



RETNINGSLINJER FOR ALMINNELIG TAKSERING I BERGEN KOMMUNE

Innhold	
Hjemmelsgrunnlag for takseringen	2
1. Bakgrunn.....	2
2. Utgangspunkt for takseringen	2
3. Prosedyre ved taksering av eiendommer	2
4. Generelt om taksering	3
4.1 Øvrige eiendommer og boligeiendommer uten boligverdi fra Skatteetaten	3
4.2 Bruk av faktorer ved sjablontaksering	3
4.3 Takstpriser gjeldende fra 1.1.2019	4
4.4 Bruk av korreksjonsfaktorer ved skjønnsmessig vurdering av eiendommer	5
Kommentarer:	5
5. Taksering av næringseiendommer	6
5.1 Beregningsmetode:	6
5.2 Kvadratmeterpriser basert på analyse av næringseiendommer i Bergen:	7
5.3 Handlingsrom – skjønnsmessige vurderinger indre og ytre forhold.....	8

Hjemmelsgrunnlag for takseringen

Retningslinjene er vedtatt av Takstnemnda 11. april 2018, og sist revidert 3.januar 2023.

1. Bakgrunn

I henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2) velger bystyret en skattetakstnemnd til å verdsette faste eiendommer i kommunen etter eiendomsskatteloven § 8 A-2. Nemnda fastsetter retningslinjer for taksering av eiendommer i Bergen kommune.

Til å behandle klager over utskrivningen av eiendomsskatt velger bystyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 a) en egen klagenemnd for eiendomsskattesaker.

2. Utgangspunkt for takseringen

Takstnemnda følger de til enhver tid gjeldende regler blant annet i eiendomsskatteloven, forvaltningsloven og kommuneloven, samt Bergen kommunes reviderte vedtekter for eiendomsskatt, vedtatt av bystyret den 23.november 2022.

For selve takseringen gjelder eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 til 8 A-4. For kraftanlegg gjelder eiendomsskatteloven § 8-B flg.

I henhold til eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd skal verdien settes til det beløpet som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for under vanlige salgsforhold ved fritt salg.

Med hjemmel i eiendomsskattelovens § 3a, har bystyret i møte den 20.desember 2017 vedtatt i sak 306/17 pkt. 7 ny alminnelig taksering for eiendommer i hele kommunen med unntak av eiendommer som har Skatteetatens boligverdi. Ikrafttredelse gjelder fra 1.1.2019.

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal komme frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

3. Prosedyre ved taksering av eiendommer

Takseringsarbeidet starter med å sende ut melding om besiktigelse av eiendommen til hjemmelshaver, som kan være tilstede ved besiktigelsen dersom det er ønskelig. I tillegg til besiktigelsen hentes det ut data om eiendommen fra Matrikkelen.

Ved taksering for utligning av eiendomsskatt skal det tas utgangspunkt i det beløp som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antas å kunne avhendes for under ett ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold. Eiendommen takseres med bygninger uansett eierforhold.

Det utarbeides en takstprotokoll hvor eiendommens grunnlag for eiendomsskatt blir foreslått. Takstene fastsettes i møte av Takstnemnda som er en sakkyndig nemnd. Vedtaket blir meddelt hjemmelshaver i form av melding om skattetakst.

Den gjenværende eiendomsmassen som åpenbart ikke kan verdsettes uten at feilmarginene kan bli betydelige, vurderes etter normale takstfaglige prinsipper basert på faktainformasjon og befaringer i nødvendig omfang. Utgangspunktet er anslått markedsverdi omsatt til sjablonmessige verdier. Takstene vurderes i tråd med eiendomsskatteloven §§ 8A-2 og 8A-3.

4. Generelt om taksering

4.1 Øvrige eiendommer og boligeiendommer uten boligverdi fra Skatteetaten

Eiendommer som av ulike årsaker ikke har en boligverdi (nye bolighus, fritidshus, våningshus på gårdsbruk m.m.) takseres i henhold til gjeldende retningslinjer for taksering. Taksering av eiendommene tar utgangspunkt i faktaopplysninger som danner grunnlaget for beregning av en «sjablontakst» samt faktorer for skjønnsmessige vurderinger:

Sjablontakst x skjønnsmessig vurdering = skattetakst. For seksjonerte eiendommer benyttes eierbrøken som fordelingsnøkkel av eiendommens skattetakst.

Faktaopplysninger om hjemmelshavere, adresser, areal på bygninger og tomter, hentes fra offentlige dataregistre (Hovedkilde: Matrikkeldata).

Faktorer for skjønnsmessige vurderinger deles opp i indre og ytre forhold. Ved indre forhold vurderes bygninger og tomt. De ytre forhold skal gjenspeile omgivelsene. Forholdene fanges opp gjennom besiktigelse av hver enkelt eiendom.

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 de rett til det. Det må da sendes en skriftlig «påmelding» om dette. Hjemmelshaver vil deretter bli varslet om når besiktigelsen vil finne sted.

4.2 Bruk av faktorer ved sjablontaksering

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

Aldersfaktorer:

2008 og nyere	Faktor 1
1998 – 2007	Faktor 0,9
1997 og tidligere	faktor 0,8

Etasjefaktor er 1 med unntak av kjeller, underetasje og loftsetasjer som får redusert beregnet areal vurdert etter utnyttelse. Faktorene er innbakt i sjablontaksten.

Etasjefaktorene settes til:

H – hovedetasjer:	Faktor 1,0
Lu – Loftsetasje uinnredet:	Faktor 0,3
Li – Loftsetasje innredet:	Faktor 0,7
U – underetasje:	Faktor 0,7
K – kjelleretasje	Faktor 0,3

Prisjoner: Sonefaktorene er beregnet utfra et gjennomsnitt for Bergen og basert på SSB prisjoner og tettstedssoner. Dette er tilgjengelige data fra SSB's boligstatistikk.

Sonefaktor for boligeiendommer:

Bergenhus	Faktor 1,3
Årstad	Faktor 1,15
Ytrebygda	Faktor 1,1
Fana	Faktor 1
Fyllingsdalen	Faktor 1
Laksevåg	Faktor 1
Åsane	Faktor 1
Arna	Faktor 0,8

Sonefaktor for fritidseiendommer:

Sone 1	Faktor 1
Sone 2	Faktor 0,5

4.3 Takstpriser gjeldende fra 1.1.2019

Sjablontakster per m² (med bygningsfaktor i parentes):

BOLIGER

Eneboliger, rekkehus ol.	Kr. 24 000,- (faktor 1,0)
Leiligheter	Kr. 28 000,- (faktor 1,17)
Fritidsboliger, hytter	Kr. 18 000,- (faktor 0,75)

SMÅBYGG

Garasjer, uthus ol.	Kr. 3 000,- (faktor 0,15)
Nøst	Kr. 6 750,- (faktor 0,28)

TOMTER

Boligtomter	Kr. 600,- (faktor 1)
Fritidstomter	Kr. 300,- (faktor 0,5) opptil 1000 m ²
Uregulert boligareal	Kr. 120,- (faktor 0,2)
Annet areal	Kr. 12,- (faktor 0,02)
Nøstetomter	Kr. 3 000,- (faktor 5) opptil 50 m ²

For fritidseiendommer beregnes areal opptil 1 000 m² og for nøstetomter beregnes 50 m². Areal utover dette vurderes etter utnyttelse.

Nøst med rom som er innredet til annen bruk som for eksempel oppholdsrom vurderes særskilt.

Kvadratmeterpris for tomter i sentrumsnære strøk vil kunne gis en betydelig høyere faktor.

For seksjonerte eiendommer benyttes tinglyst eierbrøken som fordelingsnøkkel ved utregning av andel skattetakst på eiendommen.

Eierandeler i fellesareal og realsameier inngår i vurderingen av skattetaksten på hovedeiendommen.

Ifølge eiendomsskatteloven § 8-A 2, skal takstverdien reflektere markedsverdien. Sjablontakstene er derfor kun foreløpige, og skal multipliseres med de korreksjonsfaktorer som besiktigelsespersonen gir utfra en skjønnsmessig vurdering av standard, beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet.

4.4 Bruk av korreksjonsfaktorer ved skjønnsmessig vurdering av eiendommer

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

Andre korreksjonsfaktorer for bolig:

Hybel/utleieleilighet	x 1,10
Leiligheter 40 m ² og mindre	x 1,10
Eternitt på tak eller vegger	x 0,7 - 0,9

Annen vurderingsfaktor indre forhold på eiendommen:

Andel i fellesareal, kvaliteter som svømmebasseng, strandlinje ol. x 1,10 – 1,30

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer x 0,7

Kommentarer:

Korreksjonsfaktorer for alder på bolig er tilpasset SSB sitt sjablonsystem basert på de siste 10 års omsetninger. Etterisolering og/eller rehabilitering/modernisering av eldre boliger vil fanges opp av «annen vurderingsfaktor indre forhold».

Hybel eller utleieleilighet i en bolig gir en klar verdiøkning.

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

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

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

Annen vurdering av indre forhold – som gjelder selve eiendommen og byggets standard. Verdiøkende tiltak som rehabilitering og modernisering kan gi justering av verdien. Andre forhold kan være særpreget arkitektur, gode materialvalg, svømmebasseng, brygge, spesielt pent opparbeidet hage og lignende.

Annen vurderingsfaktor av ytre forhold – gjelder faktorer rundt eiendommen som lysforhold, utsikt, tjenestetilbud, støy (for eksempel flystøy og støy fra vei m.m.) og strøkets karakter.

Særskilt vurdering av fritidseiendommer – her viser oversikt over solgte eiendommer store prisforskjeller. Eiendommer langs sjølinjen har langt høyere omsetningsverdi enn eiendommer på byfjellene. Det er også store kvalitetsforskjeller på denne type eiendommer, og det vil i større grad bli benyttet korreksjoner og faktor justeringer.

Indre og ytre korreksjonsfaktorer multipliseres med sjablontakst og produktet blir den endelige skattetaksten.

5. Taksering av næringseiendommer

For næringseiendommer vurderes takstene i tråd med eiendomsskatteloven [§ 8A-2](#), og ved endringer foretas omtaksering etter reglene i esktl. [§ 8A-3](#). Utgangspunktet er 2017 verdi der eiendomsmassen verdsettes etter normale takstfaglige prinsipper basert på faktainformasjon innhentet fra matrikkelen, kartdata, reguleringsplaner, byggetegninger og befaringer i nødvendig omfang.

5.1 Beregningsmetode:

Utgangspunkt for taksering av næringseiendommer er en sjablonmessig vurdering beregnet ut fra gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for næringseiendommer i Bergen.

Sjablonpriser beregnes som følger:

Areal tomt og bygningsmasse x kvadratmeterpris, justert for sonefaktor. Deretter foretas det en skjønnsmessig vurdering.

5.2 Kvadratmeterpriser basert på analyse av næringseiendommer i Bergen:

5.2 Kvadratmeterpriser basert på analyse av næringseiendommer i Bergen

BYGG	Kjøpesenter	Faktor	Hotell/overnatting	Faktor	Kontor/butikk	Faktor
Sjablonverdi	20 000		20 000		12 000	
Sentrum	26 000	1,3	26 000	1,3	18 000	1,5
Næringskorridor	20 000	1	25 000	1,25	15 600	1,3
Randsone sentrum	20 000	1	20 000	1	12 000	1
Bergen Syd	20 000	1	20 000	1	12 000	1
Bergen Nord	20 000	1	20 000	1	12 000	1
Bergen Vest	20 000	1	20 000	1	12 000	1
Sandsli/Kokstad	20 000	1	25 000	1,25	12 000	1
Fyllingsdalen	20 000	1	20 000	1	12 000	1
Arna	16 000	0,8	16 000	0,8	9 600	0,8

BYGG	Industri	Faktor	Lager	Faktor	Tomt	Faktor
Sjablonverdi	8 000		7 000		600	
Sentrum	8 000	1	7 000	1	7 200	12
Næringskorridor	8 000	1	7 000	1	1 800	3
Randsone sentrum	8 000	1	7 000	1	1 200	2
Bergen Syd	8 000	1	7 000	1	1 200	2
Bergen Nord	8 000	1	7 000	1	1 200	2
Bergen Vest	8 000	1	7 000	1	1 200	2
Sandsli/Kokstad	8 000	1	7 000	1	1 200	2
Fyllingsdalen	8 000	1	7 000	1	1 200	2
Arna	6 400	0,8	5 600	0,8	600	1

Annen næring	
Rubbhall	3000/m2
Marina/Flytebrygger	50 000 per plass
Skole/Helse	18 000/m2
Barnehage	18 000/m2
Selskapslokaler	18 000/m2
Parkeringsetasjer	4 000/m2
Brakker	8 000/m2
Idrettsanlegg	10 000/m2

Parkering inne pr. plass		Faktor
Sjablonverdi	100 000	
Sentrum	250 000	2,5
Næringskorridor	150 000	1,5
Randsone sentrum	150 000	1,5
Bergen Syd	150 000	1,5
Bergen Nord	150 000	1,5
Bergen Vest	150 000	1,5
Sandsli/Kokstad	150 000	1,5
Fyllingsdalen	150 000	1,5
Arna	80 000	0,8

For seksjonerte eiendommer benyttes eierbrøken.

Eierandeler i fellesareal og realsameier inngår i takst på hovedeiendommen.

Pensjonat gis reduksjonsfaktor 0,7 for Hotell / overnatting

5.3 Handlingsrom – skjønnsmessige vurderinger indre og ytre forhold

Indre forhold

- Standard og kvalitet
- Tilstand og vedlikehold
- Parkering kjeller/tomt
- Spesielle forhold- (eksempelvis signalbygg, verneverdig etc.)

Spesielle forhold for de ulike typer næringseiendom:

- Takhøyde, kjøreporter, navigeringsforhold- spesielt viktig for *lager*
- Etasjustering/eksponering/store glassflater- spesielt aktuelt for *butikker og kjøpesenter*
- Restaurant/ bevertning- Spesielt aktuelt for *kjøpesenter og kontor*.
- Konferanse- og spafasiliteter- spesielt for *Hotell*.
- Takhøyde, lys, oppmerking, manøvreringsplass – viktig for *parkering*.

Ytre forhold:

- Beliggenhet i sone
- Nærhet til parkering
- Nærhet til off. kommunikasjon
- Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
- Eksponering

Listen over indre og ytre korreksjonsfaktorer er veiledende. Det foreligger store variasjoner i kvadratmeterprisen innad i de ulike sonene og nedenfor er det definert et intervall for kvadratmeterpris for hver type eiendom i hver sone:

	Kjøpesenter				Hotell/overnatting				Kontor/butikk			
	Fra	Til	Faktor		Fra	Til	Faktor		Fra	Til	Faktor	
Sentrum	22 000	28 000	1,1	1,4	16 000	36 000	0,8	1,8	12 000	24 000	1	2
Næringskorridor	18 000	22 000	0,9	1,1	16 000	32 000	0,8	1,6	9 600	21 600	0,8	1,8
Randsone sentrum	12 000	18 000	0,6	0,9	16 000	24 000	0,8	1,2	6 000	18 000	0,5	1,5
Bergen Syd	20 000	26 000	1	1,3	16 000	32 000	0,8	1,6	8 400	15 600	0,7	1,3
Bergen Nord	18 000	22 000	0,9	1,1	16 000	24 000	0,8	1,2	6 000	15 600	0,5	1,3
Bergen Vest	18 000	22 000	0,9	1,1	16 000	24 000	0,8	1,2	4 800	12 000	0,4	1
Sandsli/Kokstad	14 000	20 000	0,7	1	16 000	36 000	0,8	1,8	6 000	15 600	0,5	1,3
Fyllingsdalen	18 000	22 000	0,9	1,1	16 000	24 000	0,8	1,2	6 000	15 600	0,5	1,3
Arna	14 000	18 000	0,7	0,9	16 000	24 000	0,8	1,2	4 800	10 800	0,4	0,9

Snittpris	Faktor	Snittpris*faktor
20 000		0

Snittpris	Faktor	Snittpris*faktor
20 000		0

Snittpris	Faktor	Snittpris*faktor
12 000		0

	Industri				Lager				Tomt	
	Fra	Til	Faktor		Fra	Til	Faktor		Fra	Faktor
Sentrum	5 600	11 200	0,7	1,4	5 600	9 100	0,8	1,3	9 600	12
Næringskorridor	4 800	10 400	0,6	1,3	5 600	10 500	0,8	1,5	3 600	3
Randsone sentrum	4 000	8 000	0,5	1	5 600	9 100	0,8	1,3	1 200	2
Bergen Syd	4 000	8 000	0,5	1	5 600	9 800	0,8	1,4	1 200	2
Bergen Nord	4 000	8 000	0,5	1	3 500	9 100	0,5	1,3	1 200	2
Bergen Vest	4 000	8 000	0,5	1	3 500	9 100	0,5	1,3	1 200	2
Sandsli/Kokstad	4 000	8 000	0,5	1	5 600	9 100	0,8	1,3	1 200	2
Fyllingsdalen	4 000	8 000	0,5	1	5 600	9 100	0,8	1,3	1 200	2
Arna	4 000	8 000	0,5	1	3 500	7 000	0,5	1	600	1

Snittpris	Faktor	Snittpris*faktor
8 000		0

Snittpris	Faktor	Snittpris*faktor
7 000		0

Ifølge vedtektene § 5 skal takstverdien reflektere markedsverdien.

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