



OPPDAL KOMMUNE

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Takstperiode fra 2025

Vedtatt av sakkyndig nemnd for eiendomsskattetakst i møte den 11.02.2025

Ikrafttredelse fra 01.01.2025

Innhold

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet | 4 |
| 1.1. | Rettsgrunnlag | 4 |
| 1.2. | Verdsettelsesnorm | 4 |
| 1.3. | Datagrunnlag og takseringsmetode | 4 |
| 1.4. | Retningslinjenes karakter og virkeområde..... | 5 |
| 1.5. | Måleenheter | 5 |
| 1.6. | Sammenheng med andre lover | 5 |
| 1.7. | Sakkyndig nemnds takstvedtak..... | 6 |
| 1.8. | Taksering av eiendommer fritatt for eiendomsskatt | 6 |
| 1.9. | Eiendomsskattekontoret | 6 |
| 2. | Takseringsmetode | 7 |
| 2.1. | Fakta om bygg og eiendom | 7 |
| 2.2. | Vurderinger av bygg og eiendom | 8 |
| 3. | Taksering av bolig- og fritidseiendommer | 9 |
| 3.1. | Kvadratmeterpriser bygg | 9 |
| 3.2. | Arealfaktor bygg | 11 |
| 3.3. | Forhold ved bygg | 12 |
| | Praktisk bruk av faktoren «forhold ved bygg» | 12 |
| 3.4. | Kvadratmeterpriser tomt | 13 |
| 3.5. | Arealavtrapping tomt | 14 |
| 3.6. | Taksering av seksjonerte bolig- og fritidsbygg | 15 |
| 3.7. | Forhold omkring eiendom..... | 15 |
| | Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eiendom»..... | 15 |
| 3.8. | Sonefaktor | 16 |
| | Soner for bolig | 16 |
| | Soner for fritid | 16 |
| 3.9. | Festetomter med langsiktige festekontrakter | 17 |
| 3.10. | Landbruk..... | 17 |
| 4. | Taksering av næringseiendommer | 18 |
| 4.1. | Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden | 18 |
| 4.1.1. | Leiepriser pr kvadratmeter | 18 |
| 4.1.2. | Eierkostnader | 19 |
| 4.1.3. | Multiplikator..... | 19 |

| | |
|--|----|
| 4.1.4 Taksering av næringstomt..... | 19 |
| 4.2. Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning..... | 20 |
| 4.2.1. Taksering av energianlegg..... | 20 |
| Takseringsmetoden for teknisk verdi..... | 20 |
| 5. Sonekart | 21 |
| 5.1. Sone bolig..... | 21 |
| Oppdal sentrum (faktor 1,0) | 21 |
| Øvrige områder (faktor 0,8) | 21 |
| 5.2. Sone fritid | 22 |
| Vangslia, Bjørkgrenda, Stølen, Rønningslia (faktor 1,2)..... | 22 |
| Stavåa, Grytdalen, Holda (faktor 1,0)..... | 23 |
| Innerst i Storlidalen (faktor 1,0)..... | 24 |
| Gjevilvassdalen, Skaret, Nerskogen (faktor 1,0) | 25 |
| Oppdal sentrum (faktor 1,0) | 26 |
| Øvrige områder (faktor 0,8) | 26 |
| | |
| Figur 1 Oppbygning av takst..... | 7 |
| Figur 2. Kvadratmeterpriser bygg (sjablongpris)..... | 9 |
| Figur 3. Kvadratmeterpriser bygg avvikende fra bygningsgruppe..... | 10 |
| Figur 4. Arealfaktor for bruksareal | 11 |
| Figur 5. Bygningsfaktor forhold ved bygg | 12 |
| Figur 6. Sjablongpris tomt | 13 |
| Figur 7. Arealfaktor tomt bolig/fritid | 14 |
| Figur 8. Arealfaktor nausttomt..... | 14 |
| Figur 9. Boligsoner..... | 16 |
| Figur 10. Fritidssoner..... | 16 |
| Figur 11. Næringseiendom kontantstrømmetode | 18 |
| Figur 12. Leiepriser per kvadratmeter | 18 |
| Figur 13. Eierkostnader | 19 |
| Figur 14. Multiplikator..... | 19 |
| Figur 15. Næringstomt leiepris..... | 19 |
| Figur 16. Kart over sone bolig Oppdal sentrum | 21 |
| Figur 17. Kart over sone fritid Vangslia-Rønningslia | 22 |
| Figur 18. Kart over sone fritid Stavåa, Holda, Grytdalen | 23 |
| Figur 19. Kart over sone fritid Storlidalen (innerst) | 24 |
| Figur 20. Kart over sone fritid Gjevilvassdalen, Skaret, Nerskogen | 25 |
| Figur 21. Kart over sone fritid Oppdal sentrum | 26 |

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Oppdal kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 11.02.2025, ikrafttredelse fra 01.01.2025

1. Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

1.1. Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en sakkyndig nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne. Dokumentet er et nødvendig verktøy og danner grunnlaget for nemndas arbeid.

1.2. 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 alminnelige 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 ikke på takstverdien.

1.3. Datagrunnlag og takseringsmetode

Sjablongpriser og tekniske verdier mv. (substansverdier) fastsettes på grunnlag av prisopplysninger fra tidligere salg, leieprisopplysninger, prisstatistikker og eiendomsopplysninger fra ulike data-baser. På dette datagrunnlaget utføres analyser og prøvetakseringer for å finne en gjennomsnittlig kvadratmeterpris, det vil si sjablongpris, for den enkelte bygningstype og tomt i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen

(inndeling i prissoner). Sjablongene fastsettes med forsiktighet for å unngå takster over omsetningsverdi.

Bolig- og fritidseiendommer besiktiges normalt kun utvendig. For næringseiendommer kan innvendig besiktigelse være nødvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene, som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned.

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

1.4. Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Retningslinjene kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som sakkyndig nemnd vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, frem til neste hovedtaksering.

1.5. Måleenheter

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

Oppdal kommune benytter kommunal tilleggsdel 1 og 2. Denne legges til grunn for taksering av integrert areal (alternativt areal 1) og overbygd areal (alternativt areal 2).

1.6. Sammenheng med andre lover

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

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, i forhold til taksering av bygningsmasse.

1.7. Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ved å vurdere fakta om eiendommen, faktorer satt på bygg og eiendom kombinert med bilder fra befaringsbilder.

Det gjøres et grundig analysearbeid ved å sammenligne takster med omsetningstall og statistikk for sammenlignbare eiendommer.

Metodikk benyttet og beskrevet i dette dokumentet 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.»

1.8. Taksering av eiendommer fritatt for eiendomsskatt

Eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 er i hovedsak ikke taksert, herunder blant annet kommunale og statlige eiendommer.

Eiendommer som skal fritas etter eiendomsskattelovens § 7 vedtatt av kommunestyret i det årlige budsjettvedtaket blir i hovedsak taksert.

Eiendommer i de i de strengest regulerte verneområdene på Dovrefjell og i Trollheimen som har hatt langvarig fritak etter eiendomsskatteloven § 7d takseres ikke. Dersom kommunestyret vedtar at det skal kreves inn skatt for eiendommer i disse områdene, må eiendommene takseres.

1.9. Eiendomsskattekontoret

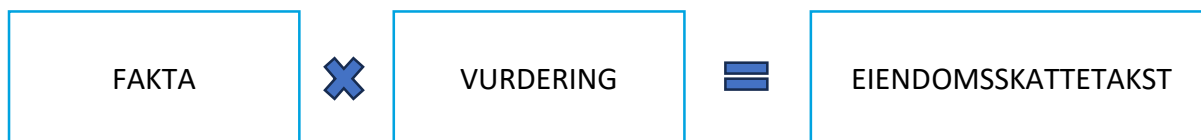
Eiendomsskattekontoret har fullmakt til å gjennomføre rettinger i retningslinjene som er av teknisk eller administrativ karakter.

2. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

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

Taksten er bygget opp slik:



Figur 1 Oppbygning av takst

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)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen¹. 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) slik det er definert i Norsk Standard NS 3940 "Areal- og volumberegning av bygg". Dette betyr alt areal innenfor omsluttende yttervegg. Innervegger, piper etc. er medregnet i bruksarealet.

Arealet måles for hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Oppdal kommune benytter kommunal del i matrikkelen og registrerer alternativt areal 1 og alternativt areal 2.

- For taksering av integrerte garasjer mm. benyttes alternativt areal 1 i kommunal del av matrikkelen.

¹ <https://seeiendom.kartverket.no/>

- For taksering av åpne, overbygde arealer benyttes alternativt areal 2 i kommunal del av matrikkelen.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens kartverks instruks for registrering av matrikkeldata².

2.2. Vurderinger av bygg og eiendom

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 strømnettet, vann og avløp og eventuelle andre spesielle forhold.
- *Sonefaktor*: eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er utarbeidet egne sonekart for bolig- og fritidseiendommer.

² <https://www.kartverket.no/eiendom/lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen>

3. Taksering av bolig- og fritidseiendommer

3.1. Kvadratmeterpriser bygg

Prisene i tabellen er sjablongverdier som vil bli justert for vurderinger på eiendommen; forhold ved bygg, forhold omkring eiendom og sonefaktor.

Kvadratmeterpris følger her som hovedregel bygningstype, slik denne er registrert i matrikkel. Prisene kan avvike fra tabellen. Sakkyndig nemnd vil i all hovedsak kunne sette ønsket takstnivå via kvadratmeterprisene i tabellen.

| Kvadratmeterpris per bygningsgruppe | Bygningstype i matrikkelen | Kr per kvm | Arealfaktor (se pkt. 3.2) | Sonefaktor |
|---|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------|
| Enebolig og våningshus | 111 og 113 | 28 000 | Bolig | Bolig |
| Enebolig m/hybel/sokkelleilighet | 112 | 28 000 | Bolig | Bolig |
| Tomannsbolig vertikaldelt | 121 og 123 | 28 000 | Vertikaldelt tomannsbolig/rekkehus | Bolig |
| Tomannsbolig horisontaldelt | 122 og 124 | 28 000 | Horisontaldelt tomannsbolig | Bolig |
| Rekkehus, kjedehus | 131 og 133 | 28 000 | Vertikaldelt tomannsbolig/rekkehus | Bolig |
| Terrassehus/store boligbygg | 135-146 | 38 000 | Ingen | Bolig |
| Seksjonerte leiligheter | | 38 000 | Ingen | Bolig/Fritid |
| Studenthjem/studentbolig | 152 | 18 000 | Ingen | Bolig |
| Hytter, sommerhus og fritidsbygg (inkl. seksjonert) | 161 | 38 000 | Fritid | Fritid |
| Helårsbolig og våningshus benyttet til fritid | 162-163 | 28 000 | Bolig | Bolig |
| Koier, seterhus og lignende | 171-172 | 20 000 | Fritid | Bolig/fritid |
| Garasje til bolig/fritidsbolig | 181-182 | 4 000 | Garasje/uthus/naust | Bolig/fritid |
| Naust | 183 | 4 000 | Garasje/uthus/naust | Bolig/fritid |
| Annen boligbygning | 199 | 28 000 | Bolig | Bolig |

Figur 2. Kvadratmeterpriser bygg (sjablongpris)

| Avvikende kvadratmeterpris fra bygningsgruppe: | Bygningstype | Kr per kvm | Arealfaktor | Sonefaktor |
|---|--------------|------------|---------------------|--------------|
| Boligareal/leilighet i næringsbygg | Næringsbygg | 20 000 | Ingen | Bolig |
| Integrert garasje/uisolert bod/uisolert vinterhage | 111-199 | 4 000 | Garasje/uthus/naust | Bolig |
| Kjellerfunksjon | 111-199 | 4 000 | Bolig | Bolig |
| Areal/etasje uten verdi | 111-199 | 0 | | |
| Åpent overbygd areal og/eller carport over 15 kvm totalt | 111-199 | 2 000 | Ingen | Bolig/Fritid |
| Garasje til bolig/fritidsbolig med boligareal | 181-183 | 20 000 | Ingen | Bolig/Fritid |
| Uthus/anneks med hyttefunksjon | 182 | 38 000 | Fritid | Fritid |
| Garasje, uthus og naust med opphold- og overnattingsfunksjon (anneksfunksjon) | 181-183 | 10 000 | Ingen | Bolig/Fritid |
| Overbygd inngangsparti/veranda/terrasse/carp ort | 111-199 | 2 000 | Ingen | Bolig/Fritid |

Figur 3. Kvadratmeterpriser bygg avvikende fra bygningsgruppe

- Garasjer, uthus og naust under 15 kvm (181-183) takseres ikke.
- Overbygd areal (areal alt.2) som samlet ikke overstiger 15 kvm takseres ikke. Dersom overbygd areal overstiger 15 kvm, beregnes pris av det totale arealet.

3.2. Arealfaktor bygg

Kombinert med kvadratmeterpris per bygningstype, vil arealet per bygg multipliseres med faktor i henhold til tabellene under.

| Bruksareal | Bolig | Vertikaldelt tomannsbolig/ rekkehus | Horisontaldelt tomannsbolig | Fritid | Garasje/uthus/naust |
|------------|-------|--|-----------------------------|--------|---------------------|
| 0 – 25 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 26-50 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | 1,0 |
| 51-75 | 1,0 | 0,9 | 1,0 | 0,8 | 0,8 |
| 76-100 | 0,9 | 0,8 | 1,0 | 0,7 | 0,8 |
| 101-125 | 0,8 | 0,7 | 0,9 | 0,6 | 0,6 |
| 126-150 | 0,7 | 0,6 | 0,9 | 0,5 | 0,6 |
| 151-175 | 0,6 | 0,5 | 0,8 | 0,4 | 0,4 |
| 176-200 | 0,5 | 0,4 | 0,8 | 0,4 | 0,4 |
| 201-225 | 0,4 | 0,3 | 0,7 | 0,4 | 0,2 |
| 226-250 | 0,3 | 0,2 | 0,7 | 0,4 | 0,2 |
| 251-300 | 0,2 | 0,2 | 0,6 | 0,4 | 0,2 |
| 301-350 | 0,2 | 0,2 | 0,5 | 0,4 | 0,2 |
| 351-400 | 0,2 | 0,2 | 0,4 | 0,4 | 0,2 |
| 401-450 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,2 |
| 451- | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,4 | 0,2 |

Figur 4. Arealfaktor for bruksareal

Seksjonerte eiendommer takseres med areal per bruksenhet. Normalt vil da kjellere med funksjon som bod eller garasje ikke takseres særskilt, da dette arealet som oftest er utenfor bruksenheten. Areal hentet fra bruksenhet blir ikke gjenstand for trapping etter tabell i avsnitt 3.2.

Større boligkomplekser, for eksempel terrassehus/større boligkomplekser/fritidsbygg med mange bruksenheter, takseres som en samlet enhet. Disse inngår ikke i trappemodellen over. For større boligbygg med mer enn 3 boenheter som takseres med pris tilsvarende seksjonerte boligbygg, vil uthus/garasjer og overbygde areal (alternativt areal 1 og 2) i de fleste tilfeller bli tatt ut av taksten for likebehandling med seksjonerte boligbygg.

3.3. Forhold ved bygg

«Forhold ved bygg» er en faktor for å justere bygningstaksten. Faktoren settes per bygg på 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 | 0,9-1,2 |
| 2010 - 2017 | 0,9 | 0,8-1,1 |
| 1998 - 2009 | 0,8 | 0,7-0,9 |
| 1986 - 1997 | 0,7 | 0,6-0,9 |
| 1975 - 1985 | 0,6 | 0,4-0,9 |
| 1960 - 1974 | 0,5 | 0,3-0,9 |
| Før 1960 | 0,4 | 0,2-0,9 |
| Renoveringsobjekt | 0,1 | 0,1 |
| Rivningsobjekt | 0,0 | 0,0 |

Figur 5. Bygningsfaktor forhold ved bygg

Faktoren vurderes i trinn på 0,05

Praktisk bruk av faktoren «forhold ved bygg»

- 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 0,1 uavhengig av byggeår.
- Rivningsobjekter, og bygninger med status «godkjent revet» (GR) settes til kr 0,-.

3.4. Kvadratmeterpriser tomt

Prisene i tabellen er ikke den reelle taksten, men en mellomberegningssum som blir justert med aktuelle vurderingsfaktorer og sone.

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

Alle eiendomstyper starter med en minimumspris, denne er lik punktfester av samme type. Teiger som er større får et tillegg med kvadratmeterpris ganger antall kvadratmeter utover minstepris. Se tabell for avtrapping av kvadratmeterpris i punkt 3.5.

| Eiendom | Startpris eller pris for punktfeste (kr) | Pris per kvadrat tomtegrunn (kr/kvm) | Arealfaktor (pkt. 3.5) | Sone |
|----------------|--|--------------------------------------|------------------------|--------|
| Boligeiendom | 75 000 | 300 | Bolig | Bolig |
| Fritidseiendom | 100 000 | 400 | Fritid | Fritid |
| Naust | 40 000 | 400 | Naust | Fritid |

Figur 6. Sjablongpris tomt

- Bebygde bolig- og fritidseiendommer blir taksert med pris per kvm, men med en startpris tilsvarende 250 kvm og for maksimalt 2000 kvm tomt.
- For våningshus er det skjønnsmessig fastsatt 1000 kvm tomt per eiendom med pris per kvm som for bolig.
- Tomt for seter/koie som ikke er fritatt etter eiendomsskatteloven §5h beregnes likt som for fritidseiendom.
- Nausttomt blir taksert med startpris på 40 000 og maksimalt for 1000 kvm tomt.

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter med formål bolig eller fritid i kommuneplanen, og i tillegg punktfester.

Større utviklingstomter til bolig/fritidsformål fradelt med eget gards- og bruksnummer (gnr./bnr.) takseres lik ubebygde næringseiendommer, se kapittel 4.

Vegareal og friområder i utbygde områder takseres til kr 0.

Ubebygde tomter med udefinerte grenser i LNFR-områder takseres til kr 0,-

3.5. Arealavtrapping tomt

Kombinert med kvadratmeterpris per type tomt, vil arealet per eiendom multipliseres med faktor i henhold til tabellene under.

Bolig og fritidsbolig (bebygd og ubebygd)

| BRA | Arealfaktor |
|-------------|--------------------------------|
| 0 – 250 | Startpris (250 kvm * pris/kvm) |
| 251 - 1000 | 1,0 |
| 1001 - 2000 | 0,5 |
| >2000 | 0 |

Figur 7. Arealfaktor tomt bolig/fritid

Naust

| BRA | Arealfaktor |
|------------|-------------|
| 0 - 100 | Startpris |
| 101 - 500 | 1,0 |
| 501 - 1000 | 0,5 |
| > 1000 | 0 |

Figur 8. Arealfaktor nausttomt

Merk:

Startpris er beregnet av et minimumsareal som tilsvarer første intervall. Arealfaktorene skal deretter brukes innad i intervallene.

Bidraget for tomt i taksten blir deretter justert (multiplisert) med faktor omkring og sonefaktor. Reell tomteverdi blir derfor beregnet slik: Tomt * Faktor omkring * Sonefaktor.

3.6. Taksering av seksjonerte bolig- og fritidsbygg

«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.»³

Seksjonerte eiendommer takseres normalt per seksjon, hvor areal per bruksenhet legges til grunn. Takst via areal fra bruksenheter, blir ikke gjenstand for trapping etter tabell i avsnitt 3.2. Tomteverdi er inkludert i takst per bruksenhet, det legges derfor ikke til en særskilt verdi for tomt. Sonefaktor for seksjonerte leiligheter/fritidsleiligheter fastsettes likt for seksjoner i samme seksjoneringsak.

Større ikke seksjonerte boligbygg med flere enn tre boenheter likebehandles med seksjonerte bygg.

3.7. Forhold omkring eiendom

«Forhold omkring eiendom» er en faktor for justering av takst på hele eiendommen.

Korrigerings faktoren 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.

Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eiendom»

- Ikke tilkoblet strømnettet vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og avløp vil kunne gi et fratrekk på 0,1.
- Avstand til kjørbær vei over 200 m (sommerstid) vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Eiendommer som helt eller delvis ligger innenfor rød eller gul støysone langs E6, R70 eller jernbanen, kan gis et trekk på inntil 0,1.
- For boligdelen av konsesjonspliktige eiendommer som er underlagt priskontroll gis et trekk på 0,2.
- Eiendommer med åpenbare positive eller negative kvaliteter ved eiendommens beliggenhet, utforming, utsikt, solforhold o.l. vil kunne gis et tillegg eller fratrekk. Avvik skal dokumenteres. For eksempel omsettes gjerne eiendommer med god utsikt

³ Kilde: Statens kartverk: <https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/seksjonering>

og fin beliggenhet noe høyere enn eiendommer med mindre god utsikt og beliggenhet innenfor den samme sonen. Dette vil kunne synliggjøres ved et tillegg eller fratrek i faktoren på inntil 0,1. Slike tilfeller skal fremlegges for sakkyndig nemnd før det fattes vedtak.

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 boligtomt, følger soner for bolig.

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

Fritidsleiligheter og leiligheter i seksjonerte eiendommer blir taksert med den sonen som følger av bygningstypen jf. tabell i pkt.3.1.

Næringseiendommer vil ikke være knyttet til sone, da beliggenheten er innbakt i takseringsmetoden.

Soner for bolig

| Boligsoner | Sonefaktor |
|----------------|------------|
| Oppdal sentrum | 1,0 |
| Øvrige områder | 0,8 |

Figur 9. Boligsoner

Soner for fritid

| Fritidssoner | Sonefaktor |
|--|------------|
| Vangslia, Bjørkgrenda, Stølen, Rønningslia | 1,2 |
| Storlidalen (innerst) | 1,0 |
| Gjevilvassdalen, Skarvatnet, Nerskogen | 1,0 |
| Stavåa, Grytdalen, Holda | 1,0 |
| Oppdal sentrum nord for Ålma | 1,0 |
| Øvrige områder | 0,8 |

Figur 10. Fritidssoner

3.9. 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.

3.10. Landbruk

Bygg/arealer som helt eller delvis benyttes til bolig, fritid, garasje/uthus/anneks eller annen næring utenfor landbruket blir taksert etter metodene beskrevet i dette dokumentet.

For landbrukseiendom, takstberegning type våningshus, takseres for naturlig arrondert tomt som settes til 1000 kvm (1 daa) per eiendom og beregnes etter kvadratmeterpris for boligeiendom.

Utviklingsareal regulert til bolig/fritid som ikke er fradelt landbrukseiendom i drift gis fritak etter §5h og takseres ikke.

Unntatt fra beskatning er bygninger som blir brukt i drift av landbruk jf. eiendomsskatteloven § 5h. Seterhus og skogskoier (bygningstype 171 og 172 i matrikkelen) tilknyttet landbrukseiendom i drift fritas.

Det er gitt en reduksjon i takst for boligdelen av konsesjonspliktige eiendommer som er underlagt priskontroll. Reduksjonen synliggjøres med et trekk på 0,2 i forhold omkring eiendommen. Registrering av konsesjonspliktige eiendommer underlagt priskontroll, samt tilknyttede landbruksbygninger, baseres på registrerte opplysninger i landbruksregisteret⁴.

⁴ www.gardskart.nibio.no

4. Taksering av næringseiendommer

Ved taksering av næringseiendommer vil det fortrinnsvis benyttes en kontantstrømmetode (leieverdiberegninger).

Alternativt benyttes teknisk verdi der omsetningsverdien ikke kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet basert på innretning, bruksegenskap og lokalisering.

4.1. Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden

Næringseiendommer takseres fortrinnsvis etter tradisjonell metode for avkastningsverdi, via en kontantstrømmetode. Dette innebærer å beregne eiendommens leieinntekter fratrukket eierkostnader, hvor en så finner eiendommens nåverdi ved å neddiskontere de (estimerte) fremtidige kontantstrømmene via et direkteavkastningskrav (multiplikator).

$$\text{Eiendommens verdi} = (\text{Inntekter} - \text{Eierkostnader}) \times \text{Multiplikator}$$

Figur 11. Næringseiendom kontantstrømmetode

Eiendommens verdi, kan beskrives som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer fra eiendommen.

Takseringsmetoden er satt i system, som et utgangspunkt benyttes tabellene nedenfor ved vurderinger på den enkelte eiendom. Reelle kontantstrømmer og leieavtaler vil kunne vektlegges der eier og leietaker er uten tilknytning til hverandre, der leien er satt til «markedspris».

4.1.1. Leiepriser pr kvadratmeter

Leiepriser settes etter funksjon per bygg, fordelt per etasje.

| Prisnivå | Rubbhall | Kaldt lager | Varmt lager | Industri | Handel/kontor | Hotell/overnatting | Kulturbygg |
|-------------|----------|-------------|-------------|----------|---------------|--------------------|------------|
| Høy | 300 | 500 | 700 | 900 | 1 400 | 1 500 | 1 000 |
| Middels høy | 250 | 400 | 600 | 750 | 1 200 | 1 300 | 800 |
| Middels | 200 | 300 | 500 | 600 | 1 000 | 1 100 | 600 |
| Middels lav | 150 | 200 | 400 | 500 | 800 | 900 | 400 |
| Lav | 100 | 150 | 300 | 400 | 600 | 700 | 200 |

Figur 12. Leiepriser per kvadratmeter

4.1.2. Eierkostnader

Eierkostnader settes per bygning, under faktoren *forhold ved bygg*.

| Eierkostnader | Eierkostnader | Faktor pr bygg | Kommentarer |
|---------------|---------------|----------------|------------------------|
| Høy | 30 % | 0,70 | Eldre bygg/små arealer |
| Middels | 25 % | 0,75 | Gjennomsnittlig |
| Lav | 20 % | 0,80 | Nye bygg/store arealer |

Figur 13. Eierkostnader

4.1.3. Multiplikator

Multiplikatoren settes per eiendom, via faktoren *forhold omkring eiendom*.

| Multiplikator | Yield | Faktor eiendom | Kommentar |
|---------------|--------|----------------|--|
| Høy | 8,3 % | 12,00 | Lavere usikkerhet, attraktiv beliggenhet, langtidsutleie, sikre betalere |
| Middels høy | 9,1 % | 11,00 | Litt over gjennomsnittlig |
| Middels | 10,0 % | 10,00 | Gjennomsnittlig |
| Middels lav | 11,1 % | 9,00 | Litt under gjennomsnittlig |
| Lav | 12,5 % | 8,00 | Høyere usikkerhet, uattraktiv beliggenhet, usikre kontrakter, kort tidshorison |
| Svært lav | 14,3 % | 7,00 | Svært høy usikkerhet |

Figur 14. Multiplikator

4.1.4 Taksering av næringstomt

Næringstomter takseres også etter samme metode, hvor det vurderes leieinntekter i kombinasjon med en multiplikator.

Som næringstomt regnes ubebygde tomteareal som i reguleringsplanen er regulert for næringsformål.

Bebygde næringseiendommer med lav utnyttelsesgrad, vil skjønsmessig tillegges takst for tomt av den ubebygde delen av eiendommen.

Leiepris settes etter følgende trappemodell per kvadratmeter:

| Areal (ant. kvm) | Pris pr kvm |
|------------------|-------------|
| 0 – 2 000 | Kr 40 |
| 2 001 – 4 000 | Kr 30 |
| 4 001 – 10 000 | Kr 20 |
| 10 001 – 100 000 | Kr 10 |

Figur 15. Næringstomt leiepris

Større eiendommer kan bli vurdert og taksert skjønsmessig.

4.2. Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning

Teknisk verdi, omtales i eiendomsskattefaget gjerne som dagens gjenanskaffelseskost, redusert for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

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.

Teknisk verdi legges direkte inn i kommunens gebyrprogram, detaljene i beregningene lagres i kommunens arkivsystem.

Teknisk verdiberegning benyttes i hovedsak for energianlegg jf. Eiendomsskatteloven §8A-2 andre ledd.

4.2.1. Taksering av energianlegg

Vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og petroleumsanlegg (med et samlebegrep kalt energianlegg) er skilt ut som en egen eiendomsgruppe i eiendomsskatteloven, jf. eiendomsskatteloven § 3.

Eiendomsskatt på vannkraftverk regnes ut på grunnlag av kraftverkenes formuesverdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 B-1. Vannkraftverk takseres følgelig ikke av kommunen.

De øvrige energianleggene takseres av kommunen. For disse anleggene skal eiendomsskatte-taksten settes til anleggenes tekniske verdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 andre ledd. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner skal tas med i skattegrunnlaget, jf. eiendomsskatteloven § 4 andre ledd.

Takseringsmetoden for teknisk verdi

Teknisk verdi fastsettes på følgende måte:

1. Beregning av samlede investeringskostnader for et tilsvarende nytt anlegg på takseringstidspunktet.
2. Beregning av fradrag for slit og elde.
3. Fastsetting av et særskilt fradrag for eventuell utidsmessighet.

Samlede investeringskostnader minus fradrag etter pkt. 2 og 3, gir anleggets tekniske verdi.

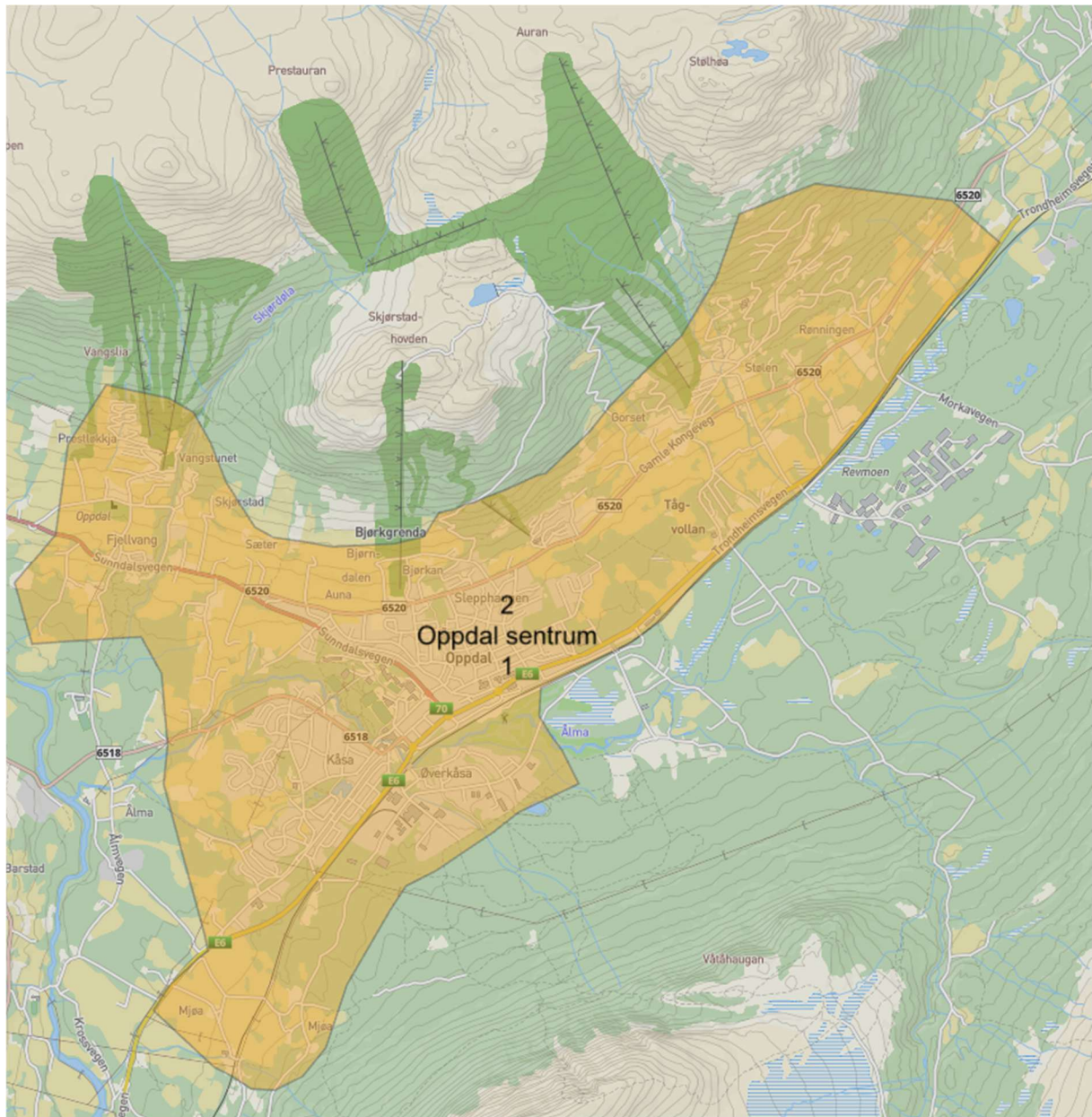
Slit og elde avskrives lineært over anleggets levetid. Fradragsberegning forutsetter følgelig at man kjenner anleggets eller anleggsdelens alder og normale levetid.

Fradrag for utidsmessighet kan være aktuelt for gammeldagse og uhensiktsmessige anlegg, og fastsettes i tilfelle på grunnlag av et faglig skjønn.

5. Sonekart

5.1. Sone bolig

Oppdal sentrum (faktor 1,0)



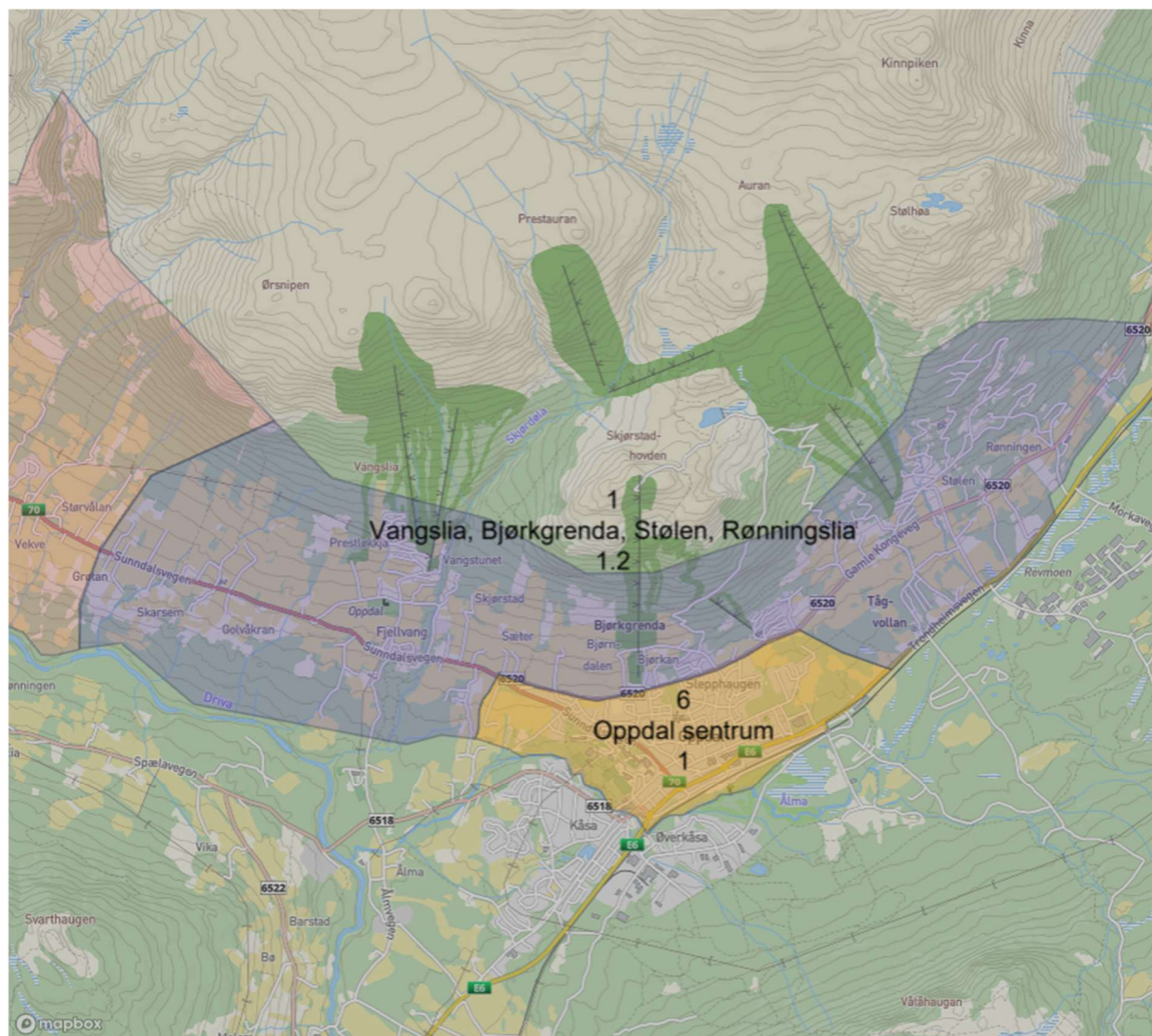
Figur 16. Kart over sone bolig Oppdal sentrum

Øvrige områder (faktor 0,8)

Alle områder som ikke er dekket av boligsone Oppdal sentrum.

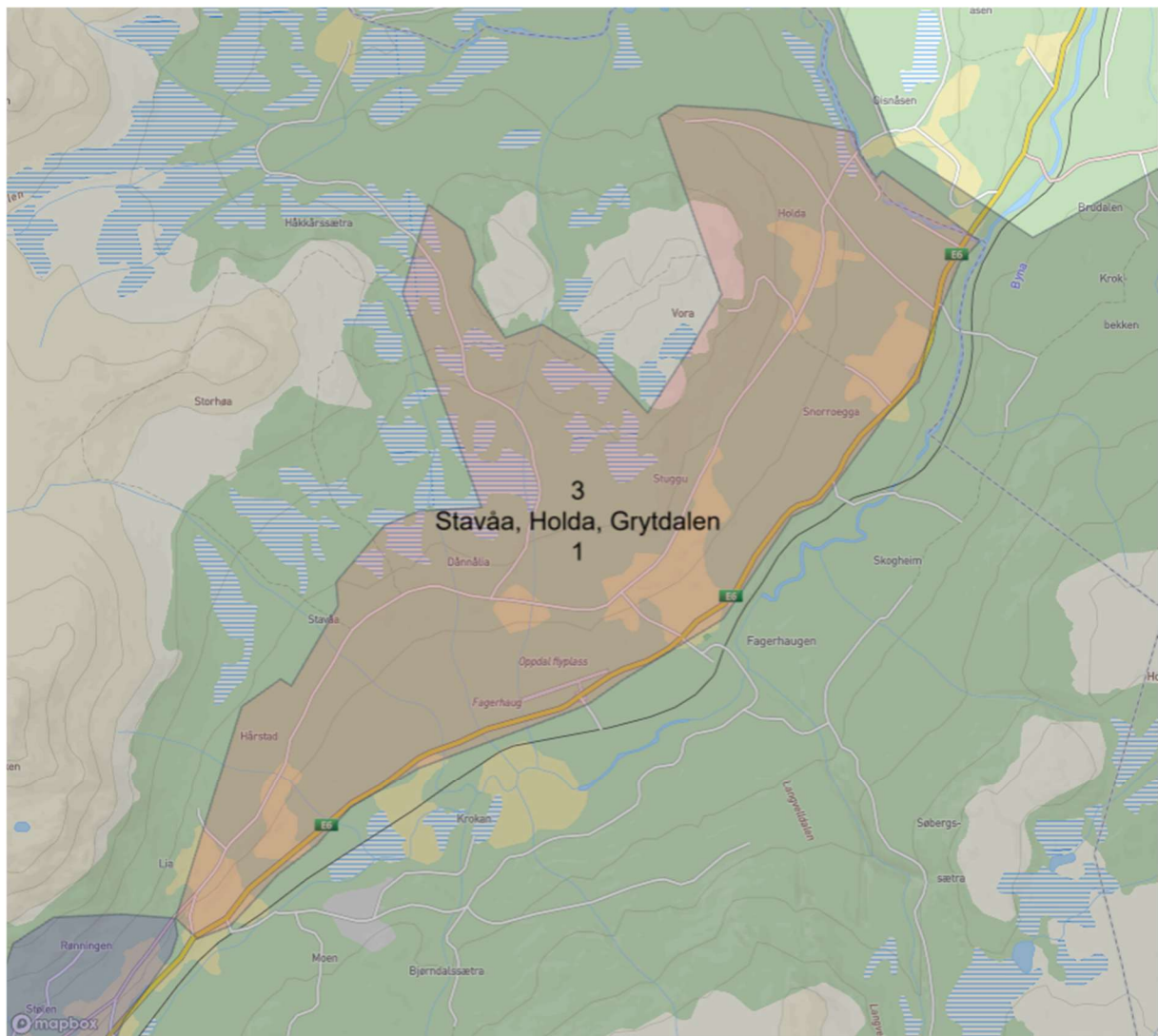
5.2. Sone fritid

Vangslia, Bjørkgrenda, Stølen, Rønningslia (faktor 1,2)



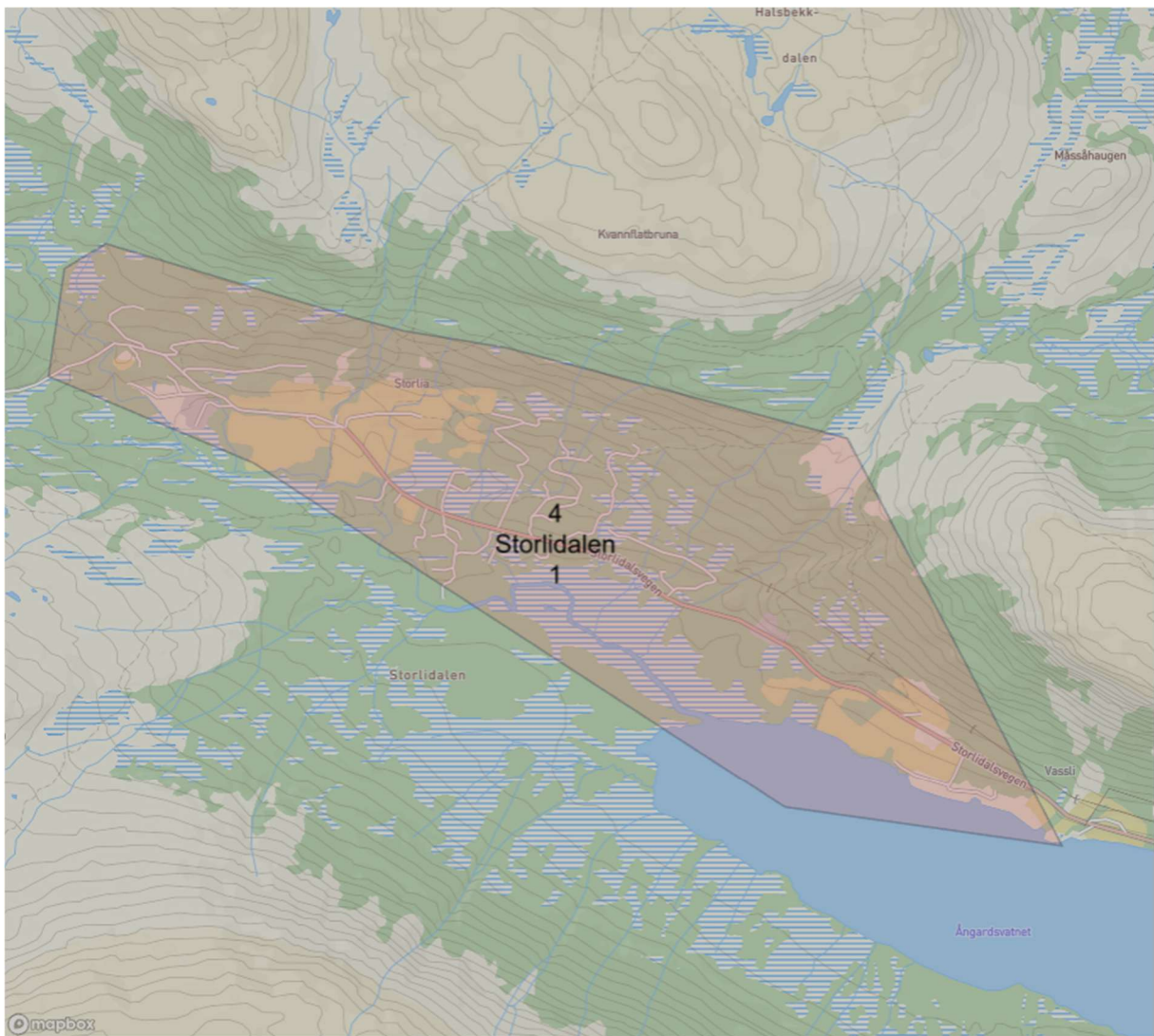
Figur 17. Kart over sone fritid Vangslia-Rønningslia

Stavåa, Grytdalen, Holda (faktor 1,0)



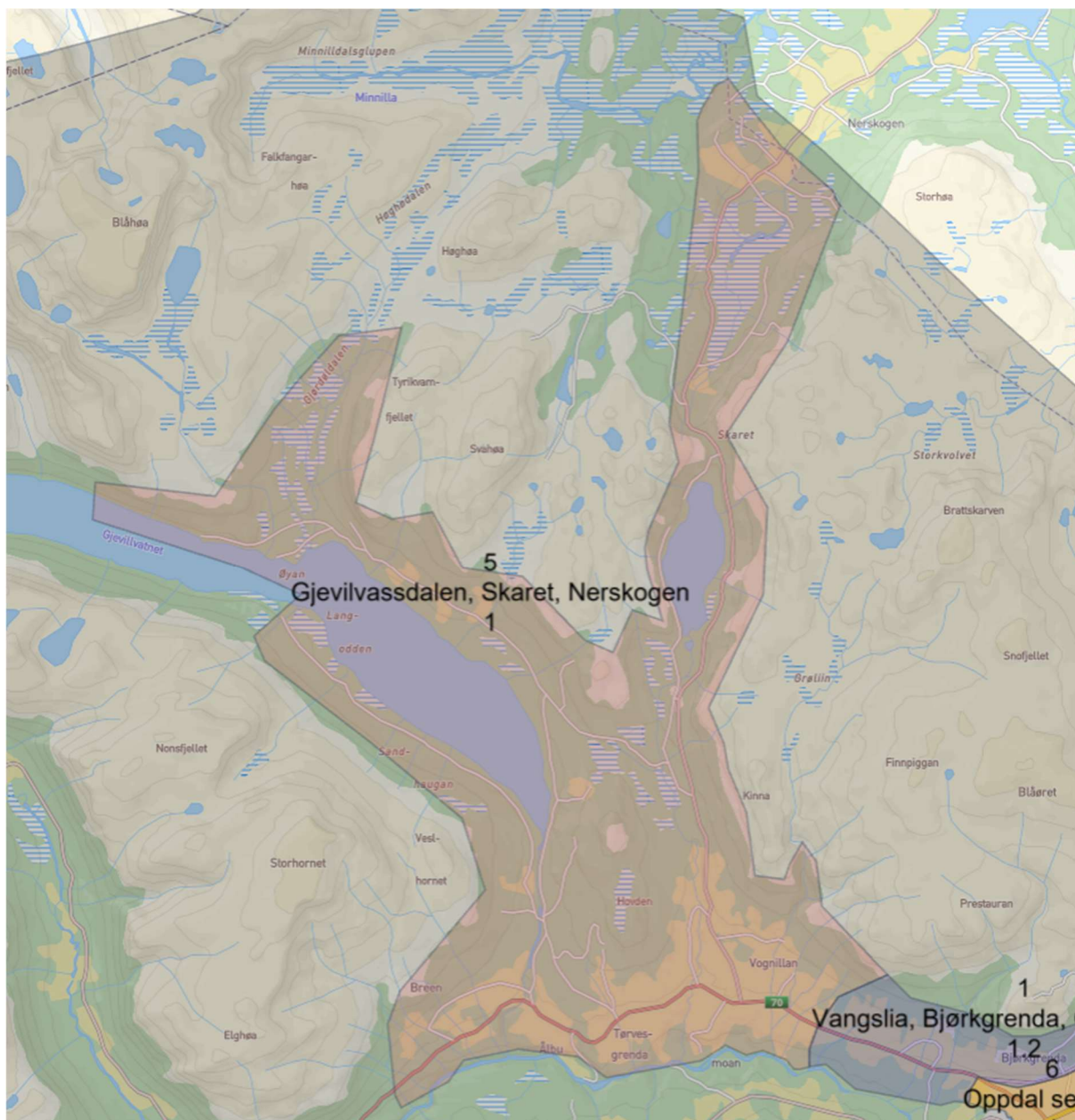
Figur 18. Kart over sone fritid Stavåa, Holda, Grytdalen

Innerst i Storlidalen (faktor 1,0)



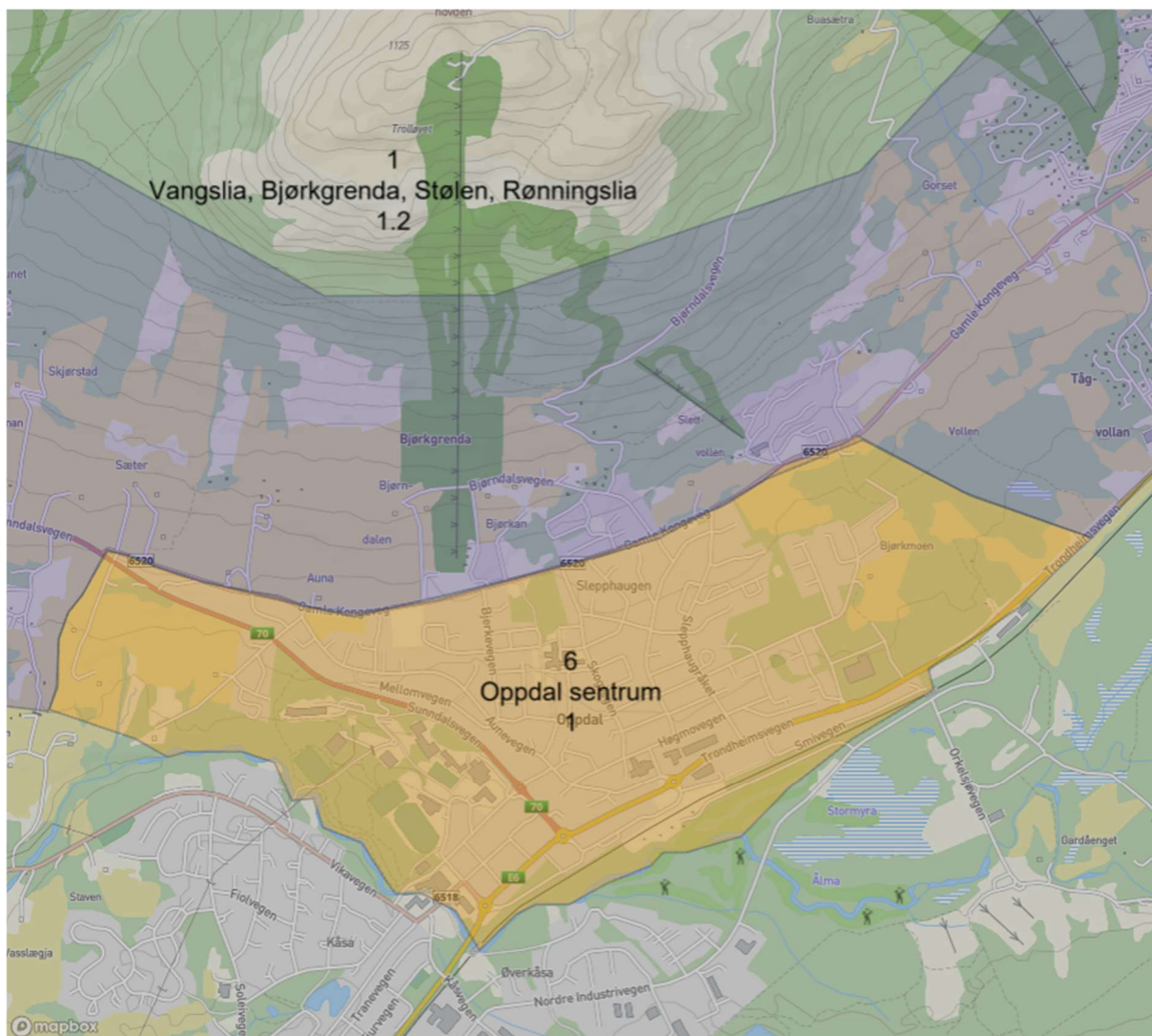
Figur 19. Kart over sone fritid Storlidalen (innerst)

Gjevilvassdalen, Skaret, Nerskogen (faktor 1,0)



Figur 20. Kart over sone fritid Gjevilvassdalen, Skaret, Nerskogen

Oppdal sentrum (faktor 1,0)



Figur 21. Kart over sone fritid Oppdal sentrum

Øvrige områder (faktor 0,8)

Alle områder som ikke er dekket av andre sonekart for fritid.