OPPDRAGSBESKRIVELSE

AL-23-02 NYTAKSERING AV EIENDOMSSKATT

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Leverandøren plikter å overholde reglene i eiendomsskatteloven og relevante rettsavgjørelser.

Leverandøren skal være prosjektleder. I oppdraget inngår:

- Nødvendige forberedelser og prosjektplanlegging
- Prosjektledelse og kvalitetssikring av gjennomføringen
- Besiktigelse av bolig- og fritidseiendom, boliger på landbrukseiendommer og grustak
- Matrikkelføring
- Taksering av næringseiendommer, kraftlinjer og grustak
- Deltakelse i vedtaksmøter i sakkyndig nemnd
- Bistand til klagebehandling

Alt arbeid med takstene skal følge eiendomsskatteloven § 8 A-3, 4. ledd. I samarbeid med Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt og Klagenemnd for eiendomsskatt, skal det utarbeides nye retningslinjer for taksering i Alvdal kommune samt nytt sonekart.

Oppdragsgiver benytter «Nye Komtek Eiendomsskatt», heretter benevnt «Komtek». Leverandøren gis tilgang til Komtek i oppdragsperioden.

Leverandøren er ansvarlig for å gjøre alle nødvendige forberedelser til gjennomføringen av oppdraget.

Leverandøren skal benytte sin faglige kompetanse til å bidra til at oppdragsgiver gjennomfører eiendomsskattetakseringen i henhold til veileder fra KS:
https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/kommuneokonomi/kse/eiendomsskattetaksering-veileder-boligfritidgrunn.pdf

Punktene nevnt nedenfor er ikke uttømmende. Leverandøren skal benytte sin fagkunnskap til å gjennomføre oppdraget med høy faglig kvalitet og integritet.

Utarbeidelse av retningslinjer inkl. sonekart
Leverandøren skal lage forslag til nye sjablongverdier, sonekart, og vurderingsfaktorer i samarbeid med sakkyndig nemnd og klagenemnd. Det tas utgangspunkt i de gjeldende «Rammer og retningslinjer».

Tilbyder skal delta i møter i sakkyndig nemnd når retningslinjer skal vedtas.

Nødvendige forberedelser
Leverandøren foretar analyser i Komtek og matrikkel, og gjør nødvendige forberedelser til takseringen med ruteinndeling, arbeidslister mm.

Leverandør skal gjennomføre prøvetaksering, som presenteres for sakkyndig nemnd.

Leverandøren er ansvarlig for:

- Ruteplanlegging for besiktigelse – (Arbeidslister i Komtek)
- Utarbeidelse av sjablonger, soner og takseringsretningslinjer
- Opplæring og arbeidsledelse av besiktigerne

Listen er ikke uttømmende, leverandøren bærer selv ansvaret for å ivareta alle nødvendige forberedelser.

Kommunikasjon med eiere/hjemmelshavere
Leverandør skal utarbeide informasjon til eiere/hjemmelshavere og distribuere dette fra Komtek.

Det skal som minimum sendes et innledende orienteringsskriv om oppstart av besiktigelsen. Det skal etter besiktigelsen sendes et nytt brev med registrerte data på den enkelte eiendom, og eier skal gis frist for tilbakemelding.

Tilbakemeldinger håndteres og besvares av leverandøren.

Besiktigelse og registrering
Alle eiendommer skal fysisk besiktiges. All bebyggelse på eiendommen skal fotograferes og eventuelt kontrollmåles dersom det er mistanke om avvik fra matrikkelopplysninger. Bygninger mindre enn 15 m^2 skal også inngå i dette.

Besiktigere skal bære identifikasjonskort og gule vester, og identifisere seg for eiers representant på eiendommen.

Leveransen omfatter:

- Registrere all bebyggelse på fritids- og boligeiendommer, inkludert de bygg som er mindre enn 15 m^2.
- Registrere all bebyggelse under 15 m^2 som ikke allerede er registrert i matrikkelen.
- All bebyggelse på eiendommen skal dokumenteres med bilder som viser alle sider av fasaden, og skal danne grunnlaget for tilstrekkelig dokumentasjon for fastsettelse av takst, minimum 2 bilder pr. bygning.
- Dersom det foreligger mistanke om avvik fra matrikkelen, skal bygninger kontrollmåles
- Bygningenes tilstand skal registreres og beskrives
- Besiktigelsen skal beskrive eiendommens indre og ytre faktor
- Føre besiktigerdata i matrikkelen fortløpende og før endelig vedtak av takster
- Kvalitetssikring underveis i besiktigelsen

Listen er ikke uttømmende, leverandøren bærer ansvaret for at besiktigelsen blir fagmessig gjennomført.

Dersom leverandøren ser at matrikkelen er feil eller mangelfull i forhold til informasjon som skal innhentes/bekreftes under besiktigelsen, skal denne informasjonen registreres i henhold til matrikkelens føringsinstruks.

Besiktigelsen skal gjennomføres i løpet av 2023.

TAKSERINGEN

Utarbeidelse av retningslinjer inkl. sonekart
Leverandøren lager forslag til nye sjablongverdier, sonekart, og vurderingsfaktorer i samarbeid med sakkyndig nemnd og klagenemnd. Prøvetaksering legges fram for sakkyndig nemnd. Det tas utgangspunkt i de gjeldende «Rammer og retningslinjer». Leverandøren deltar i møter i sakkyndig nemnd når retningslinjer skal vedtas.

Takstvedtak
Sakkyndig nemnd vedtar takster etter gjennomført besiktigelse. Leverandørens forslag til takst for næringseiendommer og kraftlinjer legges fram for vedtak i sakkyndig nemnd.

Leverandøren foretar taksering av næringseiendommer, kraftlinjer og grustak

- ved behov innhente opplysninger som er nødvendige for takseringen.
- taksering av næringseiendommene inkludert grus-/massetak
- taksering av kraftlinjer
- næringseiendommer som butikker, kontorer, lager osv. takseres ut fra besiktigelse og sjablonger.

Sakkyndig nemnd
Sakkyndig nemnd vedtar retningslinjer for taksering og vedtar takstene etter forslag fra besiktigere/takstmenn.

Leverandøren setter opp sakliste og gjennomfører møter i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt for vedtak av takster i samarbeid med ansvarlig i kommunen.

Klagenemnd
Kommunen har selv ansvar for behandling i klagenemnda. Leverandøren skal, ved behov, bistå kommunen ved eventuelle klager på takstene som leverandøren har utarbeidet.

Leverandøren skal delta i møter med klagenemda ved behov. Klagebehandlingen vil i utgangspunktet foregå i 2024.

Etterarbeid etter takseringen
Leverandøren skal etter nemndas behov foreta nødvendige analyser/spørringer i Komtek etter at de nye takstene er registrert, inkludert diverse temakart og rapporter som nemnda har behov for.