

● DEL 1: GENERELT OM RETAKSERING

1. Hva er retaksering av eiendom?

Retaksering betyr at kommunen fastsetter nye takster (verdivurderinger) for alle eiendommer som har eiendomsskatt. Taksten skal gi et realistisk bilde av eiendommens verdi per 1. januar 2026 og danner grunnlaget for beregning av eiendomsskatten.

2. Hvorfor gjør Andøy kommune dette nå?

Kommunen er lovpålagt å gjennomføre retaksering minst hvert tiende år. Nåværende takster er gamle, og det er behov for å oppdatere verdiene slik at eiendomsskatten blir rettferdig og i tråd med dagens eiendomsmarked.

3. Hvem utfører arbeidet?

Kommunen har engasjert det fagkyndige selskapet **Jeessaa AS** til å utføre takseringen. De har erfaring fra flere norske kommuner og følger nasjonale regler for eiendomsskattetaksering.

4. Når foregår takseringen?

Takseringen skjer høsten 2025 og vinteren 2026. Nye takster skal gjelde fra skatteåret 2026.

5. Hvilke eiendommer omfattes?

Alle skattepliktige eiendommer – både bolig, fritidsbolig, næringseiendommer, verk og bruk samt tomter.

6. Må jeg gjøre noe som eier?

Nei, du trenger ikke foreta deg noe. Takstfolkene bruker opplysninger fra offentlige registre (matrikkel, kart, foto og eventuelt drone) og gjennomfører utvendig befaring der det trengs.

7. Må jeg slippe dem inn?

Nei, befaringene skjer normalt utvendig. Ingen vil gå inn i bygninger uten avtale med eier.

8. Kan jeg nekte befaring?

Nei, kommunen har rett til å besiktige eiendom fra offentlig grunn for å fastsette takst. Hvis det er spesielle forhold (sikkerhet, dyr, adgangsbegrensning), bør du informere kontaktperson eivind@5u.no på forhånd.

9. Hvilke lover gjelder?

Takseringen følger **eiendomsskatteloven, forskrift om taksering og gjeldende rettspraksis**.

● DEL 2: METODE OG GJENNOMFØRING

10. Hvordan beregnes taksten for bolig og fritid?

Det brukes en **sjablongmetode** – en standardisert beregning der m²-pris (BRA) multipliseres med sonefaktor, og justeres for alder, standard og beliggenhet.

11. Hva med næringseiendommer og verk/bruk?

Disse takseres individuelt, hovedsakelig basert på **kapitalisert leieverdi** (markedsleie × avkastningskrav). Dersom markedsdata mangler, brukes teknisk verdi.

12. Brukes droner i arbeidet?

Ja, kommunen kan bruke drone for å ta oversiktsbilder av områder eller enkeltbygg. Bildene brukes kun til takseringsformål og lagres sikkert.

13. Hva betyr «besiktningsmenn»?

Kommunen stiller egne fagpersoner som bistår takstfirmaet under befaringene. De hjelper til med lokal kunnskap, HMS og koordinering.

14. Må jeg betale for befaringen?

Nei. Kostnaden dekkes av kommunen og inngår i eiendomsskattesystemet.

15. Hva om boligen min nylig er renovert/ombygd?

All registrert bygningsendring som er meldt til kommunen vil være grunnlag for oppdatering. Hvis du har gjort endringer uten å melde fra, kan taksten bli justert når dette avdekkes.

DEL 3: TAKSTRESULTAT OG KLAGE

16. Når får jeg vite hva taksten blir?

Foreløpige takster forventes sendt ut våren 2026. Da får du tilsendt takstbrev med informasjon om grunnlag og beregning.

17. Hvordan beregnes eiendomsskatten?

Eiendomsskatten = (Takst × eventuell reduksjonsfaktor) × kommunens skattesats (promillesats fastsettes årlig av kommunestyret).

18. Kan jeg klage på taksten?

Ja. Du kan sende **skriftlig klage** innen seks uker etter at takstbrevet er mottatt. Klagen behandles av **sakkyndig nemnd** og eventuelt **klagenemnd**.

19. Hva må klagen inneholde?

Du må oppgi hvorfor du mener taksten er feil, gjerne med dokumentasjon (bilder, plantegninger, sammenligning med lignende eiendommer). Klager som bare sier «for høy takst» uten begrunnelse får normalt ikke medhold.

20. Hva skjer hvis jeg får medhold?

Taksten blir justert, og eventuell for mye betalt eiendomsskatt refunderes.

21. Hva om jeg ikke får medhold?

Klagen kan da sendes videre til klagenemnda. Etter dette er taksten endelig for innværende takstperiode.

● DEL 4: SPESIELLE SPØRSMÅL (ofte fra media eller «umulige» henvendelser)

22. Hvorfor øker takstene så mye?

Markedet har endret seg betydelig siden forrige taksering. Høyere takst betyr ikke nødvendigvis høyere skatt – kommunen kan justere promillesatsen slik at totalinntekten holdes stabil.

23. Hva hvis huset mitt har dårlig standard, men taksten virker høy?

Sjablongmetoden korrigerer for standard og alder, men fanger ikke opp alt. Du kan dokumentere avvik ved klage.

24. Hva med eiendommer som er ubebodde eller forfalne?

De får normalt lavere sjablongverdi, men må fortsatt takseres – eiendomsskatten gjelder også ubebodde bygg hvis de er skattepliktige.

25. Gjelder dette kommunale bygg også?

Ja, kommunen skal takseres alle skattepliktige eiendommer, inkludert egne, men de betaler eiendomsskatt til seg selv (budsjetteres teknisk).

26. Hva med landbrukseiendommer?

Boligdelen (våningshus) kan være skattepliktig, mens driftsdelen vanligvis er fritatt. Det vurderes i hvert enkelt tilfelle.

27. Hva hvis takstmannen tar feil adresse, areal eller bygg?

Alle eiendommer kvalitetssikres mot matrikkelen, men feil kan forekomme. Meld fra til oppmaaling@andoy.kommune.no så blir det rettet.

28. Kan takstene brukes til andre formål (bank, salg, arveoppgjør)?

Nei. Kommunens eiendomsskattetakst er **ikke markedsverdi**, men et beregningsgrunnlag for skatt.

29. Hva med personvern?

Alle takstmenn og kommunale ressurser har taushetsplikt. Dronefoto og data brukes kun internt i prosjektet og arkiveres i tråd med arkivloven.

30. Hvor lagres dataene?

Data lagres i kommunens systemer i et Noark-kompatibelt format, i henhold til offentlige krav.

31. Kan jeg be om innsyn i takstgrunnlaget for naboen min?

Du kan be om innsyn etter **offentleglova**, men enkelte opplysninger kan unntas (for eksempel tekniske vurderinger og dronefoto).

32. Vil eiendomsskatten øke for alle?

Ikke nødvendigvis. Kommunestyret fastsetter promillesatsen etter at nye takster er kjent. Målet er rettferdig fordeling, ikke å øke totalen.

33. Hvor finner jeg mer informasjon?

På kommunens nettside under "Eiendomsskatt" finner du mer informasjon om eiendomsskatt i Andøy kommune, ellers kan du kontakte **servicetorget på 76 11 50 00**.