

Helge Anders Skorstad
Amalie Skrams v 7
7045 Trondheim
Epost: skanders@hotmail.com tlf 41630528



Trondheim 01.12..2015

Osen kommune
Eiendomsskattekontoret
Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

VEDRØRENDE EIENDOMSSKATT I OSEN KOMMUNE, GNR 16, BNR 20 – KORRIGERING.

I deres dokument «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» fremgår det i punktene 3.1 og 3.2, at det benyttes forskjellige arealverdier pr m² for boliger og fritidsboliger. Begrunnelsen for en slik ulikebehandling er oppgitt som forskjell i omsetningsverdi. I en uttalelse fra Finansdepartementet 19.06.2007, referanse 07/2821 SL OTJ/KR beskrives følgende:

«Dersom en kommune generelt velger ulik gulvkvadratmetersats for boligeiendom og fritidseiendom som basis for takseringen, tilsier likhetsprinsippet at valget må kunne begrunnes i typiske forskjeller i omsetningsverdi mellom like store enheter

Det fremgår at arealverdien er basert på omsatte fritidsboliger i nærområdet i de 10 siste år. Det er dessverre ikke tilgjengeliggjort noe informasjon som viser dette grunnlaget.

AREAL.

Areal på hytteeiendommen 16/20 er satt til 103 kv.m, jeg vil her forklare hvorfor jeg synes dette er urimelig.

Min hytte er oppført i 1982 opprinnelig utv.mål er på 72 kv.m.

Et tilbygg(garasje,snekkebu) ble satt opp i 2006 på ca 30 kv.m.

Mellom tilbygget og hytta som ble bygd sammen, er det et uisolert rom på ca15 kv.m.der det er lagt terrassebord,på gulv.rett på grunn samt uisolert tak og brukes deretter som det det er ,et kaldrom.lagerrom.se vedlagte tegning.

Min vurdering er at at beskatning på boligdel ytre mål er 72 kv.m. er rett areal

Tilbygget på ca 30 kv.m samt kaldrom på 15 kv.m må beskattes som det er er,nemlig garasje,snekkebu og kaldtrom.

Jeg finner det derfor veldig urimelig at jeg beskattes for full bolig på hele bygningsmassen. Da jeg søkte om tilbygg i 2006 ble det søkt som snekkebu, garasje så disse opplysningene skulle være tilgjengelige.

Indre faktor - standard

Indre faktor for standard er satt til 1,2, noe jeg forstår skulle tilsi at boligen har en bedre standard enn gjennomsnittsboligen i Osen kommune. Jeg finner ingen dokumentasjon på hvilke vurderinger som faktisk er lagt til grunn for å sette denne faktoren til 1,2

Mitt hytte er bygget i 1982 og har fortsatt mye av de funksjonelle egenskapene fra den tid, som f.eks. isolasjon, vvs, byggeteknikk, planløsning osv. Ett hytte fra denne perioden kan således ikke sammenlignes med ett hytte av nyere dato, selv om man foretar nødvendig vedlikehold og holder det i stand. Hytte har isolasjon etter datidens krav på 10 cm og er ikke blitt oppgradert etter nåtidens standard.

Hvordan det er kommet frem til at min hytte er 20% bedre enn snittet skulle jeg gjerne hatt en dokumentasjon på, det er kun ytre visuelle betrakninger/skjønn som ligger her til grunn

, jeg var på øya da taksten ble foretatt.

I den grad man skal benytte slike korrigeringsfaktorer bør det gjenspeile de faktiske forhold og således ta hensyn til bygningens alder og konstruksjon. Den fastsatte faktorverdi på 1,2 synes derfor feil.

Ytre faktor - lokalisering

Jeg finner ingen dokumentasjon på hvilke vurderinger som faktisk er lagt til grunn for å sette denne faktoren til 1,2. At lokaliseringen beskrives som 20% bedre enn lokalisering av gjennomsnittshytta i Osen kommune forbauser meg mye. Jeg ville da ha forventet ett vesentlig større press for å skaffe seg tomt eller kjøpe eksisterende boliger, hytter og ikke minst av besøkende – ikke noe av dette er fremtredende.

I Det finnes en del egenskaper som ikke er like tiltrekkende når man kommer ut på en øy, herunder væravhengighet, manglende offentlig infrastruktur unntatt båtanløp og strøm, fraværende offentlig/kommunal innsats eller bidrag til området, slik at det kreves stor grad av dugnad og spleiselag for å gjennomføre felles goder som også både offentlige og private besøkende til øya nyter godt av.

Det er også mer krevende å fremskaffe nødvendig utstyr og materiell når både små og store aktiviteter skal gjennomføres. «Sjarmen» ved en slik lokalisering fremstår nok som mer idyllisk for den som ser det utenfra enn den som står midt i det.

I den grad man skal benytte slike korrigeringsfaktorer bør det gjenspeile de faktiske forhold og således ta hensyn til lokalitetens faktiske attraksjon og dette gjenspeiles best i hvor stor etterspørselen etter tomter og boliger er. På Ramsøya kan vel ikke det sies å være fremtredende.

Da det ikke er omsatt så mange boliger på øyene i Osen vil jeg vise til salget av Kalværet som omsider, etter flere år, ble solgt etter halvering av opprinnelig pris, for ca 1,2 mill kr. Inkl bolig, sjøhus og naturhavn, her er det snakk om en hel øy.

P.g.a. kai/grunnforholdene har osenfjord ved flere annledninger gått forbi øya.beste løsning er da å ha båt selv,men med omlasting og avlasting og så transport fra havn på øya til hytte skjønner vel de fleste at det ikke er så aktrativt å ha eiendom på en delvis øde plass.samt medlemskap i 2 båtforreninger.

Min hytte er bygd i 1982,noe renovert men ikke etter dagens normer.men det som drar verdien ned på hytta er at den har en elendig adkomst,den har ikke vei,her må en i båt.

en megler vet hva det vil si for verdien av ei hytte.men alikevel har min hytte fått en salgsverdi på ca 1,8 mill.

Akkurat på dette pkt.mener jeg komunens vurdering er feil,i dag er det nesten umulig å selge tomt/hytte uten skikkelig adkomst i så fall vil salgssummen være deretter,da spesielt på en øy.

Har min hytte ligget på innlandet med veiadkomst hadde jeg akseptert en høy salgsverdi,men ikke på en øy uten veiforbindelse og kostbare havneforold Hadde det ikke vert for at jeg vokste opp på Ramsøya hadde jeg nok aldri satt meg opp ei hytte der ute

Det er ikke uten grunn at øya ligger øde 3-5 mnd i året.på vinters tid.

Påstand.

1.areal. areal på boligdel hytte er feil.rett areal er 72 kv.m.

2.indre faktor. Settes til 1,0

3.ytre faktor. Settes til 0,7.

Jeg ber om påstanden tas til følge.

Med vennlig hilsen

Helge Anders Skorstad

