

Viktig informasjon!



Bamble Kommune



Til alle eiendomsbesittere i Bamble kommune.

Sakkyndig nemd som er oppnevnt av Kommunestyret, har nå gjennomført ny taksering av alle eiendommer som skal betale eiendomsskatt. Den nye taksten danner grunnlag for Kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt 2011 og de neste 9 årene. Taksten vil bli endret hvis det skjer endringer på eiendommen din.

Brosjyren viser:

- ✓ Hvordan takseringen av eiendommen din er gjennomført.
- ✓ Hvordan du kan få mer informasjon om takseringen.
- ✓ Hva du kan gjøre dersom du er uenig i taksten eller takstgrunnlaget.

Sammen med informasjonsskrivet får du melding om skattetakst for din eiendom.

ARBEIDET MED TAKSERINGEN:

Bamble kommunestyre vedtok i sak 36/10 at det skal utskrives eiendomsskatt i hele kommunen, med virkning f.o.m. 2011. Se K-sak 6/11 på Bamble kommunes hjemmesider.

Sakkyndig nemnd er politisk valgt, og skal sikre likebehandling og finne antatt markedsverdi på skatteobjektet, samt vedta takstene. Det er blitt gjort ved at nemnda har tatt stilling til takseringsmetode, utarbeidet rammer og retningslinjer og sikret kvalitet gjennom revisjon og kontroll av administrasjonens arbeid.

Rammer og retningslinjer for taksering er det dokumentet som sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd har som grunnlag når de gjennomfører alminnelig taksering nå og enkelttakseringer i 10-års-perioden. Dokumentet offentliggjøres samtidig som skattetakstene legges ut til offentlig ettersyn 01.04.2011. Sakkyndig ankenemnd skal behandle klager på takst.

Enkelt kan det sies at nemndene fokuserer på TAKST, kommunestyret fokuserer på SKATT.

Det er laget sjablonger i arbeidet med å sette ny takst. Sjablongene er et hjelpemiddel for å komme fram til antatt salgsverdi av eiendommen. Da spiller flere forhold inn. Blant annet alder, størrelse, bruk og standard på bygninger. Også beliggenheten på eiendommen spiller inn. Se tabell til høyre.

TAKSTEN FOR DEN ENKELTE EIENDOM ER FRAMKOMMET SLIK:

- **Salgsstatistikk over verdien på eiendommer i Bamble.**
Verdien støtter seg til statistikk over omsetningstall i kommunen. Ut fra dette er det beregnet en sjablongverdi.
- **Innhenting av faktainformasjon**
Faktainformasjonen er hentet fra Matrikkelen – offentlig register over grunneiendommer, adresser og bygninger.
- **Besiktigelse av hver eiendom**
Lokale forhold som påvirker verdien er vurdert. Evt. feil i fakta-registeret som ble oppdaget ved besiktigelsen, er rettet opp
- **Utarbeidelse av takstforslag**
På grunnlag av faktaopplysninger, generelle vurderinger og spesielle vurderinger er det blitt utarbeidet takstforslag for hver eiendom.
- **Fastsettelse av endelig takst**
Sakkyndig nemnd har godkjent takstene for hver enkelt eiendom.

VURDERINGER:

For hver eiendom er det vurdert om det er lokale forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og/eller forhold på eiendommen (bygningene) som påvirker verdien opp eller ned (indre faktor) og som medfører endelig takst. Se tabell til høyre.

LANDBRUKSEIENDOMMER

er fritatt for eiendomsskatt med unntak av bolig- og fritidsbygg på eiendommen (e-skattelovens § 5h) Fritaket forutsetter aktiv næringsdrift på eiendommen. Unntakene takseres som skattetype bolig eller fritidseiendom.

Slik leser du skjemaet

Gemini | E-Skatt

Takstskjema

1 Hjemmelshaver

Navn	Ole Norman	System Id	4136
Adresse	Langesundgt 1	Skattetype	Bolig
Poststed	3970 Langesund	Eiendom	999/99/0/0
		Eiendomadresse	Langesundgt 1

2 Tomteareal

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Areal	Hva slags eiendom
999/99/0/0	693,0	Best. grunneiendom

3 Bygning - etasje areal

Bygningstype	Status	Tatt i bruk	Bygningsnr	Vekt	Areal
Enebolig			123456789	16,0	32,0
Etasjetype	Areal til bolig	Alternativt areal1	Sum Areal	ElgFaktor	
1	32,0	0,0	101,0	0,7	70,7
Loft	101,0	0,0	111,0	1,0	111,0
Underetasje	1	0,0	Sum		197,7
Hovedetasje	1	111,0			

4 Tomt utregning

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Fra m ²	Til m ²	Pris pr m ²	Areal m ²	Grunnlag	IF	YF	Verdi
999/99/0/0	0	5 000	100	693,0	69.300	1,0	1,0	69.300
				Sum	69.300			

5 Bygg utregning

Bygningsnr	Fra m ²	Til m ²	Pris pr m ²	Areal m ²	Grunnlag	IF	YF	Verdi
123456789	0	∞	14.000	197,7	2.767.800	0,9	1,0	2.491.020
123456789	0	∞	2.000	29,0	58.000	0,9	1,0	52.200
				Sum	2.825.800			2.543.220

6 Takst

Sum verdi tomt og bygg	Sonefaktor	Takstgrunnlag	Takst	Promille	Eiendomsskatt
2.612.520	1,0	2.612.520	1.640.642	2,0	3.281,28

7 Eiendomsskatt

Takstgrunnlag	Reduksjonsfaktor	Reduksjon	Bunnfradrag	Takst	Promille	Eiendomsskatt
2.612.520	15	391.878	580.000	1.640.642	2,0	3.281,28

Sjekkliste

- ✓ Riktig navn?
- ✓ Riktig adresse?
- ✓ Riktig eiendom? (gnr/bnr)
- ✓ Er alle bygninger på eiendommen oppført?
- ✓ Stemmer arealberegningene?
- ✓ Riktig skattetype? (bolig, fritid eller næring?)

Pkt. 1 - 3 er faktaopplysninger om eiendommen

1 Navn og adr. på hjemmelshaver: I eksemplet har vi bare tatt med en hjemmelshaver (1/1 i eierbrøk) Det fins mange ulike varianter av eierbrøker. I hovedsak velger systemet eldste hjemmelshaver/fester.

2 Faktaopplysninger om tomtearealet er hentet fra Matrikkelen.

3 Opplysninger om bygning(e): Oversikten viser bygning(er), bygningsnummer og bruksareal. Hvert enkelt bygg på eiendommen har sitt bygningsnummer. Tabellen til høyre (etasje – etasjefaktor) viser hvor stor del av arealet som teller med i takstgrunnlaget. Ved hjelp av etasjefaktor settes verdier på de ulike etasjene i en bygning.

Pkt. 4 - 7 gjelder takstberegningen

4 Verdiutregning tomt: Antall m² x sjablongverdien

5 IF og YF: Indre faktor (IF) er forhold på eiendommen som påvirker taksten (eks. bygningens alder, tilstand, standard og kvalitet) Ytre faktor (YF) er eksterne forhold som påvirker taksten (eks. sjøeiendom)

6 Verdiutregning bygg: Bygninger som skal inngå i takstgrunnlaget er oppgitt med areal og pris pr m². Bygningstyper som driftsbygninger på aktive landbruks-eiendommer har fritak etter §5h.

7 Takst: Summen av tomte- og bygningsverdier.

Kontroller at opplysningene i vedlagte "Detaljert grunnlag for takst og skatt" stemmer!

Bygninger og tomter	Enhet	Sjablong-verdi
Enebolig, tomannsbolig, våningshus, rekkehus, terrassehus og blokker, seksjonerte leiligheter	m ²	14.000
Fritidsbolig/hytte, fritidsleiligheter	m ²	16.000
Garasjer, uthus	m ²	2.000
Sjøbu, naust	m ²	4.000
Næring	m ²	4.500
Tomt bolig inntil 2000 m ²	m ²	100
Over 2000 m ²	m ²	30
Tomt fritidseiendom		
0 - 500 m ²	m ²	1.500
501 - 2000	m ²	200
over 2000 m ²	m ²	10
Tomt næring	m ²	300

Her har vi kun tatt med et utvalg av tomter/bygninger. Det vises til "Rammer og retningslinjer for taksering" for utfyllende opplysninger. Denne ligger på vår hjemmeside.

Areal på bygninger tar utgangspunkt i bruksareal (BRA), som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje. Etasjene grupperes i kjeller, underetasje, hovedetasje(r) og loft. Grupperingen er den samme som Matrikkelen benytter. Målereglene ligger også på nettsiden.

Vi gjør oppmerksom på at denne målingen ikke er samme som det arealet som ligningsmyndighetene ba om (P-areal) i forbindelse med ligningsverdi på bolig.

Sonefaktor

Bolig	Faktor	Hvor
Sone 1	1,0	Stathelle/Langesundshalvøya m/ Rugtvedt/Cocheplassen/Findalområdene
Sone 2	0,7	Resterende områder

Fritidsbolig	Faktor	Hvor
Sone 1	1,0	Sør for E-18
Sone 2	0,8	Nord for E-18

Næring	Faktor	Hvor
Sone	1,0	Hele kommunen

Se kart på hjemmesiden

Etasje Etasjefaktor

Etasje	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Underetasje	0,7
Loft m/bofunksjon (også under 1,90 m)	0,5
Kjeller	0,3
Loft uisolert	0,0

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning - med utgangspunkt i hva som er vanlig anvendelse i den aktuelle etasjen. Garasjer som er en del av underetasjen eller hovedetasjen får takst som garasje.

Indre Faktor (IF) bolig

Bygninger ferdigstilt før 1970	0,7
Bygninger ferdigstilt fra 1970 - 1990 eller renovert	0,9
Bygninger ferdigstilt fra 1991	1,0
Bygninger med ettermittkledning	- 0,1

Indre Faktor (IF) fritidseiendom

Uten vann og avløp	0,8
Med vann og avløp	1,0

Pkt. 8 - 9 viser hvordan man er kommet fram til takstgrunnlaget.

8 Sonefaktor antyder hvor i kommunen du har eiendom - se boks til høyre på denne siden. Eks. Taksten reduseres med 30% hvis du har eiendom i sone 2.

9 Takstgrunnlaget: (sum verdi tomt og bygn.) minus sonefaktor gir takstgrunnlaget for utregning av eiendomsskatt.

DET ER PÅ DETTE GRUNNLAGET DU KAN KLAGE.

Ved evt. klage henstilles det om at det kommer en klage pr. gnr./bnr.

Pkt 10 - 12 gjelder fratrukk vedtatt i Kommunestyret, sak 6/11

10 Reduksjonsfaktor: Denne er på 15% og trekkes fra takstgrunnlaget. Reduksjonsfaktoren står fast i 10 -årsperioden.

11 For boliger, våningshus og fritidsboliger/hytter gis et bunnfradrag på kr 580.000, Bunnfradraget kan endres hvert år.

12 Promille: Fra summen som nå er framkommet, skal det beregnes 2 ‰ for boliger, våningshus og fritidsboliger/hytter. For annet gjelder den generelle skattesatsen på 6,6 ‰. Promillesatsen kan endres hvert år.

13 Eiendomsskatten: Dette er hva som totalt skal betales i eiendomsskatt. For 2011 skal eiendomsskatten betales i to terminer med forfall 20/08 og 20/11 for nye eskatt betalere. For de som idag har betalt etter gamle takster på 1. og 2. termin, vil disse bli avregnet mot nye takster på 3. termin. Takst under kr 50,- skal ikke betales (e-skattelovens § 14)



Reduksjonsfaktor:

Med bruk av reduksjonsfaktor siktes det til at eiendomsskattesatsene settes til en bestemt brøk av eiendommens omsetningsverdi. Slik innføring står fast i hele perioden.

Bunnfradrag

Med bunnfradrag menes at det gjøres et fradrag i eiendomsskattetaksten før utregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget er knyttet til selvstendige boenheter. Formålet bak denne bestemmelsen er at fradraget ”vil gi kommunene større mulighet for å foreta mer individuelle tilpasninger av eiendomsskatten på bolig- og fritidseiendommer” (Ot.prp.nr 12 1992-93 s 4).

Bunnfradraget skal bidra til å dempe skattetrykket på bolig- og fritidseiendom. Kommunestyret vedtar hvert år om eiendommer med godkjente boenheter skal få fradrag i taksten – og hvor stort dette fradraget skal være. For 2011 er bunnfradraget kr 580.000,-. Det vises for øvrig til regler for tildeling av bunnfradrag, K-styresak 6/11.

Boenhet:

Som hovedregel gis det et bunnfradrag pr eiendom. Det vises for øvrig til ”Regler for tilordning av bunnfradrag for Bamble kommune”, vedtatt i K-styret i sak 6/11. Disse er lagt ut på vår hjemmeside.

Trenger du mer informasjon om takseringen?

Det er flere måter å kontakte oss på:
Servicetorget mandag til fredag kl 07.30 – 15.00
Telefon: 35 96 50 00
telefaks: 35 96 50 01
e-post: postmottak@bamble.kommune.no
internett: www.bamble.kommune.no

ALLE TAKSTER LIGGER UTE TIL OFFENTLIG ETTERSYN

i perioden 01.04. – 30.04.2011 på
Servicetorget, Rådhuset, Langesund

MELDING OM FEIL ELLER KLAGE PÅ TAKST SENDES:

Bamble kommune, eiendomsskattekontoret,
Kirkeveien 12, 3970 Langesund

Klagesfrist: 30. april 2011

I hht eiendomsskatteovens §31, kommer ikke forvaltningsloven direkte til anvendelse med hensyn til svarfrist. Klage vil likevel bli behandlet så snart som mulig etter at klagefristen er utgått.