

Oppdragsbeskrivelse Prosjekt B

Taksering av boliger

Vennesla kommune har skrevet ut eiendomsskatt i hele kommunen fra 2007. (forrige alminnelige taksering) Nåværende takster er gruppert etter definerte eiendomstyper i Komtek. Alle matrikkeldata ble gjennomgått i 2007 og matrikkel har en rimelig grad av nøyaktighet.

Pr. 01.01.2018 er det registrert 7821 aktive avtaler i Komtek m/eskatt.

Disse fordeler seg på følgende registrerte eiendomstyper:

Bolig, 4995 avtaler
Blandet bruk bolig, 144 avtaler
Blandet bruk næring, 55 avtaler
Næring, 158 avtaler
Verk og bruk, 48 avtaler
Tomt, bolig, 598 avtaler
Tomt næring 121 avtaler
Landbruk bolig, 285 avtaler
Fritidseiendom, 327 avtaler
Tomt i LNF 825 avtaler

For takseringsarbeid henvises generelt til reglene i eiendomsskatteloven.

Komtek Besiktiger skal brukes ved taksering og alle takstdata overføres til Komtek Forvaltning.

Leverandør får tilgang til matrikkeldata gjennom KomTek Besiktiger.

Oppdragsgiver har ikke fastlagte skjema som evt. Brukes i tillegg til Komtek Besiktiger. Leverandøren må selv utvikle slike skjema.

Oppdragsgiveren har satt hvilke tidsfrister takseringsarbeidet skal skje innenfor, eventuelt hvor lang tid tjenesten maksimalt kan ta fra kontrakt blir underskrevet.

Takseringen skal foregå på følgende måte:

Oppdragsgiveren bruker sjabloner som hjelpeberegning ved taksering av den enkelte bygningstype.

Taksering skjer med bakgrunn i dokument Rammer og retningslinjer for taksering i Vennesla. Taksator skal vurdere om de opplysningene som fremkommer i Komtek Besiktiger er korrekte, og eventuelt foreta nødvendig oppmåling. Det er bare de forhold som kan kontrolleres ved den utvendige befaring som taksator skal gi tilbakemelding på. Dersom taksator antar, eller ved oppmåling ser at det kan være noe feil med grunnlagsopplysningene, skal oppdragsgiveren underrettes om

dette. I slike tilfeller avgjør eiendomsskattekontoret hvilke ytterligere undersøkelser som skal settes i verk.

Gjennomføre befaring, herunder varsle eier om befaring. Eier skal gis anledning til å være til stede under befaring. Det er ikke forutsatt innvendig befaring. Takstdata skal dokumenteres med bilder i Komtek Besiktiger.

Ytterligere opplysninger som trengs for å gjennomføre et komplett takseringsarbeid må taksator selv fremskaffe.

Det må påregnes møtevirksomhet med oppdragsgiveren før takseringsarbeidet starter.

Norkart har gjennomført matrikkelanalyse over de eiendommer (boliger) som har eiendomsskatt pr. 01.01.2018. (avtalnr, gnr./bnr.,bygninger, eiendomstype, mm)

Kommunen er inndelt i 4 definerte soner/områder. Sonene fremgår av sonekart i Rammer og retningslinjer for taksering i Vennesla.

Følgende soner brukes pr. 01.01.2018:

Sone 1, sonefaktor = 1 (rødt i sonekart), gnr. 4,5,6,23 og 400

Sone 2, sonefaktor = 0,9 (blått i sonekart), gnr. 1 – 10, 14,19, 21 – 25, 30

Sone 3, sonefaktor = 0.8 grønt i sonekart), gnr. 1, 10,11,14,17,18,27 – 32,42,49,50,53,56-58,71-73,78,79,89,93

Sone 4, alle andre områder, sonefaktor = 0.7 (ikke markert med farge i sone kart), gnr.6,11-18,23,26,29-33,35,36,38-45,47-53,71,72,75,80-88,91-103

Oppdragsgiver har utarbeidet følgende kart:

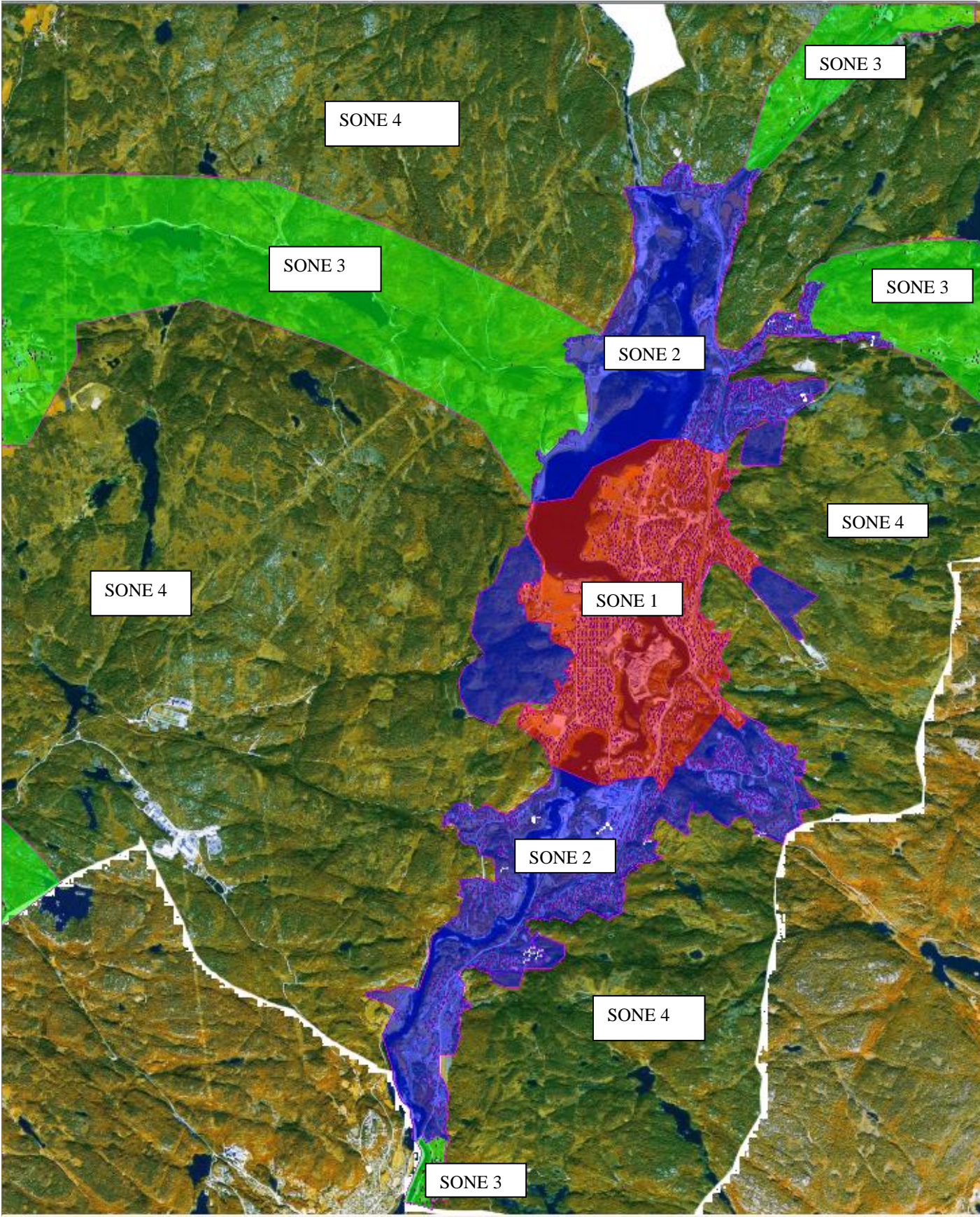
Oversiktskart hvor de enkelte soner er markert med farger.

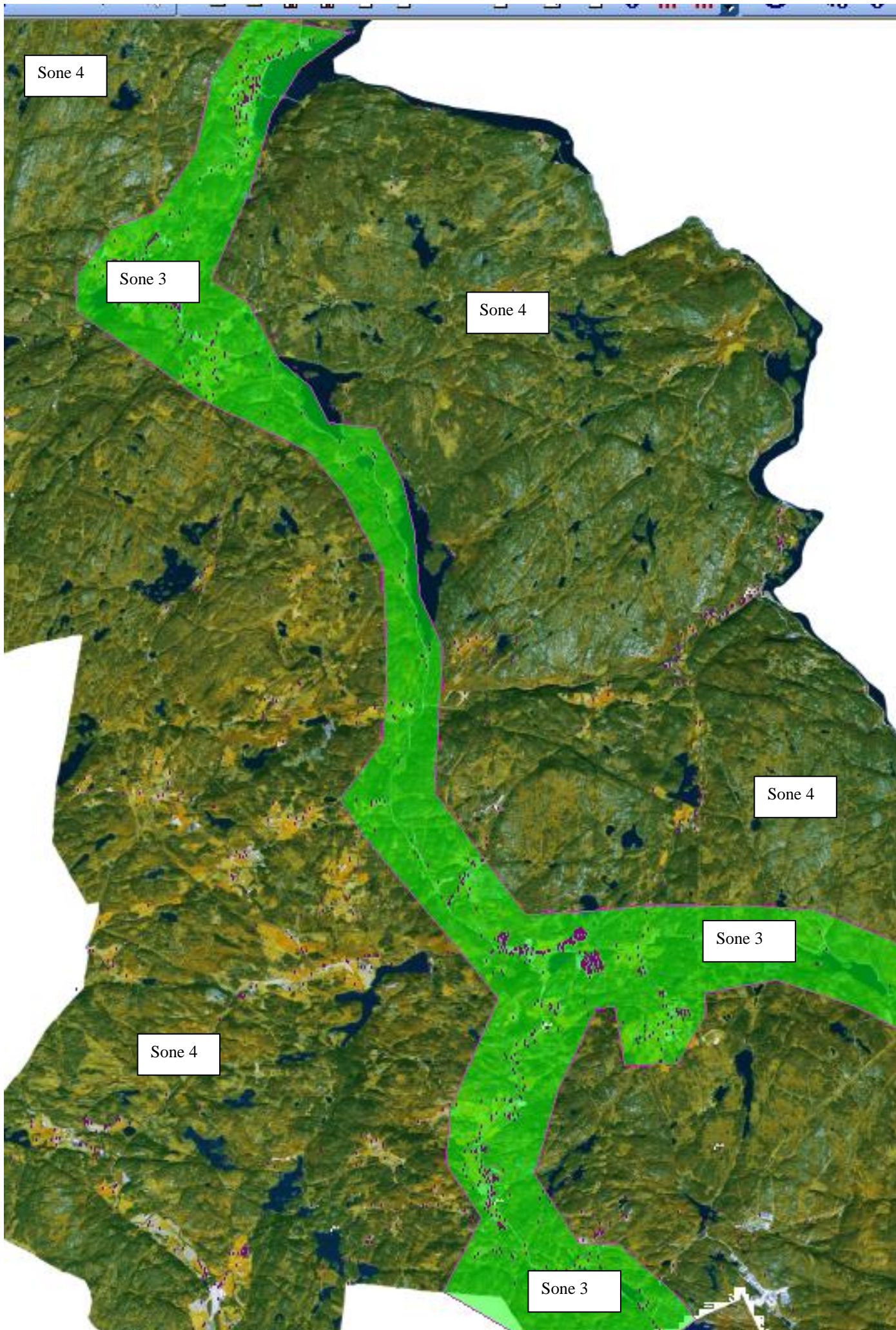
Gammelt (ikke digitalt) kart som viser hvor i kommunen de forskjellige gnr. er lokalisert.

Oversikt over de enkelte gnr.

Oversiktskart med ca. avstander i km. langs bilvei.

Via "Kommunekart" på kommunes hjemmeside finnes digitalisert sonekart.





Sone 4

Sone 3

Sone 4

Sone 4

Sone 3

Sone 4

Sone 3

Følgende tabeller viser hvordan diverse bygningstyper er fordelt på totalt 4972 avtaler, (bolig og fritid), samt i hvilken sone bygningene ligger. (ref. sonekart).

Enebolig		
Sone	Antall bygninger	Antall avtaler
1	1478	1236
2	1681	1481
3	927	841
4	456	418
Totalsum	4542	3976

Bygningstyper 111 -113, 121-124

Enebolig i rekke		
Sone	Antall bygninger	Antall avtaler
1	76	51
2	81	79
3	10	8
Totalsum	167	138

Bygningstyper 131, 133

Flermannsbolig		
Sone	Antall bygninger	Antall avtaler
1	172	157
2	163	161
3	45	44
4	32	32
Totalsum	412	394

Bygningstyper 135, 136

Blokkleiligheter		
Sone	Antall bygninger	Antall avtaler
1	293	292
2	99	97
3	16	16
Totalsum	408	405

Bygningstyper 141-146

Fritid		
Sone	Antall bygninger	Antall avtaler
3	20	40
4	69	284
Totalsum	89	324

Bygningstyper 161-163

Det presiseres at taksten som takstfirmaet leverer kun er veiledende for oppdragsgiveren. Dersom takstnemnda ber om ytterligere presiseringer/avklaringer i forbindelse med en avgitt takst, skal dette gjøres uten tillegg i prisen.

Taksering av næringsbygg, butikker og kontor

Vennesla kommune har skrevet ut eiendomsskatt i hele kommunen fra 2007. (forrige alminnelige taksering) Nåværende takster er gruppert etter definerte eiendomstyper i Komtek. Alle matrikkeldata ble gjennomgått i 2007 og matrikkel har en rimelig grad av nøyaktighet.

For takseringsarbeid henvises generelt til reglene i eiendomsskatteloven.

Komtek Besiktiger skal brukes ved taksering og alle takstdata overføres til Komtek Forvaltning. Leverandør får tilgang til matrikkeldata gjennom KomTek Besiktiger.

Oppdragsgiver har ikke fastlagte skjema som evt. Brukes i tillegg til Komtek Besiktiger. Leverandøren må selv utvikle slike skjema.

Oppdragsgiveren har satt hvilke tidsfrister takseringsarbeidet skal skje innenfor, eventuelt hvor lang tid tjenesten maksimalt kan ta fra kontrakt blir underskrevet.

Takseringen skal foregå på følgende måte:

- ❑ Oppdragsgiveren bruker sjabloner som hjelpeberegning ved taksering av den enkelte bygningstype.
- ❑ Taksering skjer med bakgrunn i dokument Rammer og retningslinjer for taksering i Vennesla. Taksator skal vurdere om de opplysningene som fremkommer i Komtek Besiktiger er korrekte, og eventuelt foreta nødvendig oppmåling. Det er bare de forhold som kan kontrolleres ved den utvendige befaring som taksator skal gi tilbakemelding på. Dersom taksator antar, eller ved oppmåling ser at det kan være noe feil med grunnlagsopplysningene, skal oppdragsgiveren underrettes om dette. I slike tilfeller avgjør eiendomsskattekontoret hvilke ytterligere undersøkelser som skal settes i verk.
- ❑ Gjennomføre befaring, herunder varsle eier om befaring. Eier skal gis anledning til å være til stede under befaring. Det er ikke forutsatt innvendig befaring. Takstdata skal dokumenteres med bilder i Komtek Besiktiger.
- ❑ Ytterligere opplysninger som trengs for å gjennomføre et komplett takseringsarbeid må taksator selv fremskaffe.

Det presiseres at taksten som takstfirmaet leverer kun er veiledende for kommunens takstnemnd.

Vennesla kommune har pr. 01.03.2018 registrert følgende aktive avtaler m/eskatt i Komtek Forvaltning

-158 avtaler, kategori næring

-55 avtaler, kategori blandet bruk næring

121 avtaler, kategori tomt næring

48 avtaler, kategori verk og bruk (takseres som næring fra 01.01.2019)

Oppdragsgiveren har utarbeidet oversikt over alle eiendommene med sine gårds- og bruks nr., adresse og beliggenhet.

Energinett (transmisjonsnett, regional og distribusjonsnett, utenlandskabler og transformatorstasjoner.

For takseringsarbeidet henvises generelt til reglene i eiendomsskatteloven.

I Vennesla kommune er det Statnett SF og Agder Energi Nett AS som eier denne type objekter. Leverandør får tilgang til matrikkeldata gjennom KomTek Besiktiger.

Takstdata skal om mulig dokumenteres med bilder i Komtek Besiktiger.

Oppdragsgiver har ikke fastlagte skjema som skal brukes ved taksering av energinett. Leverandøren må selv utvikle slike skjema.

Leverandøren må selv innhente oppdatert oversikt over alle objektene som skal inngå i skattegrunnlaget direkte fra eier. Oppdragsgiver har opplysninger som er grunnlag for takst 2018.

Alle eiendommer som takseres skal befares. Befaring varsles og avtales med eier.

Oppdragsgiveren har satt at takseringsarbeidet og dataoverlevering skal skje i perioden 1. januar – 31. august 2019.

