



Rødøy kommune  
*kystfolket under Polarsirkelen*

**Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i  
Rødøy kommune i hovedperioden 2025-2034**

Vedtatt av sakkyndig nemnd 02.01.2025 i sak 02/2025

# Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet.

## Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven (Eskl.) § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

## 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 beliggenhet*», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold, dvs. eiendommens alminnelig omsetningsverdi/markedsverdi.

## Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype. Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

Verdsettelsesmetode for næringseiendommer er som hovedregel kapitalisert leieverdi.

Næringseiendommer inntil en antatt verdi på 5 millioner, kan, om det er mest hensiktsmessig, likevel takseres ved hjelp av sjablonger. Ubebygde tomter takseres ikke.

Eiendommene besiktiges utvendig, fra bakken eller fra luften.

Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag til takst ved hjelp av sjablonger justeres opp eller ned.

## Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda 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. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering.

## Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen. Bruttoareal/oppmålt areal utvendig x 0,9 = BRA (10 % fradrag for yttervegger). I eiendomsskattesammenheng er tellende bruksareal alt innenfor yttervegg.

# 1 Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved eiendommen

## 1.1 Metodikk for fastsetting av forslag til takst

### Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor
2. Tellende bruksareal, summen i pkt. 1, multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med sonefaktor

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer.

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier jf. Eskl. § 31; 1) og 2) Eiers plikt til å gi opplysning og 5) Rett til å fotografere eiendommen til bruk for takseringen.

## 1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger	Kvadratmeterpris
Bygningsgrupper	
Enebolig (111-113)	12 000
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	12 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-140)	12 000
Leilighetsbygg (141-146)	12 000
<del>Fritidsbolig (161-163)</del>	<del>14 000</del>
Garasje, anneks, uthus (181-182)	3 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	3 000
Industri/lagerbygning, isolert (210-290)	4 000
Industri/lagerbygning, uisolert (210-290)	3 000
Kontor/forretningsbygg (300)	6 000
Hotell/restaurant/utleie/camping (500)	6 000

Carport m/2vegger / garasje og uthus under 15 m<sup>2</sup> (unntatt anneks) takseres ikke.

Tomter for bolig og fritidsbolig gis en kvadratmeterpris på 150/m<sup>2</sup>

Festetomter behandles på linje med eiendomstomter.

For ikke oppmålte tomter/punktfeste beregnes 1 daa. tomt. **1.3 Etasjefaktor**

	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loftsetasje	0,5
Underetasje	0,6
Kjelleretasje	0,4
Egen boenhet i underetasje	0,8

En bygning kan ha flere hovedetasjer jfr. måleregler.

Dersom etasjefaktor slår urimelig ut på store boliger kan man vurdere faktorjustering.

Arealmåling inkludert ikke målverdige areal følger av Norsk Standard.

#### **1.4 Sonefaktorer**

Kommunen er ikke inndelt i soner, men betraktes som en og samme sone med sonefaktor 1,0.

Næringseiendom med tomt gis samme sonefaktor i hele kommunen

Anneks som garasjer, boder og sjøhus mindre enn 15 kvm. søkes ikke taksert.

Næringseiendom med bebyggelse som næringsmessig bruk, søkes ikke taksert dersom antatt verdi er under 1 million.

Hvor det ikke er samsvar mellom bygningstype i matrikkelen og de faktiske forhold, legges de faktiske forhold til grunn.

## **2 Skjønnsmessig vurdering**

### **2.1 Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene**

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst. Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

### **2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen/standard**

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Vannforsyning, avløpsforhold, strømforsyning, opparbeidelse av uteområde og parkeringsplass samt utnyttbarheten er også eksempler på slike forhold. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Høy standard	1,1-1,2
Normal standard byggeår 2000 eller senere	1,0
Byggeår 1980 - 1999	0,9
Byggeår 1960 - 1979	0,8
Byggeår før 1960	0,7

Renoveringsobjekt settes til 0,4. Rivningsobjekt settes til 0,2

Følgende forhold kan gi fradrag på 0,1: Ikke adkomst, strøm, vann eller avløp (hos bolig).

Der det er bygninger fra forskjellige tidsepoker benyttes skjønn for å finne mest rettvise faktor.

### **2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen/beliggenhet**

Strandlinje, adkomstforhold, kraftforsyning og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

Faktor for beliggenhet/omkring eiendommen settes til 1,0 i hele kommunen.

### **3 Sakkyndig nemnds takstvedtak**

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.

Alternativt fastsetter Sakkyndig nemnd verdi for næringseiendommer ut fra grunnlag i som hovedregel kapitalisert leieverdi evt. andre relevante takseringsmetoder.

Nemndmedlemmene kan ikke instrueres av kommunestyret i forhold til takstnivå.

### **4 Varighet**

Retningslinjene skal gjelde for hele tiårsperioden 2025-2034