



Vedlegg 13 Korreksjonsfaktorer

**Korreksjons -
faktorer
Omtaksering
av
eiendomsskatte -
områdene**



**Vedlegg 13 Korreksjonsfaktorer****1) Sonefaktor**

Sonefaktor skal benyttes på bolig og fritidseiendommer i hele kommunen.

Sonefaktor baserer seg på forskjell i reelle omsetningsverdier mellom fastsatte soner i hele kommunen. Sonene er fastsatt av De sakkyndige nemndene etter en vurdering av gjennomsnittsforskjeller på pris over en 10-års periode.

a) De sakkyndige nemndene har fastsatt følgende soneinndeling

Soner for bolig/næring	
Mo	1.1
Båsmoen/Ytteren, Selfors og Andfiskå	1.0
Gruben, Hammern	0,9
Brennåsen, Åenget	0.8
Storforshei	0.6
Alterneset	0.9
Utskarpen	0.6
Røssvoll og Skonseng	0,8
Dalsgrenda	0.7
Resterende	0.5
Soner for fritidseiendommer	
Raudvatnet – Grensen	1,0
Hytter - Straumen - Flostrand	1,0
Resterende deler av kommunen alle soner	0,5
Spesiell sone næringseiendommer	
Gruben	0,7

**Vedlegg 13 Korreksjonsfaktorer****2) Indre faktorer**

Indre faktorer er forhold som skal vurderes for hver enkelt eiendom og kan vurderes for enkeltbygninger på eiendommen. Indre faktor er som utgangspunkt alltid 1,0

De sakkyndige nemndene har vedtatt følgende momenter for vurdering av indre faktor

a) Korrigering av indre faktor på grunn av alder på bygg

De sakkyndige nemndene har fastsatt at følgende faktorer skal benyttes som utgangspunkt for vurdering av indre faktor på eiendommen med bakgrunn i alder på hovedbygning.

Faktor skal fastsettes

Alder	Korreksjonsfaktor inntil
Tidsperiode før 1950	- 0,4
Tidsperiode fra 1950 1965	- 0,3
Tidsperiode fra 1966 til 1986	- 0,2
Tidsperiode fra 1987 til 1997	- 0,1
Tidsperiode fra 1998 til 2010	+0
Tidsperiode fra 2011	+0,1

b) Vurderinger

- Det skal under besiktigelsen tas hensyn til hvordan bygningen fremstår og alder settes ut fra hvordan dagens standard på bygningen er.
- Utgangspunkt for vurderingen er registrert tatt i bruk dato fra matrikkel. Bygg tatt i bruk før 1980 kan korrigeres opp til 1,1 for alder med bakgrunn i hvordan bygningen og eiendommen fremstår mht. ombygginger og renoveringer.
- For eiendom der eiendommen fremstår som helt original uten spor av større renoveringsarbeider bør faktor basert på tatt i brukdato benyttes.

c) Ved korrigering av alder på enkelt bygning skal korreksjonsprotokoll benyttes

- Når det er store avvik mellom visuell alder på bygninger på en eiendom kan det gis indre faktor for hver enkelt bygning. Dette skal da føres som korreksjonsprotokoll for hver enkelte bygning eller benyttes matrise ved takseringen.

3) Vedlikehold**a) Det skal vurderes hvor godt bygningene er vedlikeholdt.**

- Vedlikehold skal deles i 4 kategorier og kan gis korreksjonsfaktor etter kategori. Det er utarbeidet egne bestemmelser for vurdering av vedlikehold i rammer og retningslinjer for besiktigelse og bruk av korreksjonsprotokoller

De sakkyndige nemndene har vedtatt at følgende kategorier og indre faktor kan justeres innenfor følgende rammer når det gjelder standard og vedlikehold.

Kategori	Korreksjonsfaktor
Totalrenovert	Inntil indre faktor 1,2 (merknad *)
Meget god standard/vedlikeholdt delvis restaurert	inntil + 0,2
Normal standard/vedlikeholdt	+ 0,0
Renoveringsobjekt (eternitt tak/vegg)	inntil - 0,2
Svært dårlig/Rivingsobjekt/ruin	ned til IF bygg er lik 0,0 (verdi 0)



Vedlegg 13 Korreksjonsfaktorer

* Nybygg eller totalrenovert inntil dagens standard - inntil maksimal indre faktor 1,2 for bygg med særdeles høy standard. Slike bygg skal alltid besiktiges av sakkyndig nemnd før takstvedtak.

4) Ytre faktorer

Ytre faktorer er forhold i området eiendommen ligger som kan påvirke verdien av eiendommen sett ut fra bruk og beliggenhet. Ytre faktor skal unntaksvis avvike fra 1,0. De sakkyndige nemndene har vedtatt at følgende momenter **kan** vurderes ved fastsetting av ytre faktor.

- a. Trafikkforhold – adkomstforhold – trafiksikkerhet.
 - Ikke adkomstvei til bolig (-0,05)
 - Direkte adkomst til [E6 u/fortau, E12 u/fortau, RV12 u/fortau (-0,1)
 - Meget bratt adkomst (- 0,05)

5) Korreksjon av takst for eiendomstype ”våningshus på landbrukseiendom i drift”

- a. For landbrukseiendommer i drift gis korreksjon i takst på -0,3 for å ivareta hensynet til rundskriv fra Landbruksdepartementet og Finansdepartementet når det gjelder fastsetting av eiendomsskattetakst på boligdel på landbrukseiendommer i drift.
- b. Korreksjon etter dette punktet føres inn etter besiktigelse ut fra lister fra landbruksforvaltningen over bebodde landbrukseiendommer i drift.