

Retningslinjer for

ALMINNELIG TAKSERING I BERGEN

Innhold:

DEL 1: Generelt om takseringen

DEL 2: Bruk av faktorer ved sjablontaksering

DEL 3: "Takstpriser" gjeldende fra 01.01.2006

"Sjablontakster" pr. m² (med bygningsfaktor i parentes)

DEL 4: Bruk av korreksjonsfaktorer ved skjønnsmessig vurdering av eiendommer

DEL 1

GENERELT OM TAKSERINGEN

Bergen bystyre har vedtatt at det skal gjennomføres alminnelig taksering for eiendomsskatt i Bergen kommune i henhold til reglene i eiendomsskatteloven, med sikte på at det nye grunnlaget skal gjøres gjeldende fra 01.01.2006.

Med hjemmel i eiendomsskattelovens § 2, jf. 3, har bystyret vedtatt at området for utskrivning av eiendomsskatt skal utvides fra og med år 2006.

Hovedformålet med takseringen er å fange opp verdiendringene som har skjedd siden 1984. Nye takster, herunder taksering i nye områder, skal bidra til en mer rettferdig fordeling av eiendomsskatten.

Takseringen av eiendommene tar utgangspunkt i faktaopplysninger, som danner grunnlaget for beregning av en "sjablontakst", samt faktorer for skjønnsmessige vurderinger:

"Sjablontakst" x skjønnsmessig vurdering = skattetakst.

Beregning av "sjablontaksten" baserer seg på bruk av Geoservice sitt KomTek-system.

Faktaopplysninger om adresser, areal på bygninger og tomter, hentes fra offentlige dataregistre. Disse registrene har også en oversikt over priser på omsatte eiendommer. (Hovedkilde: GABregisteret)

Faktorer for skjønnsmessige vurderinger deles opp i indre og ytre faktor. Den "indre faktor" vedrører bygning og tomt. Den "ytre faktor" vedrører omgivelsene. Disse forhold fanges opp gjennom besiktigelse av hver enkelt eiendom. Besiktigelsene vil skje i løpet av 2004 og 2005

Normalt vil besiktigelsen av eiendommen være en utvendig besiktigelse. Hjemmelshaver/fester trenger ikke være tilstede ved besiktigelsen, og takst-/besiktigelsespersonen vil ikke ringe på når eiendommen blir besiktiget.

Dersom hjemmelshaver/fester ønsker å delta ved besiktigelsen, har han rett til det. Det må da sendes en skriftlig "påmelding" om dette. Hjemmelshaver/fester vil deretter bli varslet om når (dato og klokkeslett) besiktigelsen vil finne sted.

DEL 2

BRUK AV FAKTORER VED SJABLONTAKSERING

Ved "sjablontakseringen" (den foreløpige takseringen) gjøres det bruk av tre forskjellige typer faktorer:

Bygningsfaktor

Etasjefaktor

Bydelsfaktor

Disse faktorene skal være "innbakt" i sjablontaksten.

Ang. **bygningsfaktor**, se del 3: "Takstpriser" gjeldende fra 01.01.2006.

Etasjefaktorene settes til:

H – hovedetasjer:	Faktor 1,0
Li – loftsetasje innredet:	Faktor 0,6
Lu – loftsetasje uinnredet :	Faktor 0,3
U – underetasje:	Faktor 0,5
K – kjelleretasje:	Faktor 0,2

Utgangspunkt for beregning av **bydelsfaktorer** er tilgjengelige data fra eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk. Her er medtatt registrerte salg i 2003 av alle boligtyper. Noen av de beregnede faktorene er så blitt justert av takstnemden:

Arna:	Faktor 0,82
Fyllingsdalen, Laksevåg:	Faktor 0,87
Fana, Ytrebygda, Årstad, Åsane:	Faktor 0,94
Bergenhus:	Faktor 1,18

Faktorene ble i utgangspunktet beregnet ut fra gjennomsnitt for Bergen: Faktor 1,0.

DEL 3

”TAKSTPRISER” GJELDENDE FRA 01.01.2006

Sjablontakster” pr. m2 (med bygningsfaktor i parentes):

BOLIGER

Eneboliger, rekkehus ol:	12.000 (faktor 1,0)
Leiligheter:	15.000 (faktor 1,25)
Fritidsboliger, hytter:	8.400 (faktor 0,7)

Det er foretatt en analyse av tilgjengelige Gab-data. Utgangspunktet var fritt omsatte eiendommer i perioden 01.01.2003 – 20.06.2004. Bare eiendommer med eneboliger, rekkehus eller lignende, og hvor arealopplysninger foreligger i GAB, er medtatt. Omsetningsbeløpet er redusert med kr. 300.000 (antatt gjennomsnittspris for tomt og eventuelt garasje o. l.) Med disse forutsetningene var gjennomsnittsprisen pr. m2 ”beregnet areal”: Kr. 13.369. ”Sjablontaksten”; kr. 12.000 pr. m2, er således satt noe forsiktig.

Data fra eiendomsinformasjonsfirmaet ”Eiendomsverdi” viser at m2-prisen for leiligheter er ca. 1,25 x m2-prisen for eneboliger, rekkehus og lignende.

Sameier takseres som en enhet, og takst pr. seksjon beregnes i hht. sameiebrøken.

Borettslag takseres også som en enhet, og borettslaget fordeler eiendomsskatten på den enkelte leilighet.

”SMÅBYGG”

Garasjer, nøst, boder og lignende: 2.400 (faktor 0,2)

GÅRDSBRUK

Driftsbygning, låve, uthus, drivhus: 2.400 (faktor 0,2)

NÆRINGSBYGG

Hotell, pensjonat, sykehus: 15.000 (faktor 1,25)
Kontor, forretning: 8.400 (faktor 0,7)
Industri, lager: 3.600 (faktor 0,3)
Forøvrig tas utgangspunkt i dagens takster .

TOMTER

Boligtomter: 400 (faktor 1,0)
Næringstomter: 400 (faktor 1,0)
Annet areal: 10 (faktor 0,025)

For gårdsbruk har bystyret bestemt at boligtomten skal avgrenses til 5.000 m².
(Det forutsettes at her menes "aktive" gårdsbruk.)

M2-takster for tomter (bebygget og ubebygget) i sentrumsnære strøk, vil kunne gis en betydelig høyere faktor. De mest attraktive tomtene ved Torgalmenningen og rundt indre del av Vågen bør ha en faktor på minst 50,0, d.v.s. en m2-takst på minst 20.000.

Iflg. vedtektene §5 skal takstverdien reflektere markedsverdien; jfr. bystyrets vedtak pkt. 5.

Sjablontakstene er kun foreløpige, og skal multipliseres med de korreksjonsfaktorer som besiktigelsespersonen gir ut fra en skjønnsmessig vurdering av standard, beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet.

DEL 4

BRUK AV KORREKSJONSFAKTORER VED SKJØNNMESSIG VURDERING AV EIENDOMMER

For at alle eiendommer i størst mulig grad skal bli vurdert etter samme "regler", brukes en del korreksjonsfaktorer ved vurderingene. Noen av disse korreksjonsfaktorene vil ha en fast verdi, mens andre vil ha verdier innenfor visse gitte rammer.

Korreksjonsfaktorer for alder på bolig:

1949 og tidligere	x 0,80
1950 – 1969	x 0,90
1970 – 1987	x 1,00
1988 – 1997	x 1,05
1998 og senere	x 1,10

Andre korreksjonsfaktorer for bolig/tomt:

Hybel/utleieleilighet	x 1,10
Leiligheter mindre enn 40 m ²	x 1,10
Eternit på tak eller vegger (x 0,75 – 0,90)	x 0, ,
Annen vurderingsfaktor indre forhold	x ,
Komm.:	
Tomt med strandlinje (x 1,10 – 1,30)	x ,
Annen vurderingsfaktor ytre forhold	x ,
Komm.:	

Korreksjonsfaktorer for alder på bolig er tilpasset standardheving som følge av endringer i bygningsloven og samfunnet. Etterisolering og/eller rehabilitering/modernisering av eldre boliger vil fanges opp av "Annen vurderingsfaktor indre forhold".

Hybel eller utleieleilighet i en enebolig, gir en klar verdiøkning.

Leiligheter mindre enn 40 m²: Tilgjengelig boligstatistikk viser at m²-prisen på leiligheter øker med minskende areal.

Eternit er klassifisert som helsefarlig materiale, og bør derfor gi boligen en redusert verdi. Graden av reduksjon bestemmes av hvor mye av boligen som er dekket av eternit.

Annen vurderingsfaktor indre forhold kan som nevnt gis p.g.a. etterisolering/rehabilitering/modernisering. Andre forhold kan være særpreget arkitektur, gode materialvalg, svømmebasseng, brygge, spesielt pent opparbeidet hage og lignende.

Tomt med strandlinje gis varierende faktor, avhengig av hvor lang strandlinjen er i forhold til tomtens areal, samt "strandens" beskaffenhet (sandstrand eller bratt fjell).

Annen vurderingsfaktor ytre forhold gis etter å ha vurdert, for eksempel lysforhold, utsikt, tjenestetilbud, støy (for eksempel veistøy) og strøkets karakter.

Indre og ytre korreksjonsfaktor multipliseres med sjablontakst og produktet blir den endelige skattetaksten

Bergen 15.09.2004

Skattetakstnemnden:

Nils Tarlebø

Henning Nilsen

Marit Lillevik Bårdsen

