**Vedlegg til NOTAT fra medlemsmøte 2.4.22 i Fredrikstad Hytteforening.**

***Fra Ole Sverre og Tone.***

***Viser til informasjonen som kom på møtet og tror det meste av spørsmålene dere hadde blir besvart der.***

***Har også mot slutten av presentasjonen også lagt inn noe informasjon om festetomter og de politiske utvalgenes medlemmer.***

***Dere har fått oversikt over firmaene som har søkt og har kvalifisert seg til å legge inn tilbud om å taksere. Dette ligger i presentasjonen og ble også behørig omtalt lørdag.***

***Grunnen til at takstene for næringseiendommer skulle vurderes ut fra en «forsiktig omsetningsverdi» er at de ikke blir omfattet av reduksjonsfaktoren på 30 prosent og de får heller ikke bunnfradrag som hytter og boliger får.***

**Spørsmål 3.1.: Når ble retningslinjene vedtatt i skatteutvalget og klageutvalget for eiendomsskatt ? Navn på deltagere i de angitte utvalg ?**

Dato for når reglene ble vedtatt ***? ligger i presentasjonen (som du også gjengir under her)20.05.2020***

Navn på deltagere i skattetakstutvalget ***?. ligger i presentasjonen***

Navn på deltagere i klageutvalget ? ***ligger i presentasjonen***

Det ble opplyst at reglene for taksering av 20.5.2020 ikke er behandlet i bystyre

***De skal ikke behandles i bystyret jfr. rollefordelingen mellom formannskap/bystyret og nemndene etter eiendomsskattelovens beskrivelser***.

**Spørsmål 3.3 : Navn på firma/resurspersoner som ble brukt av kommunen for å lage retningslinjene, og når ble arbeidet utført ?**

**Spørsmål 4.1: Vi ber om at dere gir en grundig forklaring  på begrepene  og bekrefter at metoden som er benyttet har som endelig resultat; korrekt pris etter § 8++ og likebehandling av hytteeiere.**

**Spørsmål 4.2: Navn på kommunens egne ansatte som har arbeidet med  eiendomsskattetakstene ?**

**Spørsmål 4.3 : Navn på firma/personer som er engasjert til å arbeide med kommunens egen del av eiendomsskattesaken**

***Når det gjelder hvem som har arbeidet med dette administrativt så er det eiendomsskattekontoret som står som ansvarlige.***

***Vi har innhentet kompetanse både fra jurister, takstmenn og meklere for å komme fram til riktige utgangssummene og kriterier for takstmennene som et ledd i vår interne prosess med kvalitetssikring. Ut fra deres erfaring og omsatte objekter ble de ulike summene og faktorene satt opp som et utgangspunkt takstmennene skulle vurdere fra. Dette er et ledd i vår interne saksforberedelse som resulterte i utkast til veiledningen som politikerne vedtok.***

***Når det gjelder eiendomsskattekontoret er det Tone Aas eller Ole Sverre Strand som er de ansvarlige for arbeidet der.***

**Spørsmål 4.1: Som beskrevet ovenfor.**

**Spørsmålet må besvares slik at vi får tillit til arbeidet som er utført.**

***Hva som ligger bak begrepene gikk vi gjennom på lørdag. Alle faktorene som ligger i appen eller i retningslinjene skal vurderes av takstmannen i henhold til hans/hennes faglige skjønn.***

***Summen de skal fram til er hva eiendommen kan selges for ved et fritt salg i et åpent marked***

**Spørsmål 4.4: Navn på firma/person som er engasjert som profesjonelle takstmenn for kommunens ca 4.500 hytter.Vi forutsetter at dette er sertifiserte takstmenn med medlemsskap i takstforening i Norge. Ber om bekreftelse på at dette gjelder for de engasjerte takstmenn.**

***Liste over engasjerte takstmenn ble vist på  tavlen og følger innlegget til Strand som vedlegg til referat fra møtet.***

**Spørsmål 4.5: Det er i pressen omtalt at det ikke er nødvendig for den enkelte hytteeier å engasjere egen takstmann fordi kommunen stiller med ny takstmann gratis.**

***Svaret er ja.***

**Spørsmål 4.6: Er den nye takstmannen som kommunen bruker en av de som allerede er engasjert og benyttet andre steder enn der klagen skal behandles.?**

***Svaret er ja. De engasjerte takstmenn iflg. listen er brukt på ulike områder som kommunen har kontroll på. Ny takstmann har ikke taksert i samme område som klagen kommer fra.***

**Spørsmål 4.7: Er det slik at takstmennene har levert sitt materiale til kommunens takstutvalg som har godkjent og sendt ut takstene til hytteeierne ?**

***Takstmennene foretar taksering og så går administrasjonen gjennom og sjekker at de har forholdt seg til veilederen og klargjør listene til politisk behandling. Så får utvalget eiendommene og går gjennom alle takstene og vedtar dem.***

**Spørsmål 4.8: Skjema for eiendomsskattetakst 2022 omtaler ATEAL FAK og GEN FAKT.**

**I møtet ble svart at det var usikkert om bruken av faktorene.**

***For å komme fram til denne omsetningsverdien for eiendommen er det to faktorer på tomta som takstmennene skal******vurdere.***

***Det ene er på tomtas areal, hvordan størrelsen på tomta er i forhold til en normaltomt i området og så er det den generelle faktoren.***

***Den generelle faktoren på tomta tar for seg alt annet med tomta som har innvirkning på eiendommens verdi. Dette er beliggenhetsfaktorer som kan være nærhet til svært trafikkert vei eller jernbane og det kan være solforhold, utsikt, brygge, hageanlegg, strandlinje, om det er strøm og vann i området osv.***

***Alle slike faktorer vil påvirke en eventuell salgsverdi.***

***Dette er forhold som takstmannen skal ta hensyn til og vurdere etter sitt faglige skjønn og med sin erfaring fra taksering av eiendommer i Fredrikstad.***

**Spørsmål 13.1 Hva er årsaken til at tomteverdien på hytter starter på kr. 3. mill mens tilsvarende for boliger er på 1.5 mill ?**

***Verdien for normaltomtene starter for hytter på 350.000 og går oppover mens det på boliger går fra 450.000,-  og oppover***.

**Spørsmål 13.2: Hva er årsaken til at sonene for hytter er basert på avstanden til sjø mens det for boliger er ulike geografiske soner i kommunen ?**

***I følge både eiendomsmeglere og takstmenn så avgjøres prisen på hytter hovedsakelig av avstanden til sjø/strand. Dette er den viktigste faktoren.***

**Spørsmål 13.3: Hva er årsaken til at det ikke er lagt inn geografiske soner for hytter ?**

***I hovedsak er det ifølge meglere avstand til vannkanten som har størst betydning. Men innenfor hver sone er det også slingringsmonn***

**Spørsmål 13.4: Hva er årsaken til at det i reglene for næringseiendom (side 15) er bestemt at en som forutsetning «skal være å gi en forsiktig omsetningsverdi» i forhold til det som viser seg med hytter så langt har blitt som resultat med en mangedobling av verdi og eiendomsskatt.**

***Grunnen til at takstene for næringseiendommer skulle vurderes ut fra en «forsiktig omsetningsverdi» er at de ikke blir omfattet av reduksjonsfaktoren på 30 prosent og de får heller ikke bunnfradrag som hytter og boliger får.***