll”.

Tomtearealet er ikke kontrollmålt av besikterne, da dette er hentet fra Matrikkelen, som er det offisielle eiendomsregisteret i Norge.

Sjekk at både ”hovedeiendommen” og eventuelt tilleggsparseller og fellesareal er med i oversikten.

Opplysninger om bygninger

Opplysninger om bygninger må sjekkes nøye. Er det samsvar mellom oppgitt bygningstype og faktisk bruk? Er årstallet for tatt i bruk riktig? Et visst avvik må likevel kunne aksepteres.

Oversikten viser ulike bygninger og deres bygningsnummer, og areal etasje for etasje. De ulike etasjer kan ha ulike etasjefaktorer da de ulike etasjer i et bygg oftest har ulik verdi. Eksempelvis teller en hovedetasje fullt ut når det gjelder avgiftsarealet, mens en underetasje uten sokkelleilighet teller 0,6 for bolig. Likeledes er faktoren 0,2 for kjeller.

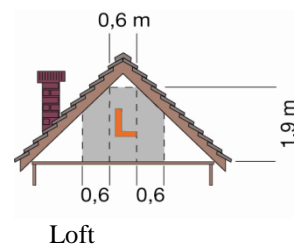
For andre bygg og eiendomstyper gjelder spesielle regler, som følger av ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt”.

Arealmåling

For detaljerte målereglene og definisjoner viser vi til hjemmesiden til Statens kartverk: www.statkart.no

Loft (L) eller hovedetasje (H)?

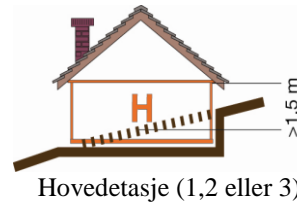
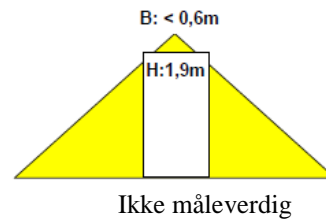
- Oftest benevnes en etasje med skråtak for loft. NS 3940 er standarden som benyttes ved registrering i eiendomsregisteret. For å bestemme om det er loft eller hovedetasje måler du høyden 1,9 meter fra gulvet til skråtaket. Gjør tilsvarende på den andre siden, dvs.



motsatt skråtak. Mål så avstanden mellom berøringspunktene. Hvis avstanden mellom berøringspunktene er mindre enn 0,6 meter, er ikke arealet måleverdig.

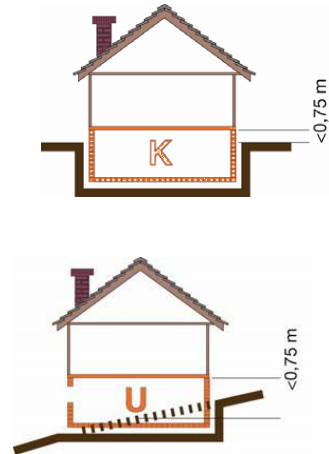
Dersom avstanden er mellom 0,6 og 1,9 meter, er det et loft.

- Når avstanden er mer enn 1,9 meter, er det en hovedetasje. Legg til 0,6 meter på hver side. Bredden du da får ganger du med lengden på huset, slik at du får etasjearealet.



Kjeller (K) eller underetasje (U)?

- Det er i første rekke terrenget rundt huset som avgjør om etasjen defineres som kjeller eller underetasje/sokkeletasje. Er terrenget fylt jevnt opp rundt hele grunnmuren slik at den er under 0,75 meter høy, er det en kjeller. Hus med underetasje ligger slik i terrenget at den ene siden er frilagt, og det er gjerne inngang til hybelleilighet eller garasje i underetasjen. På motsatt side er det som oftest inngang til hovedleiligheten i første etasje (hovedetasje 1).



Er arealene riktige?

For arealberegning av bygninger brukes bruksareal (BRA). Dette er alt areal innenfor yttervegg.

Verdiberegning bygninger

Bygninger som skal inngå i takstgrunnlaget er oppgitt med avgiftsareal og pris per kvm. Enkelte bygningstyper skal ikke inngå i grunnlaget, og disse har fått nullverdi.

Korreksjonsprotokoll

Korreksjonsprotokoll benyttes for å erstatte takst på tomt eller bygg, eller for å justere taksten etter faktisk bruk. Man reduserer for eksempel taksten for den delen av bolighuset som har integrert garasje. Videre har man benyttet korreksjonsprotokoll i stor grad for landbrukseiendommer, hvor det gjelder spesielle regler.

Samlet skatteeiendom (tomt og bygninger)

Det første tallet som står under "sum beløp" er utgangspunktet for fastsettelsen av taksten (takstgrunnlaget).

Vurderingsfaktor indre: Under takseringen er alle eiendommer besiktiget. På hver eiendom er det vurdert om det er forhold på eller rundt eiendommen som påvirker taksten. Blant annet bygningenes alder og tilstand; standard og kvalitet.

Vurderingsfaktor ytre: Alle eiendommer som er underlagt konsesjonsplikt har her fått en reduksjon i forhold til andre eiendommer.

HUSKELISTE FOR EIERKONTROLL:

Vi ber derfor mottaker om å kontrollere og eventuelt rette opp følgende:

- Riktig eierrepresentant
- Riktige adresser
- Riktig eiendom - (Gårds-, bruks-, feste- og evt. seksjonsnr.)
- At alle bygninger på eiendommen oppført?
- At alle bygnings- og etasjetyper er oppført?
- Stemmer etasjebeskrivelser? (Se foregående veiledning)
- Stemmer arealberegningene? (Se foregående veiledning)

Klage på taksten

Hvis du mener at eiendomsskattetaksten er feil, har du anledning til påklage denne.

Klagen skal være skriftlig. Frist for å klage er 15.april 2017.

Vi ber deg om å merke klagen tydelig med gårds- og bruksnummer, og eventuelt feste- og seksjonsnummer. I tillegg må du huske å oppgi telefonnummer du treffes på. Merk alle vedlegg like tydelig.

Hvis du klager på faktafeil, som areal på bygninger eller lignende, må påstandene dokumenteres så godt som mulig. Gjerne med godkjente og målsatte bygningstegninger, takstrapport fra eiendomsmegler eller godkjent takstmann. Alle klager som går på faktafeil vil bli vurdert av kommunens fagenheter.

Hvis du klager på utøvelsen av skjønnnet, som vurderingsfaktor indre og ytre, ber vi deg om å konkretisere hva du klager over og begrunne det så godt du kan.

Saksbehandling

Alle skriftlige klager registreres i kommunens saksbehandlingssystem. Klager som er mottatt innen fristens utløp vurderes av skattetakstnemnda. Hvis klagen blir tatt til følge, endres taksten.

Overskattetakstnemnda kan både redusere og øke taksten, eller beholde den taksten som skattetakstnemnda har satt. Takst fastsatt av overskattetakstnemnda kan bare prøves rettslig.

Faktura på eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de andre kommunale gebyrene.

Selv om du eventuelt klager på eiendomsskattetaksten, så skal de kommunale gebyrene betales. Dette framkommer bl.a. av eiendomsskattelovens § 25. Ved medhold i klagen, betales tilgodehavende tilbake, mens tilleggsbeløp vil bli innkrevd ved neste terminfaktura.

For mer informasjon

Gå inn på kommunens hjemmeside: www.vestre-slidre.kommune.no

Kontaktpersoner: Anita Grythe: anita.grythe@vestre-slidre.kommune.no, tlf 61345055

Camilla Hålien: camilla.halien@vestre-slidre.kommune.no, tlf 61345078