

# EIENDOMSSKATT

VKL

VERDITAKSERING KJELL LARSEN AS



Markus Alfsen

# Jevnaker 2026

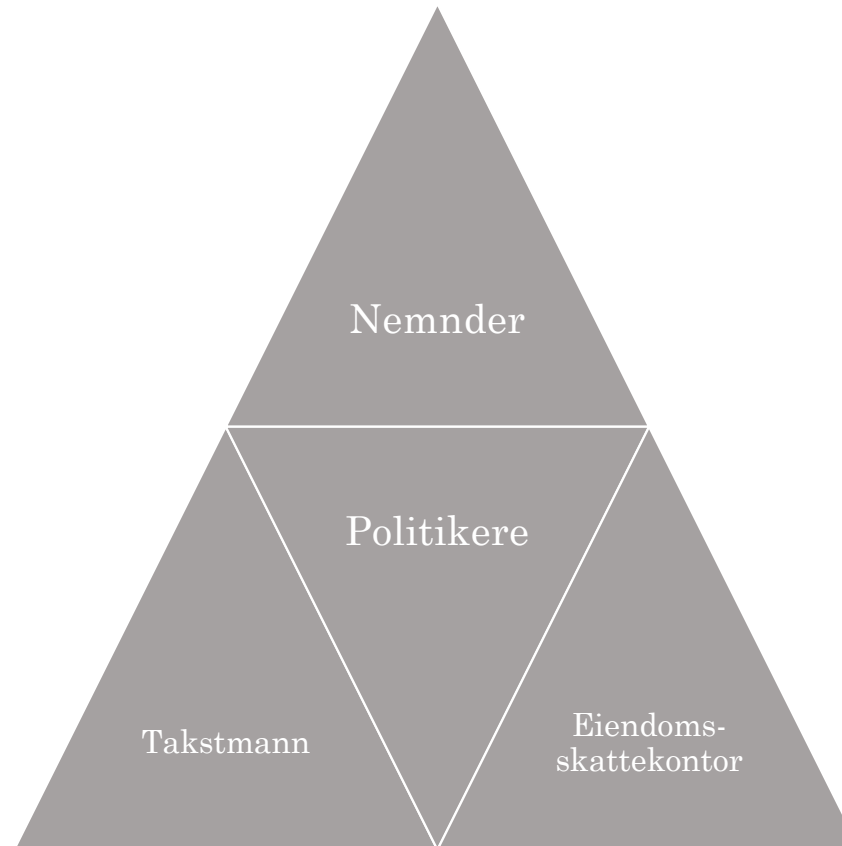
- Om oss (VKL)
- Roller
- Retningslinjer og kalibrering
- Beregningsmetoder
- Offentlig ettersyn
- Klagebehandling
- Tidligere takstnivå
- Veien videre

## Om oss

- Etablert i 1959
- Et av landets ledende firmaer innen eiendomsskatt
- Arbeidet med skattetaksering siden 1980-tallet
- Har gjennomført taksert for rundt 170 kommuner
- Takserer alle typer eiendommer, inkl. næring og energinett
- Utfører også alle administrative oppgaver

# Roller

# Hierarki



# Politikk

- Vedtekter
- Nemnder
- Promille
- Bunnfradrag
- Reduksjonsfaktor
- Skatt i hele eller deler av kommunen

Fritak etter § 7

Klage på takster

# Sakkyndig nemnd

- Utarbeide og vedta retningslinjer
- Vedta takstene fra besiktigerne
- Behandle klager

# Eiendomsskattekontoret

- Innkaller til møter og fører protokoll
- Forberede saker til nemnd
- Utsendelse av vedtaket (skatteseddel) og takst
- Håndtere henvendelser
- Kontaktpunkt i administrasjon
- Andre generelle administrative oppgaver

# Retningslinjer

## Eiendomsskattelovens § 8 A-2

*(1) Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*

Lovens ordlyd er med andre ord en anvisning på at det er omsetningsverdien som skal utgjøre skattegrunnlaget. Det er en objektivisert omsetningsverdi som skal legges til grunn for utskrivningen, hvor det ikke skal tas hensyn til rettigheter og plikter som vedrører eiendommen.

**Det er viktig at eier tar stilling til hvorvidt taksten er riktig.**

# Retningslinjer

I mal til vedtekter utarbeidet av KSE, heter det:

Før den alminnelige takseringen påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd hvilke alminnelige retningslinjer som skal legges til grunn ved takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

Den sakkyndige nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.

Den sakkyndige nemnd foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

# Retningslinjer

- Retningslinjene er et arbeidsverktøy som skal sikre lik og forutsigbar behandling av eiendommene.
- Retningslinjene kan fravikes dersom det er særlige forhold ved en konkret eiendom. (Eiendomsskattelovens §8 A-2)
- Ligger offentlig på kommunen sine hjemmesider
- Ulike kvadratmeterpriser for ulike eiendommer
- Ulike soner for ulike eiendomstyper
  - To soner for bolig
  - Tre soner for fritid

# Retningslinjer

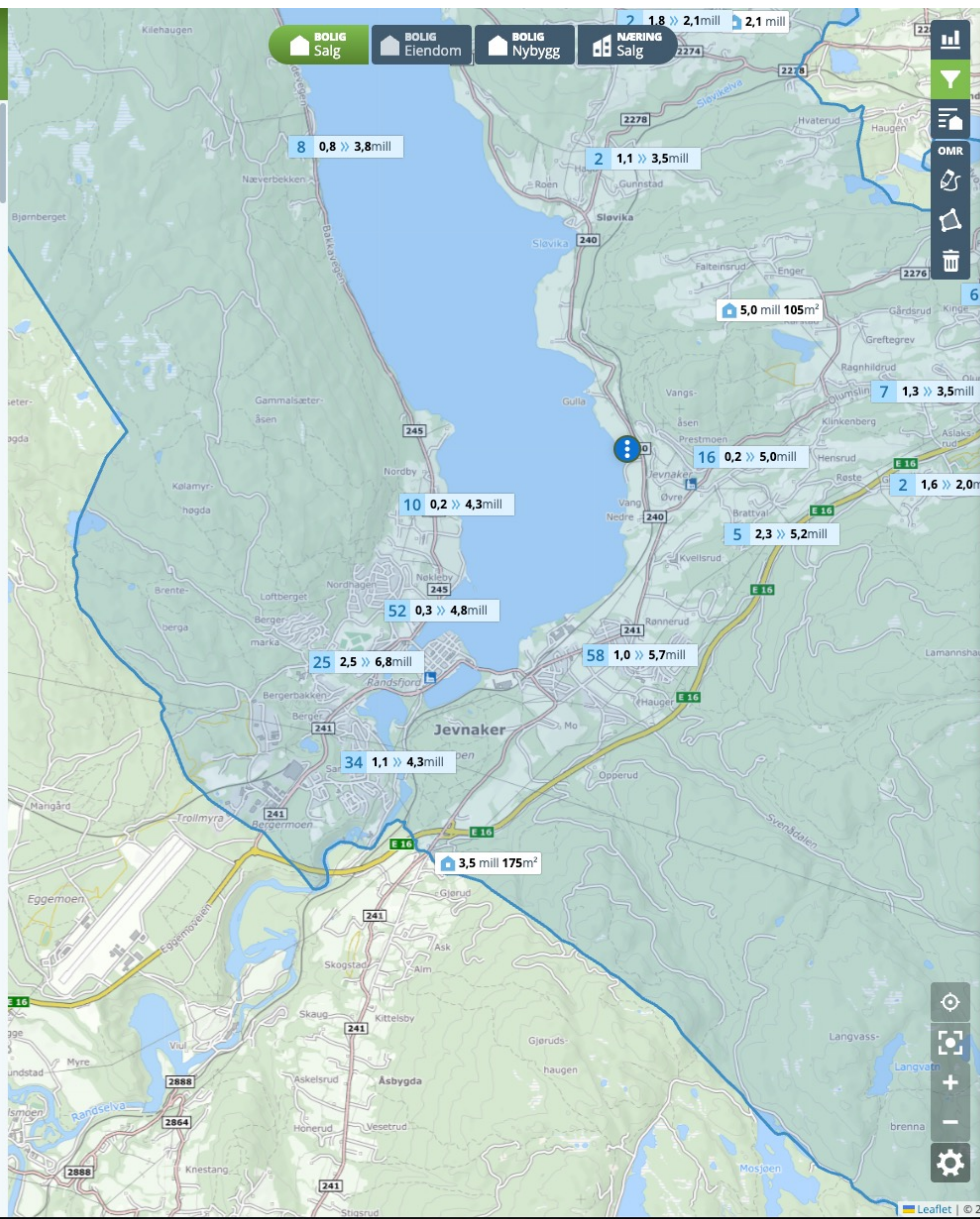
- Prøvetaksering og kalibrering av sjablong.
- Eiendomsverdi som verktøy
- Befart over 120 eiendommer i prøvetakseringen
- Analysert betydelig fler underveis
- Presentert og dokumentert resultater for sakkyndig nemnd

eiendomsverdi®

evKart

Sorter på Dato høy-lav

Enggata 9, 3520 JEVNAKER	05.02.2026	300 000
Randsborggata 23, 3520 JEVNAKER	02.02.2026	182m <sup>2</sup> 4 300 000
Midtlivegen 9, 3520 JEVNAKER	28.01.2026	221m <sup>2</sup> 3 300 000
Rødkløverstien 15, 3520 JEVNAKER	27.01.2026	176m <sup>2</sup> 3 300 000
Tosogata 5, 3520 JEVNAKER	20.01.2026	306m <sup>2</sup> 3 100 000
Skyttervegen 2, 3520 JEVNAKER	08.01.2026	200m <sup>2</sup> 3 200 000
Blinken 2, 3520 JEVNAKER	23.12.2025	3 100 000
Blinken 1, 3520 JEVNAKER	23.12.2025	161m <sup>2</sup> 3 200 000
Bergergata 3, 3520 JEVNAKER	23.12.2025	178m <sup>2</sup> 3 100 000
Myrvegen 5, 3520 JEVNAKER	18.12.2025	180m <sup>2</sup> 2 600 000
Svenåvegen 18, 3520 JEVNAKER	15.12.2025	2 750 000
Prestmøvegen 23, 3520 JEVNAKER	11.12.2025	153m <sup>2</sup> 2 550 000
Lemvigvegen 13, 3520 JEVNAKER	08.12.2025	158m <sup>2</sup> 2 100 000
Prestlia 4, 3520 JEVNAKER	03.12.2025	190m <sup>2</sup> 3 390 000
Sognsbakka 234, 3520 JEVNAKER	02.12.2025	181m <sup>2</sup> 2 150 000
Bergerfossvegen 28, 3520 JEVNAKER	01.12.2025	138m <sup>2</sup> 4 000 000
Bergerfossvegen 30, 3520 JEVNAKER	01.12.2025	82m <sup>2</sup> 3 600 000
Prestlia 40, 3520 JEVNAKER	24.11.2025	150m <sup>2</sup> 3 100 000



Filter Marked

**Eiendomstype**

Boliger Tomter

**Utvalg**

I markedet Registrert Solgt

**Type salg**

- Vis tinglysninger
- Vis meglersalg
- Kun til salgs nå
- Kun salg som er trukket
- Salg som involverer selskap (AS)
- Inkluder spesielle omsetninger

Spesielle omsetninger vises som grå i kart og lister

**Boligtyper**

- Leilighet
- Enebolig
- Rekkehus
- Tomannsbolig
- Fritidsbolig
- Andre

**Areal**

m<sup>2</sup> → ∞ m<sup>2</sup>

**Tidsperiode**

Periode tilbake i tid » Hittil i år

3 1 6 3 1

Alle år år mnd mnd mnd

**Pris**

mill → ∞ mill

**Byggeår**

→ ∞

**Energimerker**

# Beregningsmetoder

# Boliger med skatteetatens boligverdi

- Blir ikke vurdert av oss
- Skattemeldingen to år tilbake i tid
- Kan inneholde feil som må rettes
- Skatteetaten er klageinstans
- Ikke alle boliger har tall fra skatteetaten
  - Uavklarte eierforhold
  - Skatteetaten mangler boarealer
- Kommunen mottar **ikke** boligverdier for andre typer eiendommer

# Kommunal taksering

- Befaring
- Fotografere
- Måle bygg med mangelfull faktainformasjon
- Gi eiendommen faktor (karakter) i forhold til bl.a.
  - Beliggenhet
  - Alder
  - Tilstand
  - Areal

# Kommunal taksering



Utv.beh Besiktiger  
0 0

Tilbake til liste

## Eiendom 141/97

Grunneiendom

Adresse  
Gamlevegen 33A

Eierforhold  
JEVNAKER KOMMUNE  
(H, 1/1)

Fritak  
§5d, helt - Gjeldende  
(Ingen sluttdato)

Vedtak **Takstberegning** Fritak Arkiv Historikk Skattegrunnlag

Type Takstberegning: Leilighet

Status: Ferdigbehandlet (Skal ikke takseres)

Totalverdi: 7 860 000

Rediger takstberegning

Reiserute

Sonefaktor bolig-Sone rød : 1

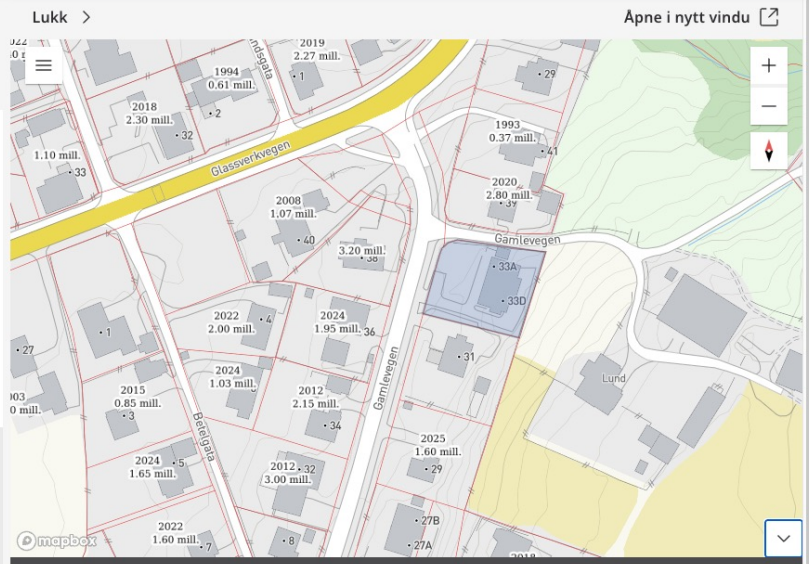
Forhold omkring eiendom Faktor: 1

Tomt 1100.4 m<sup>2</sup> 0

Andre småhus med 3 boliger eller flere (136) - TB - 7663528 7 860 000

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig (181) - TB - 157292323 0

Flere funksjoner Vedta Skal ikke takseres



### Matrikelinformasjon for 3236-141/97

Grunneiendom **Grunnbokrapport**

Bygg (2-0)  
Andre småhus m/3 boliger el fl (136) - TB - 7663528  
Garasjeuthus anneks til bolig (181) - TB - 157292323

Bruksenheter (4-1) Vis alle  
B Gamlevegen 33A - U0101 7663528  
B Gamlevegen 33B - U0102 7663528  
B Gamlevegen 33C - H0101 7663528

Adresser (4) Vis alle  
Gamlevegen 33A  
Gamlevegen 33B  
Gamlevegen 33C

Tinglyste eiere (1)  
JEVNAKER KOMMUNE - H - 1/1

Kommune  
Jevnaker  
Eiendomstype  
Grunneiendom  
Matrikelnummer  
3236-141/97  
Bruksnavn  
LØNNHEIM  
Etablert dato  
08.08.1969  
Beregnet areal  
1100.4  
Arealmerknader  
Historisk oppgitt areal  
1098  
Historisk arealkilde

# Kommunal taksering

- Sakkyndig nemnd vedtar takstene
- Taksten skal gjenspeile markedsverdi (§8 A-2)
- For boliger og fritidsboliger reduseres taksten med 30%
- Bunnfradrag for 2026 er kr. 400 000,-.
- Promille for 2026 er 2,8 for alle eiendommer.
- Takstene offentliggjøres samlet før 1. mars

# Næringseiendommer

- Gjenkjennelig, enkel og forståelig
- Vise beregningsmetoder
- Leieverdimetoden
- Kan skille juridiske eiere
  - bygg og tomt

# Offentlig ettersyn

# Klagebehandling

1. Offentlig ettersyn
2. Motta henvendelser og svare på spørsmål
3. Mottak av klager (6 uker)
4. Gjennomgå klager med eventuelle undersøkelser
5. Korrigere feil ved fakta
6. Behandling i sakkyndig- og klagenemnd
7. Tilbakemelding til hjemmelshaver

# Klagebehandling

Klagene behandles av sakkyndig nemnd

Om klager får medhold rettes taksten og vedtaket, og saken er ferdig behandlet

Om klager får delvis medhold, sendes saken videre med en innstilling til klagenemnda. Klager får kopi av innstillingen

Om klager ikke får medhold, sendes saken videre til klagenemnda.

# Klagebehandling

Det er viktig at politikerne unngår å kommentere enkeltsaker, da ikke all informasjon nødvendigvis er kjent, og fordi reglene for eiendomsskatt skiller seg fra vanlige verdsettelsesprinsipper. (Objektskatt)

Vi opplever ofte at dialogen dreier seg om skattenivået, men fokus bør være på om taksten er rett

# Tidligere takstnivå

- Tidligere takster har verdinivå fra forrige omtaksering i 2015
- Generell økning i priser på 10 år
- Både økning og nedgang i takster
- Endringer på eiendommer
- Eiendomsskatteloven §8 A-2

# Veien videre

- Årlig vedlikehold av eiendomsskatten
  - Nye eiendommer
  - Tilbygget/påbygget
  - Revet
  - Mistet boligverdier fra skatteetaten
- Varierende mengde
- Årlig frist er 1. mars i skatteåret



---

VERDITAKSERING KJELL LARSEN AS

Markus Alfsen

[Kjell@vkl.no](mailto:Kjell@vkl.no)

35 55 26 82 eller 917 88 728