

FAKTAINFORMASJON VEDRØRENDE TAKSERING AV EIENDOM

Vedlagt følger et skjema «Faktainformasjon om eiendom» med de opplysninger vi har registrert i forbindelse med nybygg/tilbygg på din eiendom. Ifølge Eiendomsskatteloven skal alle bygninger besiktiges før eiendomsskattegrunnlaget fastsettes av ei egen nemnd «Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt».

Besiktigerne, som har fått egen opplæring, måler opp bygningen og beregner bruksareal (BRA). BRA er arealet innenfor ytterveggene, og det er dette arealet som er grunnlag for beregning av eiendomsskattegrunnlag. Besiktigerne tar også bilder av bygningene, som legges fram for nemnda før de fatter vedtak om eiendomsskattegrunnlag.

Mer informasjon om taksering og beregning av eiendomsskatt finnes på kommunens hjemmeside under Eiendomsskatt

Vi ber deg sjekke vedlagte skjema:

Faktainformasjon vedr. taksering av eiendom.

| | |
|--|---|
| <p>Skjemaet inneholder faktaopplysninger om eiendommen din</p> <p>Disse faktaopplysningene har Lierne kommune registrert i sitt eiendomsregister. Opplysningene er en del av grunnlaget for fastsetting av skattetakst på eiendommen. Kontroller om disse opplysningene stemmer ved å følge sjekkpunktene på neste side.</p> <p>Uavhengig av om vi får tilbakemelding fra deg vil takseringsprosessen gå sin gang.</p> <p>Er faktaopplysningene korrekte, trenger du ikke melde fra. Hvis du finner feil, ber vi deg melde fra til oss innen 20 dager.</p> | <p>Kan jeg få vite taksten på eiendommen min allerede nå?</p> <p>Nei, selv om besiktigelsen er foretatt gjenstår det fortsatt en del arbeid før takstene er klare. Det er en sakkyndig nemnd som er ansvarlig for takseringen. Takst og beregnet eiendomsskatt blir lagt ut til offentlig ettersyn rundt 1. februar 2018. Det vil også bli gitt nærmere orientering om rettigheter til å klage på takst og/eller skatt.</p> <p>Med hilsen Lierne kommune</p> |
|--|---|

ER DU EIER AV ALLE BYGNINGER SOM STÅR PÅ EIENDOMMEN DIN?

Når det gjelder utskrivning av eiendomsskatt, må vi forholde oss til den som står som hjemmelshaver i matrikkelen, selv om det er en annen som er eier av bygninger på eiendommen. Hvis det foreligger en festekontrakt på ei tomt, men festekontrakten ikke er tinglyst, må vi ha skriftlig beskjed, slik at vi kan registrere riktig eierforhold i matrikkelen. Ellers vil kravet om eiendomsskatt gå til grunneier. Vi oppfordrer alle som har hytte eller bolig som står på grunn de ikke eier eller fester til snarest mulig å ordne med tinglyst skjøte eller festekontrakt.

SPØRSMÅL OG SVAR

Hvordan blir faktaopplysningene brukt som grunnlag for beregning av eiendomsskattetaksten?

Først identifiseres hvilke bygninger som er skatteobjekter, og så vil areal på bygninger i utgangspunktet bli prissatt etter m²-priser. For boliger og fritidseiendommer blir det ikke beregnet takst på tomteareal. Beregningsgrunnlaget justeres med bakgrunn i de skjønsmessige vurderingene som er gjort under besiktigelsen, både når det gjelder selve bygningen (indre faktor) og omgivelsene (ytre faktor).

For deg med jord- eller skogbrukseiendom

Vi gjør spesielt oppmerksom på at samtlige bygninger på eiendommen skal stå oppført på skjemaet, uavhengig om de er skattepliktige eller ikke. For eiendommer som drives som jord- og skogbrukseiendommer, vil kun bolig-/fritidsbygg, garasjer, naust og lignende bli taksert.

Slik sjekker du skjemaet:

- A EIERREPRESENTANT** Kommunen sender skjema og brosjyre til deg, fordi du er oppført som eierrepresentant/hjemmelshaver på eiendommen. For hver eiendom finnes det registrert minst én eierrepresentant. Enkelte eiendommer har flere eiere/hjemmelshavere. Dersom hjemmelshaverne har forskjellig bostedsadresse, er én av disse valgt som eierrepresentant. Det er viktig for kommunen at det er satt opp rett eierrepresentant, da denne vil motta melding om takst og skatt, og evt. faktura på eiendomsskatt. Dersom du ønsker at en annen hjemmelshaver enn den som står oppført skal være eierrepresentant, må du sende inn en skriftlig melding som er underskrevet av samtlige hjemmelshavere.
- B OPPLYSNINGER AVTALE** Her ser du blant annet om eiendommen er eiet eller festet, Gnr, Bnr og Fnr, og hvor mange boenheter vi har registrert.
- C OPPLYSNINGER BYGNINGER** Alle bygninger vi har registrert på eiendommen vil stå oppført her. Vi har registrert hvilken type bygning det er, hvilke etasjer som finnes, samt hvilket bruksareal (BRA) hver etasje har. Arealene er framkommet fra oppmåling av bygningen under besiktigelse. Vi understreker viktigheten av at arealet er så korrekt som mulig, og vi hører gjerne fra deg dersom noe ikke stemmer. For nærmere opplysninger om måleregler henviser vi til vedlegget.
Sjekk spesielt: Bygningstype, etasjer og bruksareal
- D KORREKSJONS-PROTOKOLL** For å få frem riktig takst på eiendommen må det i enkelte tilfeller legges inn korreksjonsprotokoller. Disse kan gå i pluss

eller minus. Se siste side i vedlegg som gir nærmere beskrivelse av disse protokollene.

Eks. 1: 2. etasje har loftfunksjon. Dette indikerer at 2. etasje blir taksert etter en mye lavere m²-pris enn 1. etasje.

Eks. 2: Garasje i hovedetasje 50 m². Dette indikerer at du i oppmålt hovedetasjeareal på boligen får endret 50 m² til garasjeverdi i stedet for boligverdi.

Hvorledes korreksjoner er beregnet framgår ikke av faktaskjemaet, men en detaljert beregning vil stå på skatteseddelen når du mottar denne.

HVA GJØR JEG DERSOM JEG OPPDAGER FEIL I FAKTAOPPLYSNINGENE?

Dersom du er usikker på hva som menes med noe av det som står oppført i skjemaet, kan du kontakte oss pr. telefon eller e-post, og vi vil hjelpe deg med ytterligere forklaringer

Er du derimot sikker på at skjemaet inneholder feil, ber vi deg kontakte oss skriftlig pr. post eller e-post. Alle korrigeringer av areal på bygning(er) bør dokumenteres. Vi ber derfor om at det vedlegges skriftlig dokumentasjon dersom dette finnes (for eksempel målsatte tegninger).

For å kunne behandle henvendelser om feil i faktaopplysninger mest mulig effektivt, ønsker vi at du oppgir følgende om du kontakter oss:

- Eiendommens gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt festenummer
- Eiendommens adresse
- Ditt navn, adresse, telefonnummer og e-postadresse
- Beskrivelse av hva som er feil, og hva det skal rettes til

Merk vedleggene med gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer.

Husk svarfrist innen 14 dager

Tilbakemeldinger vedrørende korrigerering av faktaopplysninger bør meldes skriftlig enten pr. e-post eller vanlig post, eller ved personlig oppmøte på kommunekassen. Kurante endringer kan også meldes pr. telefon. Svarfristen er 14 dager fra mottak av skjema vedlagt dette dokumentet.

Kontaktinformasjon

Dersom du har spørsmål kan du kontakte oss på følgende måter:

E-post: postmottak@lierne.kommune.no

Telefon: 74 34 34 00 (kl. 08:00 - 15:30)

Personlig oppmøte: Administrasjonsbygget (kommunekassen)

Postadresse: Lierne kommune, Heggvollveien 6, 7882 Nordli

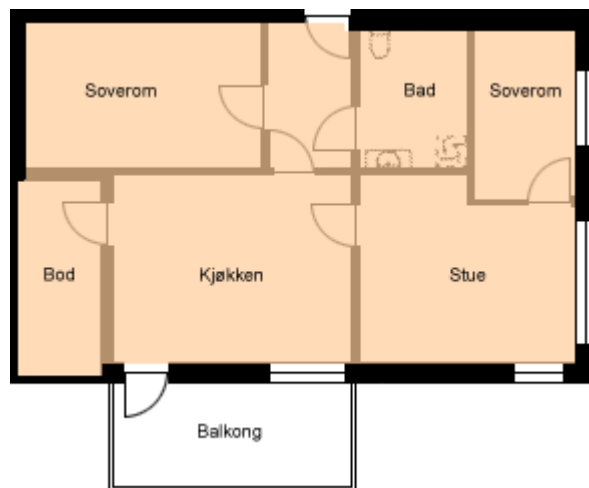
Vedlagt følger et eget dokument med nærmere beskrivelse av hvorledes BRA beregnes for de enkelte etasjer samt bruk av korreksjonsprotokoll.

VEDLEGG

Måle opplysninger

Bruksareal benyttes i matrikkelen

- For arealberegning av bygninger benyttes bruksareal (BRA)
- Dette omfatter alt areal innenfor yttervegg, også boder, trapperom og andre rom som ikke er boareal
- Eventuelt garasjer etc. som er integrert i bolig, inkluderes i boligens bruksareal



Type areal i matrikkelen

- **Areal bolig**
 - Hele etasjens areal hvis det er et bolighus, inkl. integrert garasje, "ytre" boder med inngang kun utenfra, vinterhage, innebygd veranda og fellesareal
- **Areal annet**
 - Næringsarealer (også i bygning med boenhet)
- **Alternativt areal 1** skal registreres
 - Garasjeareal og "ytre" bod-areal integrert i boligbygning
- **Alternativt areal 2** skal brukes til bygg som ikke registreres med bruksareal ihht. Matrikkel-instruks fra Statens kartverk.
 - Carport
Definisjon på carport er "en garasje uten port". STN?

Eksempel på enebolig med integrert garasje

❖ Enebolig (123456789-0)

| Etg. | Boligareal | Annet areal | Alt. areal 1 | Alt. areal 2 |
|------|------------|-------------|--------------|--------------|
| H1 | 120 | 0 | 20 | 0 |
| H2 | 68 | 0 | 0 | 0 |

Bygningen har 120 kvm bruksareal i H1; Av dette kan vi lese 100 kvm bruksareal bolig og 20 kvm garasjeareal (eller bod).

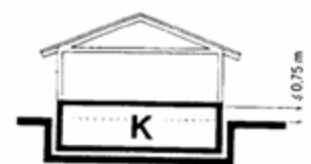
Definisjon av etasjetyper

1.4 Definisjon av etasjetyper:

Som hovedregel tildeles etasjer gjennomgående for hvert plan i hele bygget. (Unntak *kan* gjøres for større bygg/boligblokker i skrånende terreng med hovedinnganger til forskjellige plan i bygget, se Registreringsinstruks for RiksGAB pkt 6.8.7.)

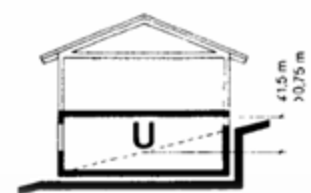
1.4.1 Kjellerplan (K):

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



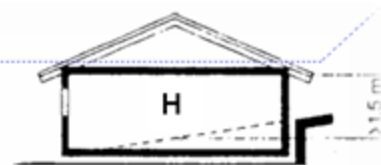
1.4.2 Underetasje (U):

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.



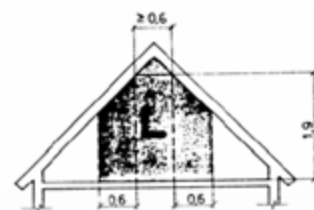
1.4.3 Hovedetasje (H):

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen., og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.



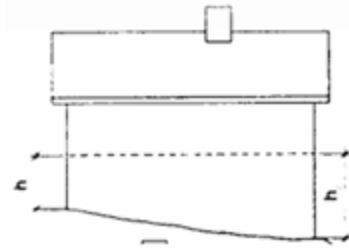
1.4.4 Loft (L):

Et tilgjengelig rom over overste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.



1.1 Gjennomsnittlig terrenghøyde:

Gjennomsnittlig terrenghøyde kan bestemmes ut fra fasadetegningene ved å måle hvert hushjørne slik figuren viser. Nedsjaktning for utvendig kjellertrapp, lysgrav o.l. skal ikke tas med i beregningen.

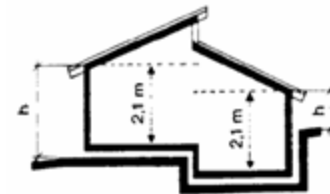


1.2 Plan- og høydeforskjeller

Plan med høydeforskjell regnes som ett plan når høydeforskjellen er mindre eller lik 1,2 m. Når høydeforskjeller er større enn dette, bestemmes etasjebetegnelsen for hvert plan.



For plan med åpen eller skrå himling blir høydeforskjellen til gjennomsnittlig terrenghøyde bestemt i forhold til en tenkt himling 2,1 m over ferdig gulv.



Innskutt mellometasje (mezzaninetasje):

Regnes som egen etasje og skal kodes i forhold til terrenghøyden som en vanlig etasje.

Hovedetasje

For at en etasje skal regnes som hovedetasje må den frie bredden i høyde 190 cm være minst 190 cm.

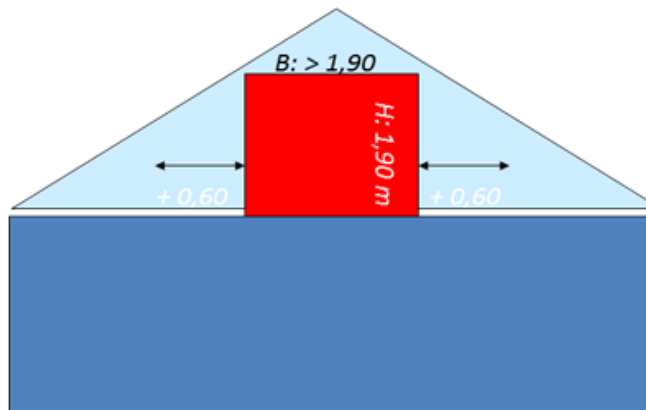
Bruksareal = Målt bredde i med høyde minst 190 cm + 60 cm til hver side x lengde.

Eksempel:

BRA for 1. etasje er 10 x 8 meter = 80 kvm.

2. etasje har skråtak, slik at bredden i høyde 190 cm er bare 5 meter.

BRA for 2. etasje blir 10 x (5+0,6+0,6) = 62 kvm.



Loft

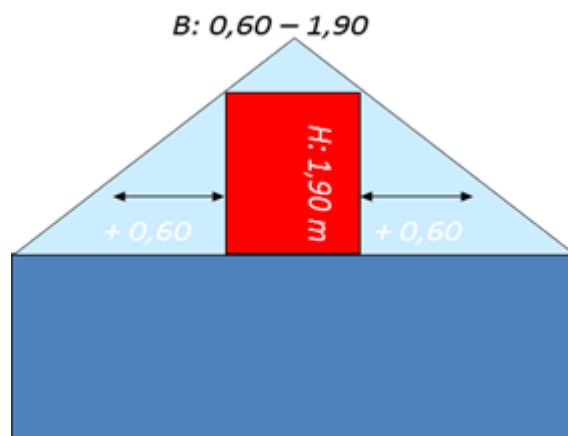
Når den fri bredden i høyde minst 190 cm er mellom 60 cm og 190 cm, regnes etasjen som loftetasje med en lavere pris per kvm.

Eksempel:

BRA for 1. etasje er 10×8 meter = 80 kvm.

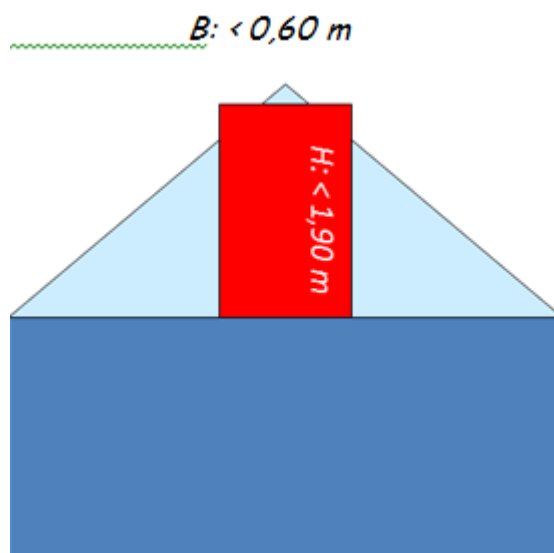
Loftet har skråtak, slik at bredden i høyde 190 cm er bare 150 cm.

BRA for loftet blir $10 \times (1,5+0,6+0,6) = 27$ kvm.



Ikke måleverdig

Dersom den fri bredden i høyde minst 190 cm er under 60 cm, skal det ikke beregnes areal.



Korreksjonsprotokoll

(Endring av ordinær sjablontakst - boliger)

Bruk av korreksjonsprotokoll

- Integrerte garasjer (i boligbygg)
 - Det finnes matrikkel-løsninger som gir automatisk korreksjon for dette (areal registrert som både bo- og alternativt areal)
 - Vi registrerer likevel protokoll for garasje i bolig (minus-protokoll)
 - Garasje i hovedetasje GiH
 - Garasje i underetasje GiU
 - Garasje i kjeller registreres ikke

- Uisolerte boder, integrert i bolig, med inngang fra utsiden behandles likt som garasje i bolig
 - Bod i hovedetasje BiH
 - Bod i underetasje BiU
 - Bod i kjeller registreres ikke (sjeldent)

- Carport (pluss protokoll)
 - Kartverket har godtatt å registrere carporter som egne bygg
 - Er registrert i alternativt areal 2 i Matrikkel
 - Carport xxx kvm

- Etasjefunksjon
 - Etasjefunksjon avviker fra Matrikkel
 - Underetasje har kjellerfunksjon
 - Hovedetasje har underetasjefunksjon
 - Hovedetasje har loftfunksjon
 - Hovedetasje har kjellerfunksjon (sjeldent)
 - Underetasje har hovedetasjefunksjon (horisontaldelte boliger)