



**Sør-Aurdal kommune**  
– først i Valdres

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Takstperiode: 2026 - 2035

Vedtatt av sakkyndig nemnd 16.02.2026

Sør-Aurdal, 16.02.2026

Leder

Frode Lybekk Bertelrud

Nestleder

Asle Ivar Skimten- Lie

Medlem

Øystein Fossholt

## Innhold

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Sør-Aurdal kommune..... | 3  |
| 1.1   | Retningslinjenes virkeområde.....                                    | 3  |
| 1.2   | Hvem som fastsetter takstene .....                                   | 3  |
| 1.3   | Verdsettelsesnorm.....   | 3  |
| 1.4   | Retningslinjenes karakter.....                                       | 3  |
| 1.5   | Takseringsmetode.....  | 3  |
| 1.6   | Sammenheng med andre lover.....                                      | 4  |
| 2     | Taksering generelt .....   | 4  |
| 2.1   | Fakta om bygg og eiendom.....  | 4  |
| 2.1.1 | Måleenheter.....   | 5  |
| 2.2   | Besiktigelse og individuell vurdering.....                           | 5  |
| 2.3   | Sakkyndig takstnemnds takstvedtak .....                              | 5  |
| 2.4   | Sjablongtaksering.....   | 5  |
| 3     | Retningslinjer for taksering av bolig- og fritidseiendommer.....     | 6  |
| 3.1   | Kvadratmeterpriser bygg.....   | 6  |
| 3.2   | Vurderinger knyttet til bolig- og fritidseiendommer.....             | 7  |
| 3.3   | Etasjefaktor .....   | 7  |
| 3.4   | Taksering av seksjonerte boliger.....                                | 7  |
| 3.5   | Indre Faktor .....   | 8  |
| 3.5.1 | Praktisk bruk av «indre faktor».....                                 | 8  |
| 3.6   | Taksering av tomt.....   | 9  |
| 3.7   | Ytre faktor .....  | 9  |
| 3.7.1 | Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eiendom».....             | 9  |
| 3.8   | Sonefaktor .....   | 9  |
| 3.9   | Ulike bestemmelser bolig- og fritidseiendommer .....                 | 10 |
| 3.9.1 | Utviklingstomter.....  | 10 |
| 3.9.2 | Festetomter med langsiktige festkontrakter.....                      | 10 |
| 3.9.3 | Landbruk.....  | 10 |
| 4     | Taksering av næringseiendommer .....                                 | 11 |
| 4.1   | Takstberegning.....  | 11 |
| 4.2   | Indre Faktor .....   | 11 |
| 4.2.1 | Praktisk bruk av «indre faktor».....                                 | 12 |
| 4.3   | Ytre faktor .....  | 12 |
| 4.4   | Taksering av eiendommer med både bolig og næringsfunksjon.....       | 12 |
| 4.5   | Taksering av næringstomt.....  | 12 |
| 4.6   | Ressursforekomster.....  | 13 |
| 4.7   | Teknisk verdiberegning .....   | 13 |

# 1 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Sør-Aurdal kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 16.02.2026.

## 1.1 Retningslinjenes virkeområde

Sør-Aurdal kommune gjennomfører ny alminnelig taksering med virkning fra 1. januar 2026, jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd. For skatteåret 2026 har kommunestyret i vedtak 11. desember 2025 (sak 078/25) bestemt at det skal være eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, jf. eiendomsskatteloven § 3 første ledd bokstav a.

Disse retningslinjene gjelder for alle eiendommer som verdsettes av kommunale nemnder, jf. reglene i eiendomsskatteloven kapittel 8A. Utenfor virkeområdet faller kraftanlegg i eiendomsskatteloven kapittel 8B og boliger med formuesgrunnlag i kapittel 8C.

Disse retningslinjene med eventuelle endringer, vil også danne utgangspunkt for takster som fastsettes i løpet av takseringsperioden, jf. eiendomsskatteloven § 8A-3 femte og sjette ledd.

## 1.2 Hvem som fastsetter takstene

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en «sakkyndig nemnd» oppnevnt av kommunestyret. Sakkyndig nemnds vedtak kan påklages til klagenemnda, jf. eiendomsskatteloven § 20.

## 1.3 Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og lokalisering», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold. Det vil si eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

Dette betyr at eiendommene verdsettes ut fra deres omsetningsverdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra den økonomiske nytten nåværende eier har av eiendommen. Siktemålet ved takseringen er eiendommens normale omsetningsverdi i et fritt marked, også kalt objektivisert verdi.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler eller bruksretter, innvirker normalt ikke på takstverdien.

## 1.4 Retningslinjenes karakter

Retningslinjene kan fravikes dersom de vil føre til en takst som sakkyndig nemnd vurderer er uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling. Retningslinjene er med andre ord veiledende, ikke bindende.

## 1.5 Takseringsmetode

For eiendomsskattetaksering, kan ulike verdsettelsesmetoder anvendes. Regler for metodevalg følger dels av eiendomsskatteloven § 8A-2 og dels av retts- og takseringspraksis.

For boliger, fritidsboliger og næringsseiendom bygger man normalt på omsetningsdata og prisstatistikker, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for sjablonger.

For næringsseiendom kan man også bruke kapitaliserte leieverdier basert på antatte netto leieinntekter. Alternativt kan teknisk verdi benyttes dersom det ikke er mulig å bruke markedsbaserte metoder (sjablonger eller kapitaliserte leieverdier) fordi det ikke finnes sammenlignbare markedsdata.

For vindkraftanlegg og nettanlegg brukes teknisk verdi eller avkastningsverdi dersom det gir best uttrykk for verdien.

## 1.6 Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskrivning av eiendomsskatt er blant annet kommuneloven, forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og skatteforvaltningsloven. Forvaltningsloven og kommuneloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskattesaker, med enkelte unntak som følger av eiendomsskatteloven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

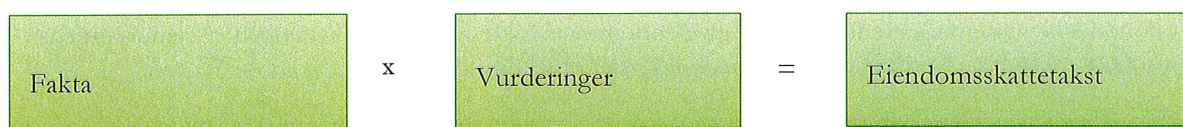
I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven, kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent på eiendommen.

## 2 Taksering generelt

Taksten bygger på:

- Fakta om bygg og eiendom
- Vurderinger av bygg og eiendom

Taksten er bygget opp slik:



### 2.1 Fakta om bygg og eiendom

- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (gjelder energianlegg og oppdrettsanlegg i sjø)

Fast eiendom kan skattlegges under bygging. Av forenklingsgrunner vil skattegrunnlag for boliger og hytter fastsettes når de fremstår som hele bygg utvendig, det vil si med ferdig vegger og tak.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder tomt, bygninger, adresser og tinglyste eiere. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk.

Areal på bygninger tar utgangspunkt i bruksareal (BRA). Dette betyr alt arealet innenfor omsluttende yttervegg. Arealet måles for hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

<https://kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

Opplysninger i matrikkelen kan fravikes dersom sakkyndig takstnemnd mener de er feil.

### 2.1.1 Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes bruksareal (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen utarbeidet av Statens kartverk.

## 2.2 Besiktigelse og individuell vurdering

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Boligeiendommer (uten formuesverdi fra skatteetaten) og fritidseiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

Det skal tas bilder av alle eiendommer der det gir nyttig informasjon.

Fakta grunnlag kombinert med vurderinger beskrevet i dette dokumentet, bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

## 2.3 Sakkyndig takstnemnds takstvedtak

Sakkyndig takstnemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom på grunnlag av forslag til takst fra de som har besiktiget eiendommen. Sakkyndig nemnd må imidlertid gjøre en selvstendig vurdering av forslaget, herunder opplysningene om eiendommen, bilder og det konkrete verdsettelseskjønn, for eksempel i form av enhetspriser og faktorer.

Det gjøres et grundig analysearbeid ved å sammenligne takster med omsetningstall og statistikk for sammenlignbare eiendommer – der slik informasjon er tilgjengelig.

## 2.4 Sjablongtaksering

Sjablongtaksering vil bli benyttet for de fleste eiendommer i Sør-Aurdal kommune. Det er en anerkjent metode. Kommunenes sentralforbunds eiendomsskatteforum (KSE) har utarbeidet en veileder publisert desember 2023 som understøtter metoden.

Utdrag fra KSE sin veileder, side 32 under kapittel 8.2 Sjablongtaksering:

«Ved sjablongtaksering kan det ikke kreves millimeterrettferdighet. Det skal kunne benyttes sjablonger og faktorer som til dels vil være grove. Dette er akseptert av domstolene, og innebærer at ikke enhver påpeking eller anførsel om at egen eiendom er taksert strengere enn andre gir grunnlag for å foreta endringer eller for å gjøre nærmere undersøkelser. Det er de klare og store avvik som gir grunnlag for undersøkelse og eventuelt retting.»

### 3 Retningslinjer for taksering av bolig- og fritidseiendommer

#### 3.1 Kvadratmeterpriser bygg

Prisene er oppgitt **før** vurderinger av indre faktor, ytre faktor og sonefaktor.

Kvadratmeterpris følger her som hovedregel bygningstype, slik denne er registrert i matrikkel. Prisene kan avvike fra tabellen.

| Kvadratmeterpris per bygningstype                  | Bygningstyper   | Enhet | Pris   | Sonefaktor   |
|--|-----------------|-------|--------|--------------|
| Enebolig og våningshus                             | 111, 112 og 113 | Kvm   | 17 000 | Bolig        |
| Våningshus nr 2-3-4 osv (kårbolig)                 | Alle boligtyper | Kvm   | 8 500  | Bolig        |
| Tomannsbolig vertikaldelt                          | 121 og 123      | Kvm   | 17 000 | Bolig        |
| Tomannsbolig horisontaldelt                        | 122 og 124      | Kvm   | 17 000 | Bolig        |
| Rekkehus, kjedehus                                 | 131,133         | Kvm   | 17000  | Bolig        |
| Terrassehus/store boligbygg                        | 135-146         | Kvm   | 20 000 | Bolig        |
| Terrassehus/store boligbygg (seksjonert)           | 135-146         | Kvm   | 20 000 | Bolig        |
| Studenthjem/studentbolig                           | 152             | Kvm   | 10 000 | Bolig        |
| Hytter, sommerhus og fritidsbygg                   | 161             | Kvm   | 26 000 | Fritid       |
| Helårsbolig og våningshus benyttet til fritid      | 162-163         | Kvm   | 17 000 | Bolig        |
| Koier, seterhus og lignende (uten fritak §5h.)     | 171-172         | Kvm   | 26 000 | Bolig/fritid |
| Garasje til bolig/fritidsbolig                     | 181-182         | Kvm   | 3 000  | Bolig        |
| Naust  | 183             | Kvm   | 3 000  | Bolig        |
| Annen boligbygning                                 | 199             | Kvm   | 17 000 | Bolig        |
| Avvikende kvadratmeterpris fra bygningstype:       |                 |       |        |              |
| Boligareal/leilighet i næringsbygg                 | Næringsbygg     | Kvm   | 10 000 | Bolig        |
| Integrert garasje/uisolert bod/uisolert vinterhage | 111-199         | Kvm   | 3 000  | Bolig        |
| Kjellerfunksjon                                    | 111-199         | Kvm   | 3 000  | Bolig        |
| Areal/etasje uten verdi                            | 111-199         | Kvm   | 0      |              |

|   |         |     |        |              |
|---|---------|-----|--------|--------------|
| Carport (åpen garasje)                            | 111-199 | Kvm | 1 000  | Bolig/Fritid |
| Boliggarasjer, uthus og naust med annektsfunksjon | 181-183 | Kvm | 10 000 | Bolig/Fritid |
| Boliggarasjer, uthus og naust under 15 kvm        | 181-183 | Kvm | 0      |              |

### 3.2 Vurderinger knyttet til bolig- og fritidseiendommer

Eiendommer inkludert bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Forhold ved bygg (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Forhold omkring eiendom (eksempelvis: mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp, avstand til kjørbar vei og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor: eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er utarbeidet egne sonekart for bolig- og fritidseiendommer.

### 3.3 Etasjefaktor

#### **Etasjefaktorer**

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for alle typer bygninger:

| <b>Etasjer</b>                         | <b>Etasjefaktor</b> |
|--|---------------------|
| Hovedetasjer                           | 1,0                 |
| Hovedetasje øvrige                     | 0,8                 |
| Loft                                   | 0,4                 |
| Underetasje                            | 0,6                 |
| Underetasje med hybel, sokkelleilighet | 0,8                 |
| Kjeller                                | 0,2                 |

- Det vises til vedlegg som viser målrregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft.
- Det settes ett tak på antall m<sup>2</sup> på gamle og lite funksjonelle garasjer/uthus/lager til maksimalt 200 m<sup>2</sup>
- Det blir oppretta korreksjonsprotokoll dersom en hovedetasje har i seg garasje.
- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller kan det bli tatt hensyn til ved korreksjonsprotokoll.

### 3.4 Taksering av seksjonerte boliger

«En seksjonering er søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter. Flere personer kan ha enerett til hver sin bruksenhet i bygningen.

Det er vanlig å seksjonere når store bygninger har flere leiligheter, og eventuelt kontorer eller butikklokaler. Et rekkehus eller en eiendom med flere frittliggende boliger/fritidsboliger, kan også organiseres som et eierseksjonssameie.

Hver bruksenhet vil bli tegnet opp og gitt sitt eget seksjonsnummer. Alle seksjoner kan bestå av en hoveddel, for eksempel en leilighet, og en eller flere tilleggsdeler. Vanlige tilleggsdeler vil være parkeringsplass og boder.»<sup>1</sup>

Seksjonerte eiendommer takseres normalt per seksjon.

### 3.5 Indre Faktor

«Indre faktor» er en faktor for å justere takst. Faktoren vurderes per bygg på eiendommen, hvor det settes en samlet faktor for hele eiendommen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under.

Tabellen er kun *veiledende*, hvert bygg vil bli vurdert individuelt.

| Bygg tatt i bruk  | Utgangspunkt | Normal praktisk bruk |
|-------------------|--------------|----------------------|
| 2018 eller senere | 1,0          | 0,9-1,1              |
| 2011 – 2017       | 0,9          | 0,8-1,0              |
| 1998 – 2010       | 0,8          | 0,7-0,9              |
| 1986 – 1997       | 0,7          | 0,6-0,9              |
| 1968 -1985        | 0,6          | 0,4-0,9              |
| Før 1967          | 0,5          | 0,3-0,9              |
| Renoveringsobjekt | 0,3          | 0,3                  |
| Rivningsobjekt    | 0,1          | 0,1                  |

Faktoren vurderes i trinn på 0,05

#### 3.5.1 Praktisk bruk av «indre faktor»

- Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av faktoren, og den vil kunne avvike fra veiledende tabell.
- Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 0,9 uavhengig av opprinnelig byggeår.
- Renoveringsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,3 uavhengig av byggeår.
- Rivningsobjekter med frakoblet vann og strøm settes til faktor 0,1.

---

<sup>1</sup> Kilde: Statens kartverk: <https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/seksjonering>

### 3.6 Taksering av tomt

Prisene er oppgitt **før** vurderingene indre, ytre og sonefaktor.

Stykkpris/kvadratmeterpris følger her som hovedregel bygningstype, slik denne er registrert i matrikkel. Stykkprisene kan fravikes etter et konkret skjønn, dersom nemnda kommer til at bruk av stykkpris ikke vil gi et rimelig resultat sammenlignet med andre eiendommer i kommunen.

| Taksering av tomt      | Enhet | Pris pr boenhet | Sonfaktor |
|------------------------|-------|-----------------|-----------|
| Bebygd tomt til bolig  | Stk.  | Kr. 150 000,-   | Bolig     |
| Bebygd tomt til fritid | Stk.  | Kr. 200 000,-   | Fritid    |
| LNFR-områder           |       | Kr. 0,-         |           |

### 3.7 Ytre faktor

«Ytre faktor» er en faktor for justering av takst på hele eiendommen.

Korrigeringsfaktoren benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste boligeiendommer vil normalt få faktor lik 1,0.

#### 3.7.1 Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eiendom»

- Ikke tilkoblet strømmettet vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Avstand til kjørbare vei over 25 m (sommerstid) vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Avstand til kjørbare vei over 200 m (sommerstid) vil kunne gi et trekk på 0,2.
- Konesjonspliktige eiendommer gis et trekk på 0,2.
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrekk i faktoren, avvik skal dokumenteres.

### 3.8 Sonefaktor

Bolig-, fritid- og landbrukseiendommer er delt inn i områder og tildelt faktor etter beliggenhet. Soneinndelingen er vist i tabellene under og i vedlagte sonekart.

Eiendommer med kun garasje/uthus/anneks knyttet til bolig (181), samt ubebygd tomt bolig, følger soner for bolig.

Eiendommer med kun garasje/uthus/anneks knyttet til fritidsbolig (182), naust/båthus/sjøbu (183), samt ubebygd tomt fritid, følger soner for fritid.

| Boligsoner   | Sonefaktor |
|--|------------|
| Sone 1: Bagn Sentrum   | 1,0        |
| Sone 2: Øvrige områder tilknyttet kommunalt V/A<br>Begna+Tollefsrud, Brunbakkli+Skolehagan, Høve og Hagahaugen | 0,9        |
| Sone 3: Øvrige områder   | 0,8        |

| Fritidssoner   | Sonefaktor |
|--|------------|
| Sone 1: Hytter tilknyttet høystandardfelt.<br>(Ellingseter/Bøven, Hellebekk, Stavadalen, Ølneseter, Søbekkseter/Hellsenningen) | 1,3        |
| Sone 2: Øvrige områder   | 1,0        |

### 3.9 Ulike bestemmelser bolig- og fritidseiendommer

#### 3.9.1 Utviklingstomter

Større utviklingstomter til bolig/fritidsformål takseres lik ubebygde næringsseiendommer, se kapittel 4.5.

#### 3.9.2 Festetomter med langsiktige festekontrakter

Disse eiendommene vurderes på lik linje med selveiertomt. Med langsiktige festekontrakter menes mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Se mer om *råderett* i tomtefesteloven § 16.

Dette gjelder i praksis alle fester med bolig- og fritidsbygg.

#### 3.9.3 Landbruk

I henhold til eiendomsskatteloven § 5h fritas «eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknyttta slik drift, samt anlegg i reindriftnæringa». Unntatt fra fritaket er bygg/arealer som helt eller delvis benyttes til bolig, fritid, garasje eller annen næring utenfor landbruket. Seterhus og skogskoier (bygningstype 171 og 172 i matrikkelen) som benyttes i landbruksdriften er fritatt.

Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 20%, og synliggjøres i forhold omkring eiendommen, normalt settes da faktor til 0,80 for disse eiendommene. Konsesjonspliktige eiendommer baseres på en oversikt fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi).

## 4 Taksering av næringseiendommer

| Arealtype                            | Sør-Aurdal 2026 |       |
|--------------------------------------|-----------------|-------|
| Forretning og kontor                 | kr              | 8 000 |
| Industri/Verksted                    | kr              | 5 000 |
| Hotell                               | kr              | 8 000 |
| Isolert lager                        | kr              | 4 000 |
| Uisolert lager                       | kr              | 3 000 |
| Åpent lager                          | kr              | 1 000 |
| Bygning for overnatting, camping etc | kr              | 5 000 |
| Rubshall                             | kr              | 1 000 |

Ved taksering av næringseiendommer vil det fortrinnsvis benyttes en sjablongmetode, hvor det settes pris per kvadratmeter, justert for bygningsmessige forhold via faktoren «forhold ved bygg». Kapitaliserte leieverdier kan også benyttes dersom det antas å gi et riktigere uttrykk for den objektiviserte omsetningsverdien.

Alternativt benyttes teknisk verdi der omsetningsverdien ikke kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet basert på observasjoner i markedet.

### 4.1 Takstberegning

Prisene er oppgitt **før** vurderinger av indre faktor, ytre faktor og sonefaktor. Sjablonger skal kun benyttes når det er forsvarlig ut fra et takseringsfaglig perspektiv, det vil si når man har tilstrekkelige sammenlignbare markedsdata.

| Eiendoms- og bygningstyper       | Enhet | Pris  |
|----------------------------------|-------|-------|
| Industri & verksted              | Kvm   | 5 000 |
| Isolert lager                    | Kvm   | 4 000 |
| Uisolert lager                   | Kvm   | 3 000 |
| Åpent lager / takoverbygg        | Kvm   | 1 000 |
| Hotell & restaurant              | Kvm   | 5 000 |
| Kontor/forretning                | Kvm   | 8 000 |
| Bygning for overnatting, camping | Kvm   | 5 000 |
| Rubshall                         | Kvm   | 1 000 |
| Kulturbygg                       | Kvm   | 4 000 |

### 4.2 Indre Faktor

«Indre faktor» er en faktor for å justere takst. Faktoren vurderes per bygg på eiendommen, hvor det settes en samlet faktor for hele eiendommen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under.

Tabellen er kun *veiledende*, hvert bygg vil bli vurdert individuelt.

| Bygg tatt i bruk  | Utgangspunkt | Normal praktisk bruk |
|-------------------|--------------|----------------------|
| 2018 eller senere | 1,0          | 0,9-1,1              |
| 2011 – 2017       | 0,9          | 0,8-1,0              |
| 1998 – 2010       | 0,8          | 0,7-0,9              |
| 1986 – 1997       | 0,7          | 0,6-0,9              |
| 1968 -1985        | 0,6          | 0,4-0,9              |
| Før 1967          | 0,5          | 0,3-0,9              |
| Renoveringsobjekt | 0,3          | 0,3                  |
| Rivningsobjekt    | 0,1          | 0,1                  |

Faktoren vurderes i trinn på 0,05

#### 4.2.1 Praktisk bruk av «indre faktor»

- Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av faktoren, og den vil kunne avvike fra veiledende tabell.
- Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 0,9 uavhengig av opprinnelig byggeår.
- Renoveringsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,3 uavhengig av byggeår.
- Rivningsobjekter (med frakoblet vann og strøm) settes til faktor 0,1.

#### 4.3 Ytre faktor

«Ytre faktor» er en faktor for justering av takst på hele eiendommen.

Korrigeringsfaktor benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste næringsseiendommer vil normalt få faktor lik 1,0.

#### 4.4 Taksering av eiendommer med både bolig og næringsfunksjon

Eiendommer bestående av både bolig- og næringsfunksjon vil splittes i to separate takster, dette på grunn av at politikerne kan fastsette ulike skattøre jf. Eiendomsskatteloven §12.

Takst av boligdel følger retningslinjene fastsatt under kapittel 3 i dette dokumentet.

#### 4.5 Taksering av næringsstomt

Prisene er oppgitt **før** vurderinger av indre faktor, ytre faktor og sonefaktor.

Takst for næringsstomt beregnes for bebygde næringsseiendommer.

Takst settes etter følgende modell per kvadratmeter:

| Areal (ant. kvm)                | Pris pr kvm |
|---------------------------------|-------------|
| Næringsstomt (utnyttbart areal) | 100         |
| LNFR-områder                    | 0           |

Større eiendommer kan bli vurdert og taksert skjønnsmessig.

#### 4.6 Ressursforekomster

Ressursforekomster i drift er å anse som næringsseiendommer (sand- og grustak, steinbrudd og mineralforekomster), selve forekomsten verdsettes via en nåverdBeregning.

Bygninger og tomtegrunn på eiendommen vil takseres likt som andre næringsseiendommer.

#### 4.7 Teknisk verdiberegning

Teknisk verdi, omtales i eiendomsskattefaget gjerne som dagens gjenanskaffelseskost, redusert for slit, elde og eventuell utidsmessighet. Verdsettelse etter teknisk verdi benyttes fortrinnsvis for eiendommer omfattet av eiendomsskatteloven § 8 A-2. 2. ledd; vindkraftverk og kraftnett.

Dagens gjenanskaffelseskost er de samlede kostnadene for å bygge eller investere i et tilsvarende anlegg på takseringstidspunktet. Eldre anlegg kan være bygd under andre tekniske og bygningsmessige krav. Med tilsvarende menes et funksjonelt likt anlegg, men etter nåtidens krav.

For anlegg under bygging, er det vanlig å basere taksten på investert kapital 1. januar i skatteåret. Tilsvarende gjelder for nye anlegg som bygges i løpet av takseringsperioden. For slik vil normalt investertkapital 1. januar etter at anlegget er ferdig, legges til grunn inntil ny alminnelig taksering.

