



Vedlegg 4) Rammer og retningslinjer for fastsettelse av sjabloner

*Rammer
og
retningslinjer
for
fastsettelse
av
sjabloner*





Vedlegg 4) Rammer og retningslinjer for fastsettelse av sjabloner

Innholdsfortegnelse

1) Sjabloner for verdifastsettelse av bygninger	3
a) Sjabloner for verdifastsettelse av bygninger	3
b) Etasjefaktorer	3
c) Fastsetting av sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for bygningsgruppene	4
2) Grunn.....	4
a) Sjabloner for taksering av grunn.	4
b) Fastsetting av sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomstype	4



Vedlegg 4) Rammer og retningslinjer for fastsettelse av sjabloner

1) SJABLONER FOR VERDIFASTSETTELSE AV BYGNINGER

Det skal fastsettes sjabloner for fastsetting av standardverdier for taksering av bygninger og grunn.

a) SJABLONER FOR VERDIFASTSETTELSE AV BYGNINGER

- Med bakgrunn i at det finnes et utall av bygningstyper for bygninger med lik eller tilnærmet lik funksjon utarbeides sjabloner der flere bygningstyper samles i en sjablon.
- Utgangspunktet for etablering av sjabloner for taksering av bygninger er bygningstyper og etasjer registrert i Matrikkelen .

Det skal utarbeides sjabloner for følgende bygningsgrupper

Bygningsgrupper
Enebolig
Flerboligbygg
Leiligheter
Bofellesskap
Fritidsbolig
Garasje/Uthus
Industribygg
Kaldlager
Isolerte lagerbygg
Kjølelager
Fiskeri og landbruksbygninger
Kontor og forretningsbygg
Samferdsel, telehus,
Hotell og restaurant
Skoler
Kulturbygg, forsamlingshus, bygg for religionsutøvelse
Idrettsbygninger
Helsebygg
Fengsel, politi og beredskapsbygninger

Kombinasjonsbygg

Flere bygg innenfor eiendomsskattesonen har blandet bruk. I registeret blir slike bygninger lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Ved Taksering av slike bygg vil boligdelen og andre funksjoner bli taksert selvstendig ut fra registrert areal på etasje i bygninger.

b) ETASJEFAKTORER

- Etasjefaktor legges inn for å gjenspeile variasjon i verdi på areal ut fra etasje i bygningen. Bruksareal vil ha forskjellig verdi ut fra hvilken etasje arealet ligger i. Eksempelvis vil arealer i kjeller ha en lavere verdi enn hovedetasje på bakkenivå og etasjer på bakkenivå vil ha høyere verdi enn etasjer over førsteetasje. Etasjefaktoren justerer sjablongverdien for arealverdi ut fra hvilken etasje arealet ligger i. Førsteetasje (H01) i alle bygg er utgangspunkt for arealverdi.
- **Etasje fastsettes etter definisjoner i NS3940 og følgende tilleggsvurdering:**

**Vedlegg 4) Rammer og retningslinjer for fastsettelse av sjabloner**

1. I bygninger der kjeller er registrert i matrikkelen med en eller flere boenheter skal kjeller gis etasjefaktor som underetasje. Dette gjelder også når det under befaring fremgår at kjeller utvilsomt er tatt i bruk som boenhet.
2. Loft med egen bruksenhet skal gis etasjefaktor som hovedetasje 2 eller nærmeste underliggende etasje dersom bygget har mer en 2 hovedetasjer.

Dette er begrunnet i at det er stort avvik i verdien på dette arealet ut fra om det er registrert boenheter eller ikke på slike arealer.

Faktor for etasje fastsettes med utgangspunkt i estimerte forskjeller i verdi for etasjer.

- Ved fastsettelse av etasjefaktor vil en estimert verdifaktor ut fra skjønnsmessige vurderinger og tilgjengelig informasjon fra andre kommuner der etasjefaktor er benyttet

**c) FASTSETTING AV SJABLONVERDIER SOM GJENSPEILER
GJENNOMSNITTSVERDI FOR BYGNINGSGRUPPENE**

- Sjablonverdiene for eiendomsgrupper skal ta utgangspunkt i omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Som grunnlag for bestemmelse av gjennomsnittsverdier skal det benyttes reelle omsetningsverdier de to siste år. Gjennomsnittsverdiene skal kvalitetssikres.

2) GRUNN**a) SJABLONER FOR TAKSERING AV GRUNN.**

- Det skal utarbeides sjabloner for verdifastsetting av grunn. Med bakgrunn i at det for svært mange eiendommer er feilregistreringer for bruk av grunn i matrikkelen skal sjabloner fastsettes med utgangspunkt i registrert næringsgruppe for hovedbygning i matrikkelen. Flere næringsgrupper kan legges inn under hver sjablon.
- Private fellesarealer som adkomst og lekeplasser inngår ikke i takstgrunnlaget for enkelteiendommer med bakgrunn i at disse må ses i sammenheng med tilsvarende offentlige formål som har til hensikt å løse samme type behov.

Det skal utarbeides sjabloner for

Boligtomt
Forretnings- og næringstomt
Fritidseiendom
Fiskeri- og landbrukseiendom
Offentlige bygg
Industri
Industri og Bergverk som verk og bruk

**b) FASTSETTING AV SJABLONVERDIER SOM GJENSPEILER
GJENNOMSNITTSVERDI FOR EIENDOMSTYPE**

- Sjablonverdiene for taksering av grunn fastsettes av sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd ut fra en skjønnsmessig vurdering og skal ta utgangspunkt i omsetningsverdier.