

An aerial photograph of a village in Jevnaker, Norway, situated on a green hillside overlooking a large lake. The sky is a dramatic mix of blue, purple, and orange, suggesting a sunset or sunrise. The village features several houses with red roofs and a winding road. The foreground shows a large, open field.

Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering 2026/2035 Jevnaker kommune

Arkivsak 24/1907

Vedtatt av sakkyndig takstnemnd 29.01.2026

Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer som ikke verdsettes ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag i Jevnaker kommune med virkning fra 1. mars 2026.



Jevnaker
kommune

Innhold

1. Innledning.....	4
1.1. Bakgrunn.....	4
1.2. Sakkyndig takstnemnds hovedretningslinjer	4
1.3. Eiendommer med boligverdi fra skatteetaten.....	5
1.4. Eiendommer som skal takseres og omfattes av retningslinjene	5
1.5. Verdsettelsesprinsipper.....	5
2. Takseringsprinsipper	6
2.1. Fakta om eiendommen.....	7
2.2. Etasjedefinisjoner og arealmålinger	7
2.3. Vurdering av eiendommen.....	10
2.3.1. Saksbehandling.....	10
2.4. Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer	10
2.5. Protokolltakst.....	11
2.6. Bebygd og ubebygd eiendom.....	11
2.7. Festetomter.....	11
2.7.1. Næringseiendom	12
2.7.2. Bolig og fritid.....	12
2.8. Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og bolig i landbruk:.....	12
2.9. Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (Forhold ved bygg).....	12
2.10. Skjønnsmessig vurdering av forhold rundt eiendommen (forhold omkring eiendommen).....	13
2.11. Sonefaktor.....	13
2.11.1. Sonefaktor bolig/landbruk	13
2.11.2. Spesielt om leiligheter	14

2.11.3.	Sonefaktor fritid	14
2.12.	Landbrukseiendommer	14
2.13.	Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag.....	14
2.14.	Fritidseiendommer	15
3.	Næringseiendommer.....	15
3.1.	Det er eiendommen som objekt som skal takseres	15
3.2.	Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering	15
3.3.	Verdiberegningsmetode	15
3.4.	Forrentningsverdi	16
3.5.	Eierkostnader	16
3.6.	Oppbygning av kapitaliseringsrenten:	17
3.7.	Teknisk verdi (substansverdi).....	17
3.8.	Ubebygde eiendommer	18
4.	Fritak.....	18
5.	Offentlig ettersyn	18

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Med hjemmel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane § 2, vedtok Jevnaker kommunestyre den 19.06.25 vedtekter for eiendomsskatt i Jevnaker kommune (sak 54/25); og fattet 29. august 2024 i sak 77/24 vedtak om omtaksering eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelova § 8 A-3 punkt 2. I samme sak vedtok kommunestyret at boligeiendommer skal verdsettes ved bruk av Skatteetatens beregnede markedsverdier (formuesgrunnlag) i henhold til eiendomsskattelovas § 8 C-1.

I henhold til vedtektenes §1-1, jf. eiendomsskattelovas § 8 A-3 (4) har kommunestyret i vedtak av 12.10.2023 i sak 79/23 opprettet egen sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Jevnaker kommune. Kommunen skal benytte besikktigere (takstpersoner) for taksering av alle eiendommer der Skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger, unntatt er eiendommer etter eiendomsskatteloven § 5.

I henhold til vedtektenes § 1-1, jf. eiendomsskattelovas § 20 har kommunestyret i vedtak av 12.10.2023 i sak 80/23 opprettet egen klagenemnd til å behandle klager over utskrivning av eiendomsskatt.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2026–2035. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da.

Kommunestyret skal hvert år (i forbindelse med budsjettbehandlingen) fastsette hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut for kommende skatteår, jf. Eiendomsskatteloven § 10. Kommunestyret tar også hvert år stilling til bruk av bunnfradrag for selvstendige boenheter, samt skattesatsen for eiendomsskatt.

Skatten skal være utskrevet og skattelistingene være offentliggjort innen 1. mars i skatteåret.

1.2. Sakkyndig takstnemnds hovedretningslinjer

Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i kommunen. Det er også et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2025 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, frem til en eventuell ny alminnelig taksering.

Sakkyndig takstnemnd i Jevnaker kommune legger tre viktige elementer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- Likebehandling – vær prinsipiell. Retningslinjene trekker opp prinsipper.
- Aksepter grovkornethet. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- Oppstår tvil bør det komme skatteyter til gode.

1.3. Eiendommer med boligverdi fra skatteetaten

I medhold av eiendomsskatteloven § 8 C-1 har kommunestyret vedtatt at boligverdi (formuesgrunnlag) fra skatteetaten skal benyttes ved taksering og utskriving av eiendomsskatt for boligeiendommer.

Kommunen har ikke lov til å korrigere boligverdi (formuesgrunnlag) som kommer fra Skatteetaten, jf. lovforarbeidene til lov nr. 73 av 12. juli 2012. Det betyr at boligverdier fra Skatteetaten er førende og skal brukes ved beregning av eiendomsskatt for boligeiendommer.

1.4. Eiendommer som skal takseres og omfattes av retningslinjene

De aller fleste boligeiendommer i Jevnaker kommune har boligverdi fra Skatteetaten. Disse eiendommene vil ikke bli berørt av takseringsarbeidet. Eiendommer som skal takseres er:

- Boliger som ikke har boligverdi/formuesgrunnlag fra Skatteetaten
- Boligdel av landbrukseiendommer
- Fritidsboliger
- Garasjer/uthus/anneks/naust
- Ubebygde tomter
- Næringseiendommer
- Kraftnettet

1.5. Verdsettelsesprinsipper

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet

- (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 salstillhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.*

- (2) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verdi, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.

Det følger av eiendomsskatteloven § 8 A-2, med tilhørende rettspraksis, at man ved eiendomsskatteverdssettelse skal frem til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

Verdien av bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongene under punkt 2.4 nedenfor baserer seg på dette utgangspunktet.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av en hovedeiendom, inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstype. Dersom bygningstype ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om. Eiendommens bygningstype i henhold til matrikkelen er altså ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

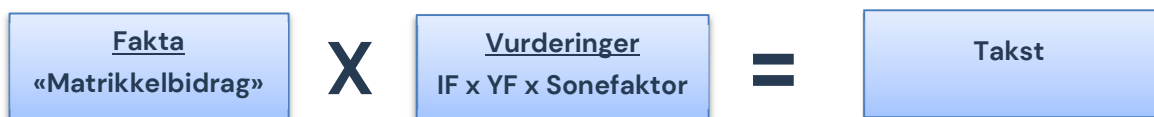
2. Takseringsprinsipper

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt. Sjablongmetoden gir en sjablongtakst, som er en verdi utregnet av et dataprogram, på bakgrunn av bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner, uten at det er foretatt noen vurdering. Sjablongtaksten kan så justeres skjønnsmessig ut fra forhold ved bygg (indre forhold) eller forhold omkring eiendommen (ytre forhold) i henhold til punkt 2.9 og 2.10.

Taksten bygger på

- fakta om eiendommen
- vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



2.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Antall og type bruksenheter

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen som er det offisielle registeret over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til føringsinstruksen utgitt av Kartverket.

2.2. Etasjedefinisjoner og arealmålinger

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Det vil si, etasjens bruksareal som benyttes bare til bolig. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

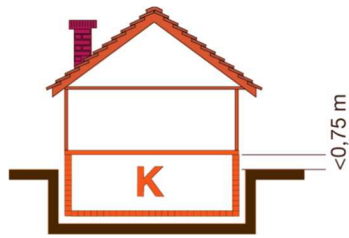
- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som benyttes i matrikkelen.

Som hovedregel tildeles etasjer gjennomgående for hvert plan i hele bygget. Unntak kan gjøres for større bygg/boligblokker i skrånende terreng med hovedinnganger til forskjellige plan i bygget. Etasjedefinisjoner og arealmåling følger Kartverkets instruks for registrering av matrikkeldata.

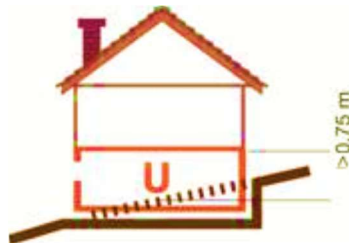
Kjellerplan (K)

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 meter over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Kjellerplan registreres når det er måleverdig.



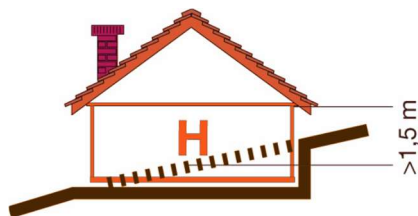
Underetasje (U)

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 meter, men høyst 1,5 meter over planert gjennomsnittsnivå.



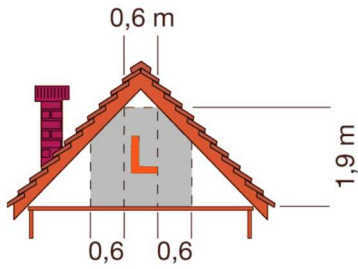
Hovedetasje (H)

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 1,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 meter må minst være 1,9 meter.



Loft (L)

Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 meter i en bredde på minst 0,6 meter. Loftsarealet måles til 0,6 meter utenfor høyde på minst 1,9 meter.



For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av matrikkeldata.

<p>Ikke måleverdig:</p> <p>Er bredden under 0,6m selv om høyden er 1,9m så er det ikke et måleverdig areal.</p>	
<p>Loft:</p> <p>Når bredden er over 0,6m og høyden 1,9m skal det betegnes som loft. Arealet skal regnes inntil 0,6m fra takhøyde på 1,9m. Brekke(0,6m)+120cm ganger lengden på huset så har du arealet.</p>	
<p>2. Etg</p> <p>Hvis bredden er 1,9m eller mer og høyden 1,9m skal det betegnes som en 2. etg. Arealet måler du på samme måte. Brekke(1,9m)+120cm ganger lengden av huset.</p>	

2.3. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse med utgangspunkt i:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (punkt 2.9)
- Forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (punkt 2.10)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (punkt 2.11)

Det foretas utvendig befarig av eiendommene.

I enkelte tilfeller der befarig er vanskelig eller uhensiktsmessig, kan det innhentes tilstrekkelig med opplysninger om eiendom og/eller takstobjekt i direkte dialog med eier.

2.3.1. Saksbehandling

Takseringsfirmaet benytter fagsystemet Komtek fra Norkart ved befarig og taksering. Saksbehandling og forberedelser foretas av eiendomsskattekontoret i kommunen og tilgjengeliggjøres for sakkyndig takstnemnd i Komtek.

2.4. Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer

Gjennomsnittspriser (sjablongverdier) for ulike bygninger er beregnet ut fra analyser av reelle salg i kommunen de siste årene.

Bygninger med bygningskoder (basert på NS 3457:1995)	Pris (kr/kvm)
Enebolig, våningshus, tomannsbolig vertikaldelt og våningshus eller tomannsbolig horisontaldelt (111, 113, 121, 124)	20 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus og andre småhus med 3 boliger eller flere (131, 133, 135, 136)	20 000
Store boligbygg på 2 etasjer, store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer eller mer (141, 146)	30 000
Bo- og servicesenter, studenthjem/studentboliger, annen bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	20 000
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig, våningshus benyttet som fritidsbolig (162,163)	20 000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161, 171, 172)	23 000
Garasje/uthus/carport/anneks knyttet til bolig, garasje/uthus/anneks knyttet til fritidsbolig (181, 182)	3 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	3 000
Ubebygde eiendommer	Se avsnitt 2.6*

* Gjelder i hovedsak regulerte eiendommer eller eiendommer som har et formål.

Unntak:

- Garasje/anneks som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablongverdier.
- Integriert garasje i bolig/hytte takseres etter garasjepris, dette fremkommer på skatteseddelen
- Bygninger under 15 kvm registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i Matrikkelen. Bygninger som vurderes med verdi tas med.

2.5. Protokolltakst

Sjablongpriser og faktormatriser brukes som hovedregel, men kan fravikes dersom de gir en takst som nemnda vurderer som uriktig etter lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling. I fagsystemet benevnes denne protokolltaksten da som «andre takstobjekter.»

2.6. Bebygd og ubebygd eiendom

Bebygde boligtomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen, og verdsettes ikke separat, med mindre bygningen utgjør så liten verdi at tomten representerer en merverdi.

Sjablongprisen for bolig og fritidsboligtomter settes til 1000 kroner per kvm, og justeres deretter etter sone. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering for å justere forhold på og rundt eiendommen som opparbeidelse og beliggenhet.

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. Verdien vurderes konkret og fastsettes skjønnsmessig til det beløp som en går ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for ved fritt salg på det åpne markedet. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi (råtomtpris + opparbeidelse) vil være styrende for verdsettelsen.

For verdsettelse av ubebygd eiendom tas det utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan eller om eiendommen har en funksjon. Er området uregulert, ses det hen til arealdelen i gjeldende kommuneplan.

2.7. Festetomter

Med tomtefeste menes leie av grunneiendom. Leieavtalen kan gjelde hele eller deler av et bruksnummer, eller et ikke avgrenset grunnareal (såkalt punktfeste). Det vanligste er at det inngås festeavtale for å skaffe grunn til bolig eller fritidshus, men det kan også inngås festeavtale for andre formål, som næringsvirksomhet. For festeavtaler som har en varighet på mer enn ti år, skal det utføres oppmålingsforretning, hvor festegrunden/festepunktet merkes,

måles og kartfestes, se matrikkeloven § 6. Festegrunnen skal registreres som matrikkelenhet, se matrikkeloven § 12, og kan tinglyses.

2.7.1. Næringseiendom

Utgangspunktet: Bortfester er ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen og festeren for eiendomsskatten på bygninger og anlegg som tilhører ham.

Unntak:

- Når festeavtalen har en varighet utover 99 år, er festeren ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen
- Når festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen slik at samlet festetid blir mer enn 99 år, er festeren ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen

Tomtefesteloven har ikke bestemmelser om rett til forlengelse av denne type festeavtaler. Hvis det ikke er avtalt noe om festetid, bestemmer tomtefesteloven § 8 første ledd at avtalen løper på ubestemt tid, men med oppsigelsesrett for begge parter. For avtaler om feste av tomt til «fabrikk eller forretningsbygg» som er inngått etter 1975 er det gitt en særregel. Her sier § 8 at festetiden er 80 år hvis festetiden ikke er regulert i avtalen.

2.7.2. Bolig og fritid

For feste av tomt til bolig- og fritidshus gjelder en klar hovedregel: Festeren er ansvarlig for eiendomsskatten av tomtas verdi uavhengig av hva som måtte være avtalt om festetid.

2.8. Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og bolig i landbruk:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2 ...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

2.9. Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (Forhold ved bygg)

Forhold ved bygg benyttes for å korrigere sjablongtaksten på hvert enkelt bygg ut ifra byggets funksjonalitet, standard og kvalitet. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder

- Standard, kvalitet og tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

2.10. Skjønnsmessig vurdering av forhold rundt eiendommen (forhold omkring eiendommen)

Forhold omkring eiendommen benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer
- Nærhet til annen sone

Bygninger det er søkt om rivingstillatelse for og bygg nemnda vurderer som kondemnabile, kan nemnda sette verdien til 0.

2.11. Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Jevnaker kommune. Se kart for detaljer. Nemnda er klar over at sonene ikke fanger opp alle forskjeller, og at det er stor variasjon innenfor de angitte sonene. Disse variasjonene vil fanges opp ved å justere forhold omkring eiendommen. Spesielle eiendommer med særegen beliggenhet vil kunne få en høy faktor som følge av avvikende pris i forhold til ordinære eiendommer i sonen. Dette vil kunne gjelde eiendommer som grenser mot vann eller grense mot høy sone. Likeledes vil eiendommer i høy sone som grenser mot lav sone, kunne kompenseres ved bruk av redusert ytre faktor.

2.11.1. Sonefaktor bolig/landbruk

	Sone	Faktor
	Rød	1,0
	Blå	0,9

2.11.2. Spesielt om leiligheter

Leiligheter følger samme prissoner som øvrige boliger. Det kan være store forskjeller på leilighetsprisene innenfor samme sone. Årsaken, og av mest vesentlig betydning, må nevnes byggeår og beliggenhet. Disse forholdene vil ha betydning for bruken av faktor ved verdsettelsen og til slutt taksten på leiligheten. Borettslagsleiligheter og seksjonerte leiligheter takseres etter samme parameter, selv om borettslagsleiligheter får en samlet takst for hele eiendommen.

2.11.3. Sonefaktor fritid

	Sone	Faktor
	Gul	1,3
	Grønn	1,0
	Lilla	0,55

2.12. Landbrukseiendommer

Eiendom som «vart dreven som gardsbruk eller skogbruk» skal være fritatt for eiendomsskatt. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Enkelte våningshus har store arealer. Dette er hensyntatt i vurderingen.

2.13. Flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag

Denne type eiendom takseres etter antatt omsetningsverdi, på lik linje med øvrige eiendommer. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer». Leilighetens bruksareal legges til grunn. Eventuelle garasjer vil kunne tillegges verdi. Årsaken til valg av metode er at man lettere får sammenligning mellom leilighetene om man tar utgangspunkt i faktisk størrelse, uten å ta hensyn til andel av fellesarealer og så videre.

Det vil være store variasjoner i verdien på leiligheter grunnet forskjeller i alder, beliggenhet og attraktivitet, og de vil vurderes enkeltvis på bakgrunn av dette. Tomteverdi vil inngå som del av sjablongprisen for bygningstypen som for vanlige boliger.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus takseres etter samme metode som eneboliger.

Leiligheter i kombinasjonseiendommer som ikke er seksjonerte og som er en del av næringseiendommen, takseres etter forrentning av normal markedsleie, på lik linje med den øvrige delen av eiendommen.

2.14. Fritidseiendommer

Fritidsboliger takseres etter samme metode som eneboliger, men med egne sjablongpriser. Seterhus, koier, naust og andre bygninger som benyttes som fritidsbolig, takseres etter bruk.

3. Næringseiendommer

Næringseiendom takseres i utgangspunktet slik den fremstår. Likevel vil kommunens vedtatte arealplan/reguleringsplaner kunne få betydning ved takseringa. Ved tvil vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent.

3.1. Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den fremstår som skal takseres.

3.2. Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler eller bruksrett, skal ikke vurderes.

3.3. Verdiberegningsmetode

Næringseiendom takseres etter antatt omsetningsverdi. Verdien kan vurderes etter to parametere, som hovedregel forrentningsverdi (kapitalisering av leiepriser) eller eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi). Næringseiendom med arealer registrert til boligformål vil takseres etter forrentningsverdi. Samme metode benyttes også for kombinasjonseiendommer som innehar arealer til både bolig og næringsformål.

Substansverdi kan benyttes der hvor leieverdien ikke er mulig å benytte. Dette kan være på spesielle eiendommer og bygg hvor leieverdi normalt ikke forekommer, og sammenlignbare leiepriser vil være fraværende som følge av at det ikke finnes et leiemarked for denne type eiendommer i området. Eksempler kan være produksjonsbygg på fabrikker og industrielle

anlegg, hvor etasjehøyder og utforming gjør at bygningsmassen ikke har alternativ utnyttelse, eller at det økonomisk ikke lar seg utnytte til annen bruk.

3.4. Forrentningsverdi

Leiepriser og/eller kapitaliseringsrente blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og eiendomsmarkedet generelt.

Det er eiendommens normale markedsleie som legges til grunn, og ikke nødvendigvis faktiske leieinntekter.

Eksempel:

Et lagerbygg – ikke helt nytt. Det har en størrelse på 200 kvm og lett adkomst. En takstberegning kan da fremkomme slik:

200 kvm x kr 800	= kr 160 000 (brutto leieinntekter)
Fradrag eierkostnader/ledighet 15 %	= kr 24 000
Netto leieinntekter	= kr 136 000

Kapitaliseringsrente skjønnsmessig fastsatt til 9,5 % og vi får følgende regnestykke:

$$\frac{136\,000 \times 100\%}{9,5\%} = kr. 1\,431\,000$$

3.5. Eierkostnader

De utgifter som normalt ikke fordeles på leietaker omtales som eierkostnader og kan være:

- Avsetning til utvendig vedlikehold
- Forsikring av bygg
- Vedlikehold av byggets primærkonstruksjoner og tekniske installasjoner
- Administrasjonskostnader
- Eventuelt forventbar ledighet

Eierkostnadene for næringsseiendom vil normalt ligge i intervallet 10–30 %, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller. Det benyttes skjønn ved beregning av eierkostnader.

3.6. Oppbygning av kapitaliseringsrenten:

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i effektiv risikorente (10 års nullkuppongrente), gjeldene inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

- Renterisiko/fortjeneste, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, det vil si den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
- Objektrisiko, det vil si den risiko denne eiendommen spesielt representerer, hensyntatt beliggenhet, brukelighet, leietagersammensetning, attraktivitet, etc.
- Markedsrisiko, den generelle risiko for eiendoms- og finansmarkedet som påløper ved investering i næringseiendom.
- Bygning/kurans, risiko eiendommen har på grunn av manglende vedlikehold, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenten på den enkelte eiendommen fastsettes etter skjønn. Denne vil normalt ligge i intervallet 8–13 %, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

3.7. Teknisk verdi (substansverdi)

Teknisk verdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, utidsmessighet og eventuelt nedsatt anvendelighet for å komme frem til teknisk dagsverdi. Tomtekostnaden tillegges for å komme frem til substansverdien.

Eksempel:

Et lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeidet tomt. Tomten har en størrelse på 500 kvm. Lagerbygget har en størrelse på 200 kvm. En takstberegning kan da fremkomme slik:

Tomt:

500 kvm x kr 100 = kr 50 000

Bygg:

200 kvm x kr 12 000 = kr 2 400 000

Fradrag for slit og elde 40 % = kr 960 000

Sum teknisk dagsverdi bygg = kr 1 440 000

Sum teknisk verdi for bygg og tomt som forslag til skattetakst blir som følger:

Bygg kr 1 440 000 + tomt kr 50 000 = kr 1 490 000

3.8. Ubebygde eiendommer

Ubebygde eiendommer kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Råtomtpris + opparbeidelse vil være styrende for verdsettelsen. For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi.

4. Fritak

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 og § 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskattelovens § 5, skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret ved de årlige budsjettbehandlingene, ta stilling til om og eventuelt hvilke eiendommer beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven som kan fritas fra eiendomsskatt.

5. Offentlig ettersyn

Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste som skal inneholde opplysninger om alle skattlagte faste eiendommer. I listen skal den enkelte eiendoms eiendomsskatteverdi, skattesatsen som er benyttet, og eventuelt bunnfradrag og det utskrevne skattebeløpet fremgå. En tilleggsliste skal inneholde opplysninger om eiendommer som er helt eller delvis fritatt etter eiendomsskattelovens § 5 og § 7. Eiendommer med både skattlagt del og fritatt del skal føres med hver sin respektive del i de to listene.

Eiendomsskattelistene skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst 3 uker etter kunngjøring av at listen er lagt ut.

Vedlegg til retningslinjene:

1. Sonekart med markagrense bolig
2. Sonekart med markagrense fritid