



Moskenes
kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering
Takstperiode: 2026 - 2035

Vedtatt av sakkyndig nemnd 17.02.2026

Moskenes, 17.02.2026


Hartvig Magnus Sverdrup for
Terje Storslett
Leder


Anders Kristiansen
Medlem


Hans-Gjermund Mørkved
Medlem

Innhold

1	Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Moskenes kommune	3
1.1	Rettsgrunnlag	3
1.2	Verdsettelsesnorm	3
1.3	Takseringsmetode	3
1.4	Retningslinjenes karakter og virkeområde.....	3
1.5	Måleenheter	4
1.6	Statlige og kommunalt eide AS skal takseres.....	4
1.7	Sammenheng med andre lover	4
1.8	Sakkyndig nemnds takstvedtak.....	4
2	Takseringsmetode	5
2.1	Fakta om bygg og eiendom.....	5
2.2	Vurderinger	5
3	Retningslinjer for taksering av bolig- og fritidseiendommer	6
3.1	Kvadratmeterpriser bygg.....	6
3.2	Arealfaktor bygg.....	7
3.3	Forhold ved bygg	8
3.3.1	Praktisk bruk av faktoren «forhold ved bygg»	8
3.4	Kvadratmeterpriser tomt.....	9
3.5	Taksering av seksjonerte bolig- og fritidsbygg.....	10
3.6	Forhold omkring eiendom	10
3.6.1	Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eiendom»	10
3.7	Sonefaktor	11
3.8	Festetomter med langsiktige festekontrakter	12
3.9	Landbruk.....	12
3.10	Taksering av flytebrygger.....	12
4	Taksering av næringseiendommer.....	13
4.1	Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden	13
4.1.1	Leiepriser pr kvadratmeter.....	13
4.1.2	Eierkostnader	13
4.1.3	Multiplikator	13
4.1.4	Taksering av næringstomt.....	14
4.1.5	Taksering av flytebrygger – estimert leieverdi.....	14
4.2	Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning.....	14
	Vedlegg	15

1 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Moskenes kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 17.02.2026.

1.1 Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en 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 Verdssettelsesnorm

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.

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

1.3 Takseringsmetode

Omsetningsdata og prisstatistikker, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Bolig- og fritidseiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

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 verdssettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering (alminnelige taksering).

1.5 Måleenheter

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

1.6 Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlige eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

1.7 Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. 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.

1.8 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 befaring.

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.»

2 Takseringsmetode

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)

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

2.2 Vurderinger

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 og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor: eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er utarbeidet egne sonekart for bolig- og fritidseiendommer.

3 Retningslinjer for taksering av bolig- og fritidseiendommer

3.1 Kvadratmeterpriser bygg

Prisene er oppgitt **før** vurderinger av forhold ved bygg, 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 under.

Kvadratmeterpris per bygningsgruppe	Bygningstyper	Enhet	Pris	Arealfaktor (pkt. 3.2)	Sonefaktor
Enebolig og Våningshus	111 og 113	Kvm	22 000	Bolig	Bolig
Enebolig m/hybel/sokkelleilighet	112	Kvm	24 000	Bolig	Bolig
Tomannsbolig vertikaldelt	121 og 123	Kvm	22 000	Tomannsbolig/rekkehus	Bolig
Tomannsbolig horisontaldelt	122 og 124	Kvm	22 000	2 x Tomannsbolig	Bolig
Rekkehus, kjedehus	131,133	Kvm	22 000	Tomannsbolig/rekkehus	Bolig
Terrasshus/store boligbygg	135-146	Kvm	27 000	Ingen	Bolig
Terrasshus/store boligbygg (seksjonert)	135-146	Kvm	27 000	Ingen	Bolig
Studenthjem/studentbolig	152	Kvm	12 000	Ingen	Bolig
Hytter, sommerhus og fritidsbygg	161	Kvm	35 000	Fritid	Fritid
Hellårsbolig og våningshus benyttet til fritid	162-163	Kvm	22 000	Bolig	Bolig
Rorbu, koier og lignende	171-172	Kvm	35 000	Fritid	Bolig/fritid
Garasje/uthus til bolig/fritidsbolig	181-182	Kvm	3 000	Garasje/naust	Bolig/fritid
Naust	183	Kvm	5 000	Garasje/naust	Bolig/fritid
Boligbrakker	193	Kvm	15 000	Ingen	Bolig
Annen boligbygning	199	Kvm	22 000	Bolig	Bolig
Avvikende kvadratmeterpris fra bygningsgruppe:	Bygningstyper	Enhet	Pris	Arealfaktor (pkt. 3.2)	Sonefaktor
Boligareal/leilighet i næringsbygg	Næringsbygg	Kvm	17 000	Ingen	Bolig
Integrert garasje/uisolert bod/uisolert vinterhage	111-199	Kvm	3 000	Ingen	Bolig
Kjellerfunksjon	111-199	Kvm	3 000	Ingen	Bolig
Areal/etasje uten verdi	111-199	Kvm	0		
Carport (åpen garasje)	111-199	Kvm	1 500	Ingen	Bolig/fritid
Garasje til bolig/fritidsbolig med boligareal	181-183	Kvm	17 000	Ingen	Bolig/fritid
Boliggarasjer, uthus og naust med annektsfunksjon	181-183	Kvm	10 000	Ingen	Bolig/fritid
Boliggarasjer, uthus og naust under 15 kvm	181-183	Kvm	0		

3.2 Arealfaktor bygg

Kombinert med kvadratmeterpris per bygningstype, vil arealet per bygg multipliseres med faktor i henhold til tabellene under. Dette for å unngå en lineær økning i takstbidraget.

Arealfaktor		Pr. bygg			
Bruksareal	Bolig	Tomannsbolig/rekkehus	Fritid	Garasje/naust	
0 – 25	1,0	1,0	1,0	1,0	
26-50	1,0	1,0	0,9	1,0	
51-75	1,0	0,9	0,8	0,8	
76-100	0,9	0,8	0,7	0,8	
101-125	0,8	0,7	0,6	0,6	
126-150	0,7	0,6	0,5	0,6	
151-175	0,6	0,5	0,4	0,4	
176-200	0,5	0,4	0,4	0,4	
201-225	0,4	0,3	0,4	0,2	
225-250	0,3	0,2	0,4	0,2	
250-	0,2	0,2	0,4	0,2	

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 med mange bruksenheter, takseres som en samlet enhet. Disse inngår ikke i trappemodellen over.

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

Faktoren vurderes i trinn på 0,05

3.3.1 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 er oppgitt **før** vurderingene forhold omkring eiendom og sonefaktor.

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

Tomt takseres i henhold til tabellene nedenfor. Grunnprisen for tomt er 300 kr/kvm, og det benyttes minimumspris, makspris og trapping – se tabeller.

Taksering av tomt	Enhet	Pris pr kvm	Minstepris	Arealfaktor tomt	Sonefaktor
Landbrukseieendom, per bolig- og fritidsbygg	Stk.	Kr. 300 000,-			Bolig
Tomt (inkl. punktfester) til bolig/ fritid	Kvm	Kr. 300,-	Kr. 450 000,-	Bolig/ fritid	Bolig/ fritid
Ubebygde utparsellerte tomter regulert til bolig/ fritid og/eller bruk av grunn bolig (B) / fritid (F)	Kvm	Kr. 300,-	Kr. 450 000,-	Bolig/ fritid	Bolig/ fritid
Tomt (inkl. punktfester) til garasjer og naust	Kvm	Kr. 300,-	Kr. 30 000,-	Garasje/naust	Bolig/ fritid
L.NFR-områder, jf. pkt. 3.9		Kr 0,-			

Arealfaktor tomt		Pr. eiendom		
Kvadratmeter	Bolig	Fritid	Garasje til bolig	Garasje til fritid og naust
0 – 100/500 (Minstepris)	Kr. 450 000,-	Kr. 450 000,-	Kr. 30 000,-	Kr. 30 000,-
100-500			1,0	1,0
500-1000	1,0	1,0	0,5	0,5
1000 – 2000	0,5	0,5	0,0	0,0
2000 ->	0,0	0,0	0,0	0,0
Makspris	Kr. 750 000,-	Kr. 750 000,-	Kr. 225 000,-	Kr. 225 000,-

Større utviklingstomter til bolig- og fritidsformål takseres lik ubebygde næringseiendommer, se kapittel 4.

Ubebygde tomter under 300 kvm vurderes individuelt.

3.5 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 **tilleggsdel**er. Vanlige **tilleggsdel**er vil være parkeringsplass og boder.»¹

Seksjonerte leiligheter takseres normalt per seksjon hvor areal per bruksenhet legges til grunn. I kvadratmeterprisen for leiligheter inngår tomt, kjellerareal/boder/garasje, samt fellesareal. 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.

Seksjonerte eiendommer bestående av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus, vil så langt som mulig takseres med funksjon og pris som bygningstypen tilsier. Der det finnes garasje/uthus vil dette legges til, i tillegg til 1 stk tomt.

3.6 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.

3.6.1 Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eiendom»

- Ikke tilkoblet strømmettet vil kunne gi et trekk på 0,2.
- Ikke innlagt vann og avløp vil kunne gi et trekk på 0,2.
- Avstand til kjørbar vei over 500 m (sommerstid) vil kunne gi et trekk på 0,2.
- For boligdelen av konsesjonspliktige 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.

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

3.7 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.

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

Boligsoner	Sonefaktor
Bolig 1 – Hamnøya, Reine, Moskenes, Sørvågen, Tind, Å og Reinefjorden	1,0
Øvrige områder	0,8

Fritidssoner	Sonefaktor
Fritid 1 – Hamnøya, Reine, Moskenes, Sørvågen, Tind, Å og Reinefjorden	1,0
Øvrige områder	0,8

3.8 Festetomter med langsiktige festekontrakter

Disse eiendommene vurderes på lik linje med selveiertomt. Med langsiktige festekontrakter menes mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Dette gjelder i praksis alle fester med bolig- og fritidsbygg. Se mer om *råderett* i tomtefesteloven § 16.

3.9 Landbruk

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

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 0,8 for disse eiendommene.

Konsesjonspliktige eiendommer baseres på en oversikt fra NIBIO.

3.10 Taksering av flytebrygger

Løpemeter

Minstepris inntil 5 meter	Kr. 100 000,-
5-20 meter (meterpris)	Kr. 10 000,-
20 + meter (meterpris)	Kr. 8 000,-

Har eiendommen flere flytebrygger, blir arealet slått sammen og taksert med en samlet sum.

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.

Spesielle takstobjekter knyttet til næringsvirksomhet blir individuelt vurdert.

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).

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

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.

Leiepriser pr kvadratmeter																		
Prøymnivå	Åpent lagr		Rubbhall		Kaldt lagr		Varme lagr		Fiske og annen Industri		Handel/Kontor		Hotell/Overnatt og Restaurant		Utleiestyrer		Kulturborg	
Hov	kr	150	kr	300	kr	450	kr	600	kr	800	kr	1.400	kr	3.000	kr	4.500	kr	1.000
Middels hov	kr	125	kr	250	kr	375	kr	500	kr	700	kr	1.200	kr	2.600	kr	4.000	kr	800
Middels	kr	100	kr	200	kr	300	kr	400	kr	600	kr	1.000	kr	2.200	kr	3.500	kr	600
Middels lav	kr	75	kr	150	kr	225	kr	300	kr	500	kr	800	kr	1.800	kr	3.000	kr	400
Lav	kr	50	kr	100	kr	150	kr	200	kr	400	kr	600	kr	1.400	kr	2.500	kr	200

4.1.2 Eierkostnader

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

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

4.1.3 Multiplikator

	Multiplikator	Yield	Faktor eiendom	Kommentarer
11,00	Hov	9,1 %	11,00	Lavere usikkerhet, attraktiv beliggenhet, langrigsdulise, sikre betalere
10,00	Middels hov	10,0 %	10,00	Gjennomsnittlig hov
9,00	Middels	11,1 %	9,00	Gjennomsnittlig
8,00	Middels lav	12,5 %	8,00	Gjennomsnittlig lav
7,00	Lav	14,3 %	7,00	Høyere usikkerhet, uattraktiv beliggenhet, usikre kontrakter, kort tidshorison
6,00	Svært lav	16,7 %	6,00	Svært høy risiko, uattraktiv beliggenhet, usikre kontrakter, kort tidshorison

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

4.1.4 Taksering av næringstomt

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

Takst for tomt beregnes for ubebygde næringseiendommer i regulerte områder. Bebygde næringseiendommer med lav utnyttelsesgrad, vil skjønnsmessig tillegges takst for tomt av den ubebygde delen av eiendommen.

Leiepris settes etter følgende trappemodell per kvadratmeter:

Areal (ant. kvm)	Pris pr kvm
0 – 5 000	Kr. 20,-
5 001 – 10 000	Kr. 15,-
10 001 – 20 000	Kr. 10,-
20 001 – 100 000	Kr. 5,-
100 001 à	Kr. 0,-

Større eiendommer kan bli vurdert og taksert skjønnsmessig.

4.1.5 Taksering av flytebrygger – estimert leieverdi

Løpemeter	
Minstepris inntil 5 meter	Kr. 10 000,-
5-20 meter (meterpris)	Kr. 1 000,-
20 + meter (meterpris)	Kr. 800,-

Har eiendommen flere flytebrygger, blir arealet slått sammen og taksert med en samlet sum.

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, hvor detaljene i beregningene finnes som vedlegg.

Vedlegg

Boligsoner

