

# Ord og uttrykk

---

## **BRA (bruksareal)**

BRA er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger fratrukket piper, kanaler etc. som er over 0,5m<sup>2</sup> (omsluttende vegger er yttervegger, eventuelle vegger mot naboileilighet eller felles del). Innvendige skillevegger måles med tykkelse inntil 0,5m.

## **Bruksnummer**

Bruksnummer er en eiendomsbetegnelse og tar utgangspunkt i et gårdsnummer. Eiendommer får tildelt bruksnummer av kommunen i stigende rekkefølge etter hvert som de skilles ut. En eiendom betegnes derfor korrekt med kommunenummer (knr)/gårdsnummer (gnr) og bruksnummer (bnr). I tillegg kan det være festenummer (fnr) eller seksjonsnummer (snr).

## **Bunnfradrag**

Bunnfradrag er et fast kronebeløp som skal trekkes fra skattetaksten. Eksempel på dette er en skattetakst på 1 000 000 kr med et bunnfradrag på 500 000 kr gir 500 000 kr i skattegrunnlag for beregning av skatt. Namsos har ikke bunnfradrag.

## **Differensiert promille**

Det er mulig å differensiere promille mellom eiendommer med og uten boligformål. Eiendommer med bolig og næring i samme bygg blir taksert med hver sin takst, slik at de kan differensieres. Namsos har ikke differensiert promille.

## **Etasjefaktor**

Etasjefaktor blir brukt for å vekte verdien til de forskjellige etasjene i et bygg når det benyttes sjablong ved taksering.

## **Festenummer**

Når du har en hytte eller bolig som står på en festet tomt, betyr det at du leier tomten av grunneier og betaler årlig avgift til ham. Det er vanlig å feste bort tomter med eget bruksnummer også, fordelen (især for festeren) er at det ved frikjøp ikke kreves noen ny delingsforetning.

## **Fester**

En festetomt er en del av en eiendom der det foreligger et leieforhold mellom en grunneier, og en fester/leietaker. Grunneieren krever inn en (som regel årlig) grunnleie. Leieforholdet er fastlagt i en festekontrakt. Festekontrakten sikres rettsbeskyttelse ved tinglysning. Grunneier gir om ikke annet er avtalt fester alle rettigheter som er nødvendig for det formål festeren skal bruke tomten for. Fester er juridisk ansvarlig for eiendommen og vil derfor bli ilagt eiendomsskatten.

## **Fritak**

Noen eiendommer har krav på fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven, andre eiendommer kan få fritak etter § 7. Eiendommer under § 7 må vedtas fritatt av kommunestyret/bystyret eller formannskapet.

### **Grunneier**

Grunneier er den som er den faktiske eier av en grunneiendom. Grunneieren kan enten være en eller flere privatpersoner, en institusjon, et firma, en kommune, en fylkeskommune eller staten.

### **Gårdsnummer**

Alle eiendommer har et gårdsnummer. Når det skilles ut underbruk av en eiendom får den nye Eiendommen samme gårdsnummer og et nytt bruksnummer.

### **Hjemmelshaver**

Hjemmelshaver er den som står oppført i grunnboken som eier av matrikkelenhet. En hjemmelshaver kan både være en grunneier, en fester eller en seksjonseier. Hjemmelshaver trenger ikke nødvendigvis være den samme som den reelle eieren av matrikkelenheten. Hvis hjemmelshaveren er død, og det ikke er foretatt skifte eller overdragelse ikke har funnet sted.

### **Indre faktor**

Benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på eiendommen.

For indre faktor gjøres det utvendig skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard
- Kvalitet/tilstand
- Små/store arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

### **Kalibrering**

Kalibrering er forarbeidet som blir gjort for å kunne taksere etter sjablong i kommunen. Det er mange parametre som blir beregnet frem ved kalibreringen, kvadratmeterpris er en av disse parameterne. Som grunnlag for vurderingene våre bruker vi mange nylige omsatte eiendommer fra hele kommunen.

### **Kvadratmeterpris**

Betegnelse brukt for å prise snittkostnader per kvadrat i et bygg.

### **Matrikkel**

En matrikkel (lat. *matricula* = register) er et offentlig register over grunneiendommer. Matrikkelen er det nye systemet som har tatt over for RiksGAB og KommuneGAB. Her ligger eiendomsinformasjon registrert for hele landet.

### **Omsetningsverdi**

Er den realistiske salgsverdien på en eiendom ved fritt salg.

### **Promille**

Ved beregning av eiendomsskatt skal kommunestyre/bystyret bestemme seg for en promillesats.

Denne kan settes fra 2-7%, ved førstegangs innføring av eiendomsskatt skal den settes til 2%. Kommunestyret/bystyret har hvert år anledning til å justere promillen 1% opp eller ned.

### **Punktfeste**

Et punktfeste er en variant av en festetomt. Et punktfeste er registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårds- og bruksnummer. Betegnelsen innebærer at tomten (normalt en hyttetomt) har et leieforhold til en grunneiendom.

Det som særtegnert et punktfeste er at det ikke har eiendomsgrenser (eller rettighetsgrenser) i marken. Eiendommen er markert med sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt en egen (men den kan være begrenset) disposisjonsrett innenfor en sirkel med radius 30 meter fra sentralpunktet.

### **Regningsmottaker**

Hver eiendom i kommunen har oppnevnt en regningsmottaker. Forvalgt blir dette en av hjemmelshaverne, men eieren står fritt til å velge hvem som skal stå oppført uavhengig av rettigheter til eiendommen.

### **Klagenemnd**

Klageinstansen for behandling etter at takstene er sjekket for faktafeil og åpenbare feilvurderinger av eiendomsskattekontoret.

### **Sakkyndig nemnd**

Denne nemnden skal vedta takstene foreslått av besiktigelsesmennene. De utarbeider og vedtar retningslinjer i tillegg til hovedoppgaven sin.

### **Sammenføring**

Sammenføring av eiendom(er) er en registrering hos tinglysningsmyndighetene, der to eller flere eiendommer blir slått sammen til én i matrikkelen. Sammenføring er gratis og skjer ved at grunneier undertegner en sammenføyingsbegjæring for de eiendommene han ønsker sammenføyd.

### **Seksjonsnummer**

Seksjonering benyttes der en eiendom består av flere selvstendige eierenheter som selges hver for seg, og der det ikke er naturlig å dele eiendommen på vanlig måte ved en delingsforretning. Typisk leilighetsbygg i flere etasjer eller blanding av forretning og leiligheter i samme bygg.

### **Sjablongtaksering**

Sjablongtaksering er en metode for å takserer eiendommer ved eiendomsskatt. Prinsippet er ett maloppsett med parametere som er satt på forhånd, sjablongen regnes ut av datasystemet hvor nøkkeltall fra hver eiendom blir beregnet mot de satte parameterne. Ut av systemet skrives det da ut takstskjemaer med forslag til takst (sjablongtakst) hvor flere faktorer fra kalibreringen avgjør sjablongen.

### **Skjønn**

Vurderingen gjort av besiktiger for å treffe omsetningsverdien. Selv om sjablongtakstene hjelper oss et stykke på vei ved grundig kalibrering vil man uansett være avhengig av en skjønnsmessig vurdering for å kunne være sikker på å treffe omsetningsverdien. Skjønnen deles opp i to vurderingsforhold *Ytre og Indre forhold*.

**Sonefaktor**

Brukes for å justere prisforskjellen mellom forskjellige områder i kommunen. To identiske hus ville ellers kommet ut med lik sjablongtakst selv om de ligger på helt forskjellige plasser i kommunen.

**Ytre faktor**

Benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forholdene rundt eiendommen. Det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst / tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt /solforhold
- Andre verdipåvirkende forhold