



Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringsseiendommer, verk eller bruk,

vedtatt av sakkyndig nemnd 02.02.2016, revidert 15.03.2016 og 14.06.2016

1. Hjemmelsgrunnlag og virkeområde

Med hjemmel i lov 6. juni 1975 nr 29 om eigedomsskatt til kommunane § 2 vedtok Oslo bystyre 16. desember 2015 forskrift om eiendomsskatt, Oslo kommune. Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som settes på eiendommen etter reglene i eiendomsskatteoven §§ 8 A-2 til 8 A-4.

Retningslinjene her gjelder taksering av faste eiendommer unntatt verk og bruk og annen næringsseiendom som ikke har formuesgrunnlag. Retningslinjene gjelder eksempelvis for boliger som ikke har formuesgrunnlag.

2. Taksering

Taksering

Ved taksering skal verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet.

Det er ikke anledning til å justere takstene i perioden mellom alminnelige takseringer, med mindre eiendommen må omtakseres på grunn av at eiendommen er delt, eller bygninger er revet eller ødelagt, eller det er ført opp nye bygninger eller gjort andre betydelige forandringer.

Informasjon om eiendommene

Før taksering gjennomføres, innhentes informasjon om eiendommens hjemmelshaver(e), matrikelnummer, adresse, areal- og tomtestørrelse, samt regulering. All informasjon registreres i eiendomsskattesystemet.

Befaring

Alle eiendommer som takseres skal befares utvendig. Befaringen gjennomføres kun utvendig hvis ikke vesentlige hensyn tilsier at det også må gjennomføres innvendig befaring.

Hjemmelshaver skal informeres om befaringens formål, samt gis mulighet til å delta på befaringen.

På befaringen skal takstmannen kontrollere om innhentet informasjon er i tråd med virkeligheten, og legge inn eventuell tilleggsinformasjon og korrigeringer.

Videre skal takstmannen ta bilder av eiendommen, slik at dette blir lagret sammen med øvrig informasjon om eiendommen. Takstmannen må ta bilde av følgende:

- Eiendommen utvendig
- Egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktor, jf. punkt 3.3.

Når all informasjon og vurderinger er registrert, vil dette samlet gi forslag til eiendomsskattetakst for eiendommen.

3. Takstprinsipper for boliger uten formuesgrunnlag

Boliger uten formuesgrunnlag sjablongtakseres etter kvadratmeterpris som varierer med boligtype og sone, jf. punkt 3.1 - 3.2. Sjablongtaksten skal så justeres med korreksjonsfaktorer dersom det er grunnlag for det, jf. punkt 3.3.

Sjablongtaksten er gitt ved følgende funksjon:

Eneboliger:

Sjablongtakst = boligens BRA * kvadratmeterpris for eneboliger justert for sonefaktor

Småhus:

Sjablongtakst = boligens BRA * kvadratmeterpris for småhus justert for sonefaktor

Leilighet:

Sjablongtakst = boligens BRA * kvadratmeterpris for leilighet justert for sonefaktor

Foreligger ikke relevant informasjon om boligens bruksareal eller primærrom kan andre arealberegninger benyttes.

3.1 Kvadratmeterprisen

Kvadratmeterprisen er beregnet etter bruksareal (BRA). Kvadratmeterprisen innenfor hver boligtype justeres så med en sonefaktor.

Enebolig, kvadratmeterpris: kr 45 509

Småhus, kvadratmeterpris: kr 41 927

Leilighet, kvadratmeterpris: kr 48 655

Sonefaktorene har verdien 1 i dyreste sone, for de andre sonene er den lavere enn 1.

Hver sone har en sonefaktor som er 1 eller lavere.

Eneboliger er delt inn i 5 soner etter bydeler:

**Sakkyndig nemnd for taksering av alle faste eiendommer
unntatt verk og bruk og annen næringseiendom i Oslo**

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e
Sagene	Grünerløkka	Gamle Oslo	Bjerke	Grorud
Frogner	St.Hanshaugen	Nordstrand	Østensjø	Stovner
Sentrum	Ullern			Søndre Nordstrand
	Vestre Aker			Alna
	Nordre Aker			
	Marka			
1,00	0,82	0,73	0,62	0,49

Småhusene er delt inn i 6 soner etter bydeler:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e	sone f
Sagene	Gamle Oslo	Nordstrand	Bjerke	Grorud	Stovner
St.Hanshaugen	Grünerløkka	Marka	Østensjø	Alna	Søndre Nordstrand
Frogner	Ullern				
Nordre Aker	Vestre Aker				
Sentrum					
1	0,89	0,81	0,72	0,60	0,53

Leilighetene er delt inn i 9 soner etter bydeler:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e	sone f	sone g	sone h	sone i
Frogner	St.Hanshaugen	Sagene	Grünerløkka	Gamle Oslo	Nordstrand	Bjerke	Grorud	Stovner
Sentrum	Ullern	Vestre Aker				Østensjø	Alna	Søndre Nordstrand
		Nordre Aker						
		Marka						
1	0,90	0,82	0,79	0,74	0,70	0,64	0,56	0,52

3.2 Boligtype

Følgende boligtyper i matrikkelen inngår i de tre kategoriene:

Enebolig:

111 Enebolig

112 Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

113 Våningshus (dersom de ikke skal liknes som gårdsbruk, jf. skatteloven § 4-11 første ledd)

Småhus:

121 Tomannsbolig, vertikaldelt

122 Tomannsbolig, horisontaldelt

123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt (dersom de ikke skal liknes som gårdsbruk)

124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt (dersom de ikke skal liknes som gårdsbruk)

131 Rekkehus

133 Kjede-/atriumshus

Leilighet:

135 Terrassehus

136 Andre småhus med tre boliger eller flere

141 Stort frittstående boligbygg på 2 etg

142 Stort frittstående boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittstående boligbygg på 5 etg. eller flere
144 Stort sammenbygd boligbygg på 2 etg.
145 Stort sammenbygd boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Stort sammenbygd boligbygg på 5 etg eller flere
146a leilighet i annen bygning
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap

3.3 Korreksjonsfaktor for indre og ytre faktorer

Ved taksering skal det benyttes korreksjonsfaktorer ved en skjønnsmessig vurdering av eiendommen. Korreksjonsfaktorene består av indre og ytre faktorer.

- «Indre faktorer» vedrører eiendommen, slik som standard, kvalitet og funksjonalitet
- «Ytre faktorer» vedrører omgivelsene, slik som støy, utsikt, solforhold, adkomst, avstand til attraktive nærområder og aktiviteter

Korreksjonsfaktorene skal benyttes i den grad den aktuelle egenskapen ved eiendommen er bedre eller dårligere enn gjennomsnittet i den aktuelle sonen.

Bruk av korreksjonsfaktorer skal normalt ikke føre til at eiendommens verdi økes eller reduseres med mer enn 20 % fra utgangspunktet. Er det grunn til å justere verdien mer enn 20 %, skal dette begrunnes særskilt.

Egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktor skal dokumenteres med bilde og kommentar.

4. Takstprinsipper for fritidsboliger

Fritidsboliger sjablongtakseres etter en funksjon som er gitt ved faktorene kvadratmeterpris og sone, jf. punkt 4.1 - 4.2. Sjablongtaksten kan så justeres med korreksjonsfaktorene, jf. punkt 4.3.

Sjablongtaksten er gitt ved følgende funksjon:

Sjablongtakst = fritidsboligens BRA * kvadratmeterpris for fritidsboliger_basis * sonefaktor

Foreligger ikke relevant informasjon om fritidsboligens bruksareal eller primærrom, kan andre arealberegninger benyttes.

4.1 Kvadratmeterprisen

Kvadratmeterprisen er beregnet etter bruksareal (BRA).

Fritidsbolig, kvadratmeterpris_basis: kr. 74 000

4.2 Soner

Fritidsboligens beliggenhet påvirker eiendomsverdien. Oslo er delt opp i to soner:

- Øyene
- Øvrige områder

Sone a	Sone b
Øyene	Øvrige områder
1	0,4

4.3 Type fritidsbolig

Følgende typer fritidsbolig i matrikkelen inngår

161 Hytter, sommerhus

162 Helårsbolig utenom våningshus som benyttes som fritidsbolig

163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

4.4 Korreksjonsfaktor for indre og ytre faktorer

Ved taksering skal det benyttes korreksjonsfaktorer ved en skjønnsmessig vurdering av eiendommen. Korreksjonsfaktorene består av indre og ytre faktorer.

- «Indre faktorer» vedrører eiendommen, slik som standard, kvalitet og funksjonalitet. Eksempler på indre faktorer er tilgang til strøm, vann og kloakk.
- «Ytre faktorer» vedrører omgivelsene, slik som støy, utsikt, solforhold, adkomst, avstand til attraktive nærområder og aktiviteter.

Korreksjonsfaktorene skal benyttes i den grad den aktuelle egenskapen ved eiendommen er bedre eller dårligere enn gjennomsnittet i den aktuelle sonen.

Bruk av korreksjonsfaktorer skal normalt ikke føre til at eiendommens verdi økes eller reduseres med mer enn 50 % fra utgangspunktet. Er det grunn til å korrigere verdien mer enn 50 %, skal dette begrunnes særskilt.

Egenskaper ved eiendommen som har påvirket takst skal dokumenteres med bilde.

5. Takstprinsipper for ubebygde tomter

Ubebygde tomter takseres slik at verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap, regulering, påregnelig utnyttelse og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet.

Ved vurderingen av tomteverdien må det tas utgangspunkt i påregnelig utnyttelse av tomten i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, slik at man vurderer antall kvm BRA det vil være påregnelig å kunne etablere på tomten.

Tomteverdien sjablongtakseres etter en tomtebelastning på kr 9000 pr kvadratmeter BRA som multipliseres med en sonefaktor som tilsvarer tomtens beliggenhet. Sjablongtaksten beregnes ved bruk av følgende funksjon:

Sjablongtakst = påregnelig bebyggelses BRA * 9000 * sonefaktor

Følgende sonefaktortabell skal benyttes, uavhengig av om tomten kan bebygges med enebolig, småhus eller leiligheter:

sone a	sone b	sone c	sone d	sone e	sone f
Sagene	Gamle Oslo	Nordstrand	Bjerke	Grorud	Stovner
St.Hanshaugen	Grünerløkka	Marka	Østensjø	Alna	Søndre Nordstrand
Frogner	Ullern				
Nordre Aker	Vestre Aker				
Sentrum					
1	0,89	0,81	0,72	0,60	0,53

Sjablongtaksten justeres med korreksjonsfaktorer for indre og ytre faktorer dersom det er grunnlag for det. Indre faktorer vil for eksempel være om tomten er byggeklar, dvs. om den har adkomst, vann, avløp og strøm til tomtegrense, eller om det er spesielt krevende grunnforhold eller andre forhold som gjør bygging krevende. Ytre faktorer vil for eksempel være utsikt, støy, solforhold, adkomst, avstand til attraktive nærområder eller aktiviteter.

Veigrunn og fellesområder som del av en hovedeiendom inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. Dette gjelder både når hovedeiendommen har formuesgrunnlag fra Skatteetaten og dersom det skal utføres kommunal taksering for eiendomsskatt.

En ubebygget tomt med flere reguleringsformål skal normalt vurderes som tomt for boligformål.

Egenskaper ved eiendommen som har påvirket takst skal dokumenteres med bilde.

6. Taksering av øvrige eiendommer

Andre eiendommer uten formuesgrunnlag, som ikke er boliger, fritidsboliger eller ubebygde tomter, næringseiendommer, verk eller bruk, skal takseres skjønnsmessig slik at verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet. Denne bestemmelsen omfatter alle eiendommer som ikke er definert med bygningstypenummer i:

- Retningslinjer for alle faste eiendommer unntatt verk og bruk og annen næringseiendom
- Retningslinjer for næringseiendom, verk og bruk (Ikke fastsatt per 15.03.2016)

Tilhører eiendommen i punkt 6 første avsnitt en hovedeiendom, inngår denne normalt i taksten på hovedeiendommen. Dette gjelder både når hovedeiendommen har formuesgrunnlag fra Skatteetaten og dersom det skal utføres kommunal taksering for eiendomsskatt.

Har en eiendom delt reguleringsformål, skal den delen av eiendommen som er regulert til andre formål enn næring, verk eller bruk, takseres i henhold til disse retningslinjene.