



ELVERUM
KOMMUNE

Retningslinjer for besiktigelse og taksering

Taksering av eiendommer

Vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 15. februar 2017

1) Med endringer vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 16. februar 2018

Torbjørn Juliussen – leder

Ole Enger – medlem

Liv Margrete Halbakken – medlem



Innhold

1	Orientering	3
2	Generelle retningslinjer for takseringen	3
2.1	Eiendommene som skal takseres	3
2.2	Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"	3
2.3	Sjablongverdier for bygninger	3
2.4	Sjablongverdier for tomter	4
2.5	Etasjefaktorer	5
3	Retningslinjer for enkelttakseringer	6
3.1	Bruk av faktorer	6
3.1.1	Eiendomsfaktor	6
3.1.2	Områdefaktor	7
3.1.3	Sonefaktor	7



1 Orientering

Sakkyndig nemnd har vedtatt Rammer og Retningslinjer for taksering av eiendommer i Elverum kommune.

Rammene er dokumentert i dokumentet «Rammer for forvaltning av Eigedomsskattelova» og vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 15. februar 2017.

Dette dokumentet beskriver de retningslinjer som legges til grunn for takseringen.

2 Generelle retningslinjer for takseringen

2.1 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Elverum skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i Eigedomsskattelova. Der kommunestyret velger å gi fritak etter § 7 i Eigedomsskattelova takseres eiendommen som øvrige eiendommer.

En taksering av eiendommer med fritak etter § 5 vil eventuelt skje når og dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

2.2 Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler på industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veier, parkeringsplasser, brygger, flytebrygger, moloer og spesielle hageanlegg. Ved taksering vurderes alle elementene, mens takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

2.3 Sjablongverdier for bygninger

Sakkyndig nemnd har tatt utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2017 i fastsettelsen av sjablonger.

Sjablongverdier på hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig	Pr m ²	13.000
Enebolig med hybel/sokkelleilighet	Pr m ²	13.000
Tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m ²	16.000
Terrassehus og blokker	Pr m ²	20.000
Våningshus	Pr m ²	13.000
Fritidsboliger	Pr m ²	10.000
Campinghytter / Utleiehytter /Spikertelt	Pr m ²	4.000



Bygninger	Enhet	Pris (kr)
Garasjer / Uthus / Naust / Vinterhager	Pr m ²	3.000
Carport	Pr m ²	1.500
Industri / Verksted	Pr m ²	4.000
Brakkerigg	Pr m ²	5.000
Lagerbygning isolert	Pr m ²	4.000
Lagerbygning uisolert	Pr m ²	2.500
Plasthaller / Silobygninger / Drivhus i næring / Takoverbygg lager / Bølgeblikkhaller	Pr m ²	500
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m ²	5.000
Kontor- og forretningsbygninger	Pr m ²	8.000
Hotell- og restaurantbygninger	Pr m ²	9.000
Samferdsel- og kommunikasjonsbygninger	Pr m ²	8.000
Kultur- og forskingsbygninger	Pr m ²	8.000
Samfunnshus, grendehus og idrettsbygninger	Pr m ²	6.500
Helsebygninger	Pr m ²	8.000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv.	Pr m ²	8.000
Studenthjem/studentboliger	Pr m ²	10.000

Flere eiendommer i Elverum har flere funksjoner. I slike tilfeller blir hver funksjon taksert for seg.

Sjablongverdier på eneboliger og våningshus, (bygningstyper 111 – 113) vurderes slik:

1 kvm - 200 kvm	13.000 kr pr m ²
201 kvm - 350 kvm	3.000 kr pr m ²
351 kvm og oppover	1.000 kr pr m ²

Antall kvadratmeter beregnes ut fra bruksareal multiplisert med etasjefaktorer.

2.4 Sjablongverdier for tomter

Tomter	Enhet	Pris (kr)
Tomt, bolig – inntil 1.000 m ² av matrikulert tomt takseres	Per m ²	500
Tomt, fritid – inntil 1.000 m ² av matrikulert tomt takseres	Per m ²	200
Tomt, næring – matrikulert tomt takseres	Per m ²	200
Tomt, næring (fradelt, ikke opparbeidet / råtomt) – matrikulert tomt takseres	Per m ²	80



Tomter	Enhet	Pris (kr)
Tomt, regulert friområde ¹	Per m ²	0

Tomter vurderes slik:

- For bolig- og fritidsbygg (bygningstyper 111 – 163):
 - 1000 m² tomt for første boenhet
 - 300 m² tomt for andre boenhet
 - 100 m² for hver av øvrige boenheter
- Det beregnes ikke tomt for seterhus, koier og gammer (bygningstyper 171 og 172)
- Eiendommer uten boligbygning takseres som boligtomt med areal inntil 1000 m², og det settes ikke eiendomsfaktor for eventuelle bygninger
- For «blanda bruk» takseres først inntil 3000 m² på næringsavtalen. Dersom tomta er større enn 3000 m² takseres det tomt på boligdelen ut fra reglene for taksering av boligtomt, med 1000 m² tomt for første boenhet, 300 m² for andre og 100 m² for øvrige. Dersom det fortsatt er tomt igjen på eiendommen som ikke er taksert, er følgende regelen:
 - Hvis tomta er regulert: Resten av tomtearealet takseres på næringsavtalen, til 200 kr pr. m².
 - Hvis tomta ikke er regulert (LNF): Resten av tomtearealet takseres ikke
- Ubebygde tomteareal utenfor regulert område (LNF) takseres ikke²

2.5 Etasjefaktorer

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

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Kjeller	0,2
Underetasje	0,6
Loft	0,2

- Det blir korrigert for garasje i kjeller, underetasje eller hovedetasje i bolig
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype
- For måling av hovedetasje med skrå himling og loft vises det til målereglene i NS 3940 «Areal- og volumberegninger av bygninger». Etasjebeskrivelsen i NS 3940 er hjelpemiddel for takseringen. Utgangspunktet for takseringen er etasjene sin bruksverdi. Loft med hovedetasjefunksjon kan få hovedetasjeverdi

¹ Tilføyd av sakkyndig nemnd i møte 16. februar 2018

² Tilføyd av sakkyndig nemnd i møte 16. februar 2018



3 Retningslinjer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Retningslinjene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan fravike fra retningslinjene ved besiktigelse. Ved avvik blir det gitt kommentarer på hvorfor retningslinjene ble fraveket.

3.1 Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter vurderingsfaktorer i takseringsarbeidet slik:

3.1.1 Eiendomsfaktor

Besiktiger benytter eiendomsfaktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Nemnda forutsetter at eiendomsfaktor benyttes i hovedsak i intervallet 0,7 – 1,0.

Besiktiger vurderer standard og kvalitet, opparbeidelse av tomt og funksjonalitet som kan variere fra eiendom til eiendom:

- Eksempel på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer
- Eksempel på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament
- Eksempel på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk

Bygningen sin alder som indikator for standard

Byggeåret vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn med hensyn til bygningsmassen sin standard, og bør derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønsmessige vurderingen av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Aldersjusteringer kan gis alle typer bygninger. Tabell til hjelp for besiktigere er som følger:

- | | |
|-----------------------------|-----|
| • Tatt i bruk etter 2011 | 1,0 |
| • Tatt i bruk i 1986 – 2011 | 0,9 |
| • Tatt i bruk i 1967 – 1985 | 0,8 |
| • Tatt i bruk før 1967 | 0,7 |

Listen er kun en rettesnor til besiktigere og nemnd for vurderinger under takseringen. Den gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene. Oppgraderinger eller forfall på bygninger skal ilegges en god del betydning i vurderingene.

- Framskredet forfall blir vurdert som renoveringsobjekt som får faktor fra 0,1 - 0,4
- For rivningsobjekt blir bygningsverdi satt til 0
- Bygninger med tak og/eller kledning av eternitt får en reduksjonsfaktor på 0,1

Bolig- og fritidseiendommer uten vann og avløp og/eller strømforsyning får reduksjon i eiendomsfaktor slik:

- | | |
|---|-----|
| • Privat vannforsyning og avløp (VA) | 0,1 |
| • Uten innlagt vannforsyning og uten avløp (VA) | 0,2 |
| • Uten strømforsyning | 0,1 |



3.1.2 Områdefaktor

Besiktiger benytter Områdefaktor dersom verdien til en eiendom blir påvirket av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Nemnda forutsetter at områdefaktor benyttes i hovedsak i intervallet 0,7 – 1,2.

Eksempel på forhold rundt eiendommen kan være:

- Spesiell plassering (trygghet, tilgjengelighet, støy etc.)

3.1.3 Sonefaktor

- | | |
|--|-----|
| • Leiret | 1,3 |
| • Hanstad, Nordleiret – Søbakken, Grindalsmoen | 1,2 |
| • Vestad | 1,1 |
| • Søstugrenda, Grundsetmoen, Vestmo, Hernes | 1,0 |
| • Heradsbygda – Jømna, Horndalen | 0,9 |
| • Nordskogbygda, Sørskogbygda | 0,8 |
| • Elverum øvrige områder | 0,7 |

Verk og bruk har sonefaktor 1,0 i hele kommunen.