



**HALDEN**  
KOMMUNE

# Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Vedtatt av sakkyndig nemnd 23.02.2021



# Innhold

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Halden kommune.....	3
Rettsgrunnlag .....	3
Verdsettelsesnorm .....	3
Takseringsmetode.....	3
Retningslinjenes karakter og virkeområde.....	3
1. Takseringsmetode.....	3
1.1 Fakta om eiendommen.....	4
1.2 Vurderinger.....	5
2. Retningslinjer for eiendomsskattetaksering .....	5
2.1 Avgiftsareal: .....	5
2.1.1 Begrensning i avgiftsareal .....	5
2.2 Kvadratmeterpriser .....	7
2.3 Indre faktor (IF).....	8
2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor.....	8
2.4 Ytre faktor (YF).....	8
2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:.....	8
2.5 Sonefaktor (SF).....	9
2.6 Ulike bestemmelser .....	9
2.6.1 Taksering av tomt på bebygd eiendom.....	9
2.6.2 Taksering av ubebygd tomt.....	10
2.6.3 Taksering av garasjer og bygninger under 15 kvm .....	10
2.6.4 Seksjonerte eiendommer og borettslag .....	10
2.6.5 Landbruk .....	10
2.6.6 Næring og energianlegg .....	10
2.6.7 Nye boliger uten formuesgrunnlag.....	10
2.7 Formel takstberegning .....	11
2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger: .....	11
2.7.2 Steg 2, beregning av matrikelbidrag til takst: .....	11
2.7.3 Steg 3, takstberegning .....	11
3 Sakkyndig nemnds takstvedtak .....	11
Vedlegg: Sonekart .....	11

# Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Halden kommune

## Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

## Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og beliggenhet», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold, det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

## Takseringsmetode

Prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Bolig- og fritidseiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

Faktagrunnlag kombinert med vurderinger bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

## Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Men kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

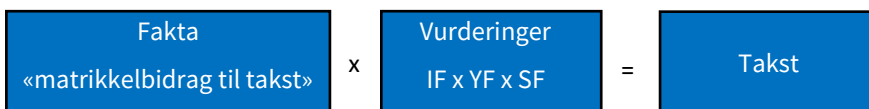
Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

## 1. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

**Taksten er bygget opp slik:**



IF = Indre forhold, se punkt 1.2.

YF = Ytre forhold, se punkt 1.2.

SF = Sonefaktor, se punkt 1.2.

## 1.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (gjelder kun energianlegg)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA), dette er arealet innenfor yttervegg.

### Arealet måles per etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

Fakta om den enkelte eiendom gir samlet et såkalt «matrikelbidrag til takst». Se avsnitt 2.1-2.2 for nærmere beskrivelse.

## 1.2 Vurderinger

Eiendommer inkludert påstående bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Indre faktor (IF): forhold på eiendommen (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Ytre faktor (YF): forhold omkring eiendommen (eksempelvis: sjenerende støy i området, avstand fra kjørbar vei, mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp etc.)
- Sonefaktor (SF): eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er her utarbeidet egne sonekart for bolig- og fritidseiendommer, se vedlegg.

Utøvelse av skjønn i vurderingene av hver faktor er omgitt av rammene beskrevet i avsnitt 2.3-2.5.

## 2. Retningslinjer for eiendoms-skattetaksering

### 2.1 Avgiftsareal:

Avgiftsareal beregnes etter følgende oppsett for eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og fritidsboliger. Bruksareal per etasjetype ganges med faktoren i tabellen.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrig	0,8
Loft	0,6
Loft uinnredet	0,3
Underetasje	0,6
Underetasje 112-bygg	0,8
Kjeller	0,4

## **Unntak:**

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Terrassehus og store boligbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Avvik i etasjefaktor vil fremkomme for eiendomsbesitter på skatteseddel (eksempelvis; underetasje har funksjon som kjeller).
- Garasjer integrert i boliger takseres som garasjer, og trekkes ut av avgiftsarealet.

### **2.1.2 Begrensning i avgiftsareal**

Normalt vil en se en avtakende kvadratmeterpris i omsetningsverdiene for større enheter. Avgiftsarealet beregnet ovenfor kombineres derfor med en ytterligere begrensning. Dette bidrar til å unngå en lineær økning i takst for større enheter.

- For eneboliger, våningshus, tomannsboliger og rekkehus med sum avgiftsareal over 150 m<sup>2</sup>, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.
- For leiligheter med sum avgiftsareal over 100m<sup>2</sup> (per boenhet) reduseres overskytende avgiftsareal med 50%
- For fritidsboliger med sum avgiftsareal over 40m<sup>2</sup> reduseres overskytende avgiftsareal med 50%

Eventuell reduksjon i avgiftsareal vil for eiendomsbesitter framkomme på tilsendt skatteseddel.

### **2.2 Kvadratmeterpriser**

Nedenfor følger kvadratmeterpriser per eiendoms- og bygningstype. Prisene er oppgitt per kvadratmeter avgiftsareal, og før korreksjon for vurderinger (IF, YF og SF).

Kvadratmeterprisene kan avvike fra tabellen, avvik vil fremkomme for eiendomsbesitter på tilsendt skatteseddel.

Kvadratmeterpriser er basert på prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap og prøvetakseringer.

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
<b>Bolig og fritid</b>		
Enebolig, tomannsbolig (111-124 + 162,163)	kvm	33 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	kvm	33 000
Terrassehus, store boligbygg, leiligheter (135,141-146)	kvm	39 000
Fritidsboliger (161, 171,172)	kvm	49 000
Boliggarasjer og uthus (181-183)	kvm	0
Naust, båthus, sjøbu (183)	kvm	0
Uthus med funksjon som anneks/sovehytte	kvm	10 000
Tomt bolig/fritid	kvm	300
<b>Næring</b>		
Industri (210-219)	kvm	7 000
Lagerbygning (230-239)	kvm	5 000
Uisolert lager, kaldt lager	kvm	3 000
Åpent lager	kvm	2 000
Landbruksbygninger (240-249)	kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-399)	kvm	10 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400-499)	kvm	10 000
Parkeringshus (431)	kvm	6 000
Hotell og restaurant (500-519 og 531-539)	kvm	11 000
Bygning for overnatting, camping etc. (151-159 og 520-529)	kvm	6 000
Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-699)	kvm	10 000
Helsebygninger (700-799)	kvm	10 000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800-899)	kvm	10 000
Brakkerigger (kontor- og overnattingsbrakker)	kvm	6 000
Rubbhall (plasthall)	kvm	1 000
Tomt næring	kvm	300

### 2.3 Indre faktor (IF)

Indre faktor benyttes for å vurdere forhold på eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelse av indre faktor.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun veiledende, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor.

Indre faktor vurderes i trinn på 0,05.

Bygg tatt i bruk	Indre faktor
2018 eller senere	1,0
2010 - 2017	0,9
1998 - 2009	0,8
1986 - 1997	0,7
1960 -1985	0,6
Før 1960	0,5

### 2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor

Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av indre faktor, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell.

Totalrenoverte bygg kan vurderes **opp** til faktor 1,0 uavhengig av opprinnelig byggeår.

Renoveringsobjekter kan vurderes **ned** til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.

Rivningsobjekter kan vurderes ned til faktor 0.

## 2.4 Ytre faktor (YF)

Ytre faktor benyttes for å vurdere forhold omkring eiendommen.

Korrigerende av ytre faktor benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste boligeiendommer vil få normal ytre faktor = 1,0.

### 2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:

- Eiendommens avstand fra kjørbar vei vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,1 (over 100 meter).
- Ikke innlagt strøm vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen som beliggenhet, utsikt, solforhold vurderes ikke på besiktigelsen.
- For fritidseiendommer i sone 1 (Vest for E6) får fritidsboliger ved sjøen (0 –50 meter avstand) lagt til 0,4 i ytre faktor. Avstand måles i kart, fra sjølinje til matrikkelført bygningspunkt på fritidsboligen.
- For fritidseiendommer i sone 1 (Vest for E6) får fritidsboliger nært sjøen (51 – 150 meter avstand) lagt til 0,2 i ytre faktor. Avstand måles i kart, fra sjølinje til matrikkelført bygningspunkt på fritidsboligen.
- Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Reduksjonen er på 20%, og synliggjøres i ytre faktor, der YF settes ned med 0,2.

## 2.5 Sonefaktor (SF)

Det er utarbeidet 2 egne sonekart ett for boliger og ett for fritidseiendommer, se vedlegg.

Boligsoner:	Område	Faktor
Sone 1	Halden sentrumsområde	1,0
Sone 2	Øvrige områder rundt sentrum (både LNF og annet)	0,9
Sone 3	Halden syd-øst – Prestebakke, Kornjø, Enningdalen	0,8

Fritidsboligsoner:	Område	Faktor
Sone 1	Vest for E6 – sjønære hytteområder ytre Svinesund, Sponvika, Svalerødkilen, Mørvika, Røs-	1,0
Sone 2	Halden sentrum og Indre fjord, Iddefjorden	0,8
Sone 3	Innlandshytter	0,6

## 2.6 Ulike bestemmelser

### 2.6.1 Taksering av tomt på bebygd eiendom

For eiendommer bebygd med bolig, fritidsbolig eller næringsbygg er tomt inkludert i pris for bygningsmassen. Det gjelder ikke for campingplass, der tomt takseres etter reell størrelse.

### 2.6.2 Taksering av ubebygd tomt

Ubebygde utparsellerte tomter for bolig og fritid takseres per kvadratmeter. En øvre grense settes til 1 mål.

Ubebygde utparsellerte tomter for næring, herunder eiendommer under utvikling til bolig, fritid eller næring, takseres per kvadratmeter. En øvre grense settes til 10 mål.

Kvadratmeterpriser for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter, større grunneiendommer kan takseres på skjønnsmessig grunnlag.

### 2.6.3 Taksering av garasjer og bygninger under 15 kvm

Tomter med bygninger som ellers ville fått takst null, for eksempel eiendom med kun garasje, uthus eller rivningsobjekt, takseres som ubebygd tomt.

Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Unntaket gjelder ikke campinghytter.

### 2.6.4 Seksjonerte eiendommer og borettslag

Seksjonerte eiendommer vil takseres som en helhet, deretter blir taksten fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert i forhold til faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon.

I borettslag der borettslaget eier eiendommen vil hele eiendommen bli taksert som en enhet. Skatteseddel og regning blir sendt til borettslaget.

### 2.6.5 Landbruk

Konsesjonspliktig landbrukseiendom vil få en 20% reduksjon i takst. Se avsnitt 2.4.1.

Landbruksbygg er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h.

Landbruksbygg benyttet til andre formål enn landbruk, herunder boliger, hytter og øvrige næringsbygg vil likevel bli taksert. Garasjer for privatbil tilknyttet våningshuset settes til takst null.

### 2.6.6 Næring og energianlegg

Næring og energianlegg takseres etter de samme kvadratmeterprisene. Alternativ beregningsmetode vil kunne benyttes der dette er hensiktsmessig.

For energianlegg hvor utstyr skal inngå i takst, vil utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

Marina og kommersiell småbåthavn takseres med 30.000 per båt plass.

### 2.6.7 Nye boliger uten formuesgrunnlag

Nye boliger uten formuesgrunnlag underlegges kommunal taksering inntil formuesgrunnlag foreligger fra Skatteetaten.



## 2.7 Formel takstberegning

Formlene nedenfor viser en forenklet fremstilling av takstberegningen. Det kan i tillegg være justeringer i form av protokoller, m.m. Eventuelle justeringer av takst vil for den enkelte eiendomsbesitter fremkomme på tilsendt skatteseddel.

### 2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger:

$$\text{Kvadratmeter per etasje} \times \text{tilhørende etasjefaktor} = \text{Avgiftsareal}$$

For eneboliger, tomannsboliger og rekkehus med sum avgiftsareal over 150, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.

For leiligheter med sum avgiftsareal over 100, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.

For fritidsboliger med sum avgiftsareal over 40, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.

### 2.7.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst:

Fakta «matrikkelbidrag til takst»	x	Vurderinger IF x YF x SF	=	Takst
--------------------------------------	---	-----------------------------	---	-------

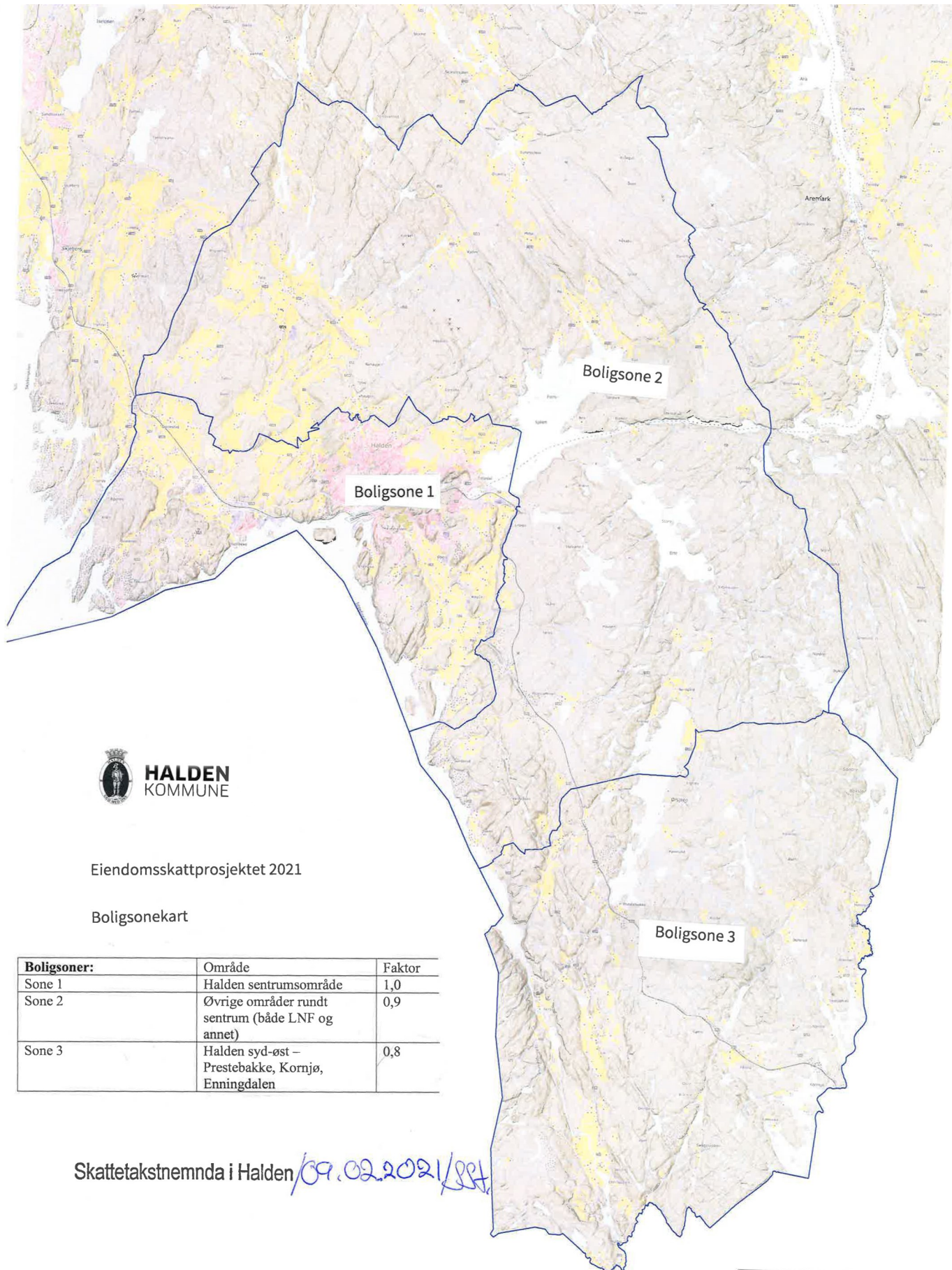
$$(\text{Avgiftsareal} \times \text{kvadratmeterpris}) + \text{tomt} = \text{Matrikkelbidrag til takst}$$

### 2.7.3 Steg 3, takstberegning

$$\text{Matrikkelbidrag til takst} \times IF \times YF \times SF = \text{Eiendommens antatte omsetningsverdi}$$

## 3. Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.



**HALDEN**  
KOMMUNE

Eiendomsskattprosjektet 2021

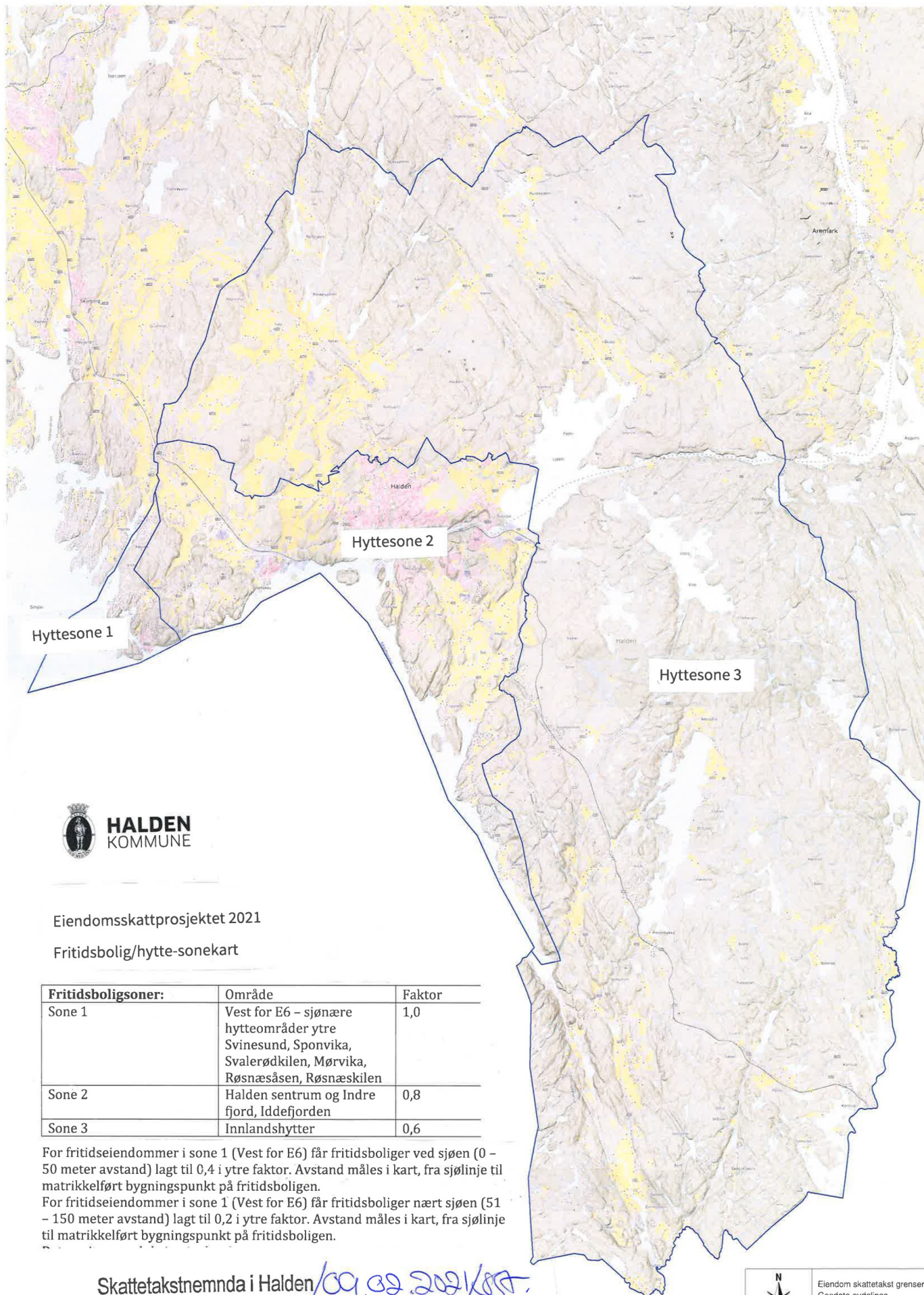
Boligsonekart

Boligsoner:	Område	Faktor
Sone 1	Halden sentrumsområde	1,0
Sone 2	Øvrige områder rundt sentrum (både LNF og annet)	0,9
Sone 3	Halden syd-øst – Prestebakke, Kornjø, Enningdalen	0,8

Skattetakstnemnda i Halden / 09.02.2021 / SHT

	Eiendom skattetakst grenser
	Geodata avdelinga
	21.01.2021
	Målestokk 1:120000
Halden kommune	





Eiendomsskattprosjektet 2021

Fritidsbolig/hytte-sonekart

Fritidsboligsoner:	Område	Faktor
Sone 1	Vest for E6 – sjønære hytteområder ytre Svinesund, Sponvika, Svalerødkilen, Mørvika, Røsnæsåsen, Røsnæskilen	1,0
Sone 2	Halden sentrum og Indre fjord, Iddefjorden	0,8
Sone 3	Innlandshytter	0,6

For fritidseiendommer i sone 1 (Vest for E6) får fritidsboliger ved sjøen (0 – 50 meter avstand) lagt til 0,4 i ytre faktor. Avstand måles i kart, fra sjølinje til matrikkelført bygningspunkt på fritidsboligen.

For fritidseiendommer i sone 1 (Vest for E6) får fritidsboliger nært sjøen (51 – 150 meter avstand) lagt til 0,2 i ytre faktor. Avstand måles i kart, fra sjølinje til matrikkelført bygningspunkt på fritidsboligen.

Skattetakstnemnda i Halden / 09.02.2021 / KST

	Eiendom skattetakst grenser
	Geodata avdeling
	21.01.2021
	Målestokk 1:120000
Halden kommune	