

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Lørenskog kommune

Takstperiode 2019 - 2028



Lørenskog
kommune



Lørenskog
kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Takstperiode: 2019 – 2028

Vedtatt av sakkyndig nemnd 05.03.26

Lørenskog, 05.03.26

Leder

Unni-Merete Langlo

Nestleder

Cato Ruud

Medlem

Per-Olav Lauvstad

Innhold

1	Innledning	4
2	Prinsipper for takseringsarbeidet	5
2.1	Generelt om taksering	5
2.2	Rettsgrunnlag	5
2.3	Verdsettelsesnorm	5
2.4	Takseringsmetode og besiktigelse av eiendommer	6
2.5	Retningslinjenes karakter og virkeområde	6
2.6	Grunnlaget for omtaksering	6
2.7	Om veigrunn, fellesarealer og andre eiendommer	7
2.8	Taksering av garasjer og boder	7
2.9	Måleenheter	8
2.10	Teknologiske rammer	8
2.11	Bunnfradrag	8
2.12	Fritak	8
2.13	Sammenheng med andre lover	9
2.14	Sakkyndig nemnds takstvedtak	9
3	Takseringsmetoden	10
3.1	Fakta om bygg og eiendom	10
3.2	Vurderinger	10
4	Taksering av boligeiendommer	11
4.1	Kvadratmeterpriser	11
4.2	Arealfaktor bygg	13
4.3	Forhold ved bygg	13
4.4	Forhold omkring eiendom	15
4.5	Arealfaktor tomt	16
4.6	Sonefaktor	18
4.7	Landbruk	19
5	Taksering av næringseiendommer	20
5.1	Eiendommens verdi - sjablongmetoden	20
5.2	Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning	20

1 Innledning

Historikk

Lørenskog kommune innførte eiendomsskatt på verk og bruk fra 1. januar 2005. Etter lovendringen i 2011, som åpnet for skatt på all næringseiendom, vedtok kommunen omtaksering slik at også andre næringseiendommer ble skattepliktige. Ny alminnelig taksering skulle etter planen skje etter ti år, i 2021.

Fra 2019 ble «verk og bruk» opphevet som en egen kategori i eiendomsskatteloven. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner ble tatt ut av skattegrunnlaget, og eiendommene ble i stedet behandlet som næringseiendom. For å kompensere for inntektstap, ble det innført en overgangsordning hvor differansen i skattegrunnlaget ble faset ut over syv år (2019-2024).

Siste alminnelige taksering ble gjort med virkning fra 2019. Den gang hjemlet iht. eiendomsskatteloven § 3 d, det vil si «berre på næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum».

Innføring av utvidet eiendomsskatt fra 2026

Med hjemmel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunene § 2, vedtok kommunestyret den 10. desember 2025 vedtekter for eiendomsskatt og besluttet utvidelse av eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 3 a, jf. sak 120/25.

Kommunestyret har bestemt at boliger skal verdsettes ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdi) i henhold til eiendomsskatteloven § 8 C-1. Skattesatsen ble satt til 1 promille.

Kommunestyret har opprettet egen sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Lørenskog kommune i henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4), jf. sak 175/23. Verdsettelsen skjer på bakgrunn av forslag fra tilsatte besiktigere.

I henhold til eiendomsskatteloven § 20 har kommunestyret opprettet egen klagenemnd til å behandle klager over utskrivningen av eiendomsskatt, jf. sak 175/23.

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

Retningslinjene er fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 5. mars 2026.

2 Prinsipper for takseringsarbeidet

2.1 Generelt om taksering

Takseringen skal basere seg på at like eiendommer skal få lik takst. Takseringen skal i størst mulig grad følge de fastsatte takseringsprinsippene som følger under i dette dokument.

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer både næringseiendommer og boligeiendommer etter sjablongtakst.

Sjablongprisene for næringseiendommer ble utarbeidet i 2011 og justert for priser ved ny alminnelig taksering med virkning fra 2019. Sjablongene for næring beholdes fram til ny alminnelig taksering. Sjablongtaksten for boligeiendommer er basert på fakta om bygningen, bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner. Sjablongprisene for boliger er nedjustert til 2019-verdier.

Sjablongtakstene justeres for skjønnsmessige vurderinger på og omkring bygningen der dette er naturlig, og de fastsettes med forsiktighet for å unngå takster over omsetningsverdi.¹

Verdien av bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttelsespotensial.

2.2 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.

2.3 Verdsettelsesnorm

Nemnda følger de til enhver tid gjeldende regler i eiendomsskatteloven, forvaltningsloven og kommuneloven. For selve takseringen gjelder eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 til 8 A-4. For kraftanlegg gjelder eiendomsskatteloven § 8-B flg.

¹ Se KSE sin veileder om taksering av fast eiendom for eiendomsskatteformål kapittel 7.3, siste revidert desember 2023

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.

2.4 Takseringsmetode og besiktigelse av eiendommer

Omsetningsdata og prisstatistikker, samt lokalkunnskap, danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Eiendommene besiktes utvendig. 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.

For energianlegg og næringseiendommer kan innvendig besiktigelse være nødvendig.

Eiendommene fotograferes, og om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

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

2.5 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 andre ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering (alminnelige taksering).

2.6 Grunnlaget for omtaksering

Det er ikke anledning til å justere takstene i perioden mellom alminnelig taksering, med mindre eiendommen må omtakseres på grunn av:

- Fradeling/arealendring
- Sammenslåing
- Seksjonering/reseksjonering
- Regulering
- Revet eller brent
- Ødelagt av naturkatastrofer
- Ført opp nye bygningstiltak (nybygg, underbygg, påbygg og tilbygg)
- Bruksendringer
- Gjort andre betydelige forandringer
- Feil kan rettes i perioden.

2.7 Om veigrunn, fellesarealer og andre eiendommer

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er del av hovedeiendommen, inngår normalt i taksten på denne. Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstype. Dersom bygningstype ikke stemmer overens med bygningens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om.

Bygningstype i henhold til matrikkelen er dermed ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter.

Enkelte eiendommer blir ikke taksert, eller settes til en verdi på 0 kroner, fordi de i praksis ikke kan brukes til inntektsgivende formål eller enkelt kan omsettes. Dette gjelder blant annet:

- Ubebygde tomter i landbruk-, natur- og friluftsområder – (LNF)
- Lekeplasser, parker og idrettsanlegg
- Fellesområder/friområder som ikke kan utbygges.

2.8 Taksering av garasjer og boder

Eiendommer uten boligverdi fra Skatteetaten skal takseres av kommunen. Ved kommunal taksering inngår normalt sett tomt og alle bygg på eiendommen. Dette inkluderer garasjer, boder og anneks (bygningstype 181 i Matrikkelen).

På de eiendommer hvor kommunen mottar/bruker Skatteetatens boligverdier som grunnlag for eiendomsskattetaksten, inngår normalt sett garasjer og boder i takstgrunnlaget som oversendes fra Skatteetaten.

For eierseksjonssameier og borettslag takseres som hovedregel ikke parkeringsplasser-, boder, garasje og anneks tilhørende leiligheter. Årsaken er at slike arealer og bygninger ofte inngår i seksjonens eller andelens samlede verdi som rapporteres til Skatteetaten. I tillegg kan eierforholdene være organisert på en måte som gjør egen taksering unødvendig komplisert og lite hensiktsmessig. I de tilfeller hvor slike garasjer ikke følger med i boligverdien som kommer fra Skatteetaten, kan de takseres separat av kommunen der det er nødvendig for å komme frem til en korrekt takstfastsettelse.

2.9 Måleenheter

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

2.10 Teknologiske rammer

Kommunen bruker et faglig, skybasert IT-system (Komtek eSkatt) for forvaltningen av eiendomsskatt. Komtek eSkatt tar utgangspunkt i matrikkelen og har integrasjoner med andre støttesystemer. I takseringsarbeidet vil det hovedsakelig tas utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i matrikkelen.

2.11 Bunnfradrag

Kommunestyret kan vedta bunnfradrag i eiendomsskatten for alle selvstendige boenheter i fast eiendom. Dette gjelder ikke næringseiendom, jf. eiendomsskatteloven § 11 andre ledd. Kommunen forholder seg til bruksenheter slik de kommer frem i Matrikkelen ved tilordning av bunnfradrag, forutsatt at boenheten er godkjent av bygningsmyndigheten. Ved bruk av boligverdier forholder kommunen seg til mottatte data fra Skatteetaten.

Bunnfradrag er et fast kronebeløp som trekkes fra taksten for bolig- og fritidsboliger, før skatten beregnes. Det gis ikke bunnfradrag dersom eiendommen har fullt fritak for eiendomsskatt. Det er kommunestyret som årlig fastsetter størrelsen på et eventuelt bunnfradrag. Bunnfradraget er begrenset oppad til eiendomsskattegrunnet.

Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet.

2.12 Fritak

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

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i eiendomsskatteloven § 7 skal ha fritak fra eiendomsskatt.

- Eiendommer som skal fritas for eiendomsskatteloven § 7a bør i hovedsak takseres
- Eiendommer som skal fritas for eiendomsskatteloven §§ 7 b, 7 c og 7 e takseres ikke.

I 2026 må eiendommer som skal ha fritak etter eiendomsskatteloven § 7 c, ha fått brukstillatelse i løpet av skatteåret 2025. Fritak etter eiendomsskatteloven § 7 c gjelder bygning. Eiendommer som fikk brukstillatelse i 2024, og som ikke har boligverdi fra Skatteetaten, skal takseres.

2.13 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 og skatteforvaltningsloven 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.

2.14 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.»

3 Takseringsmetoden

Taksten bygger på fakta om bygg og eiendom og vurderinger av bygg og eiendom, og er bygget opp slik:



3.1 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 Føringsinstruks for matrikkelen.

[Føringsinstruks for matrikkelen versjon 02.01.2026](#)

3.2 Vurderinger

Eiendommer inkludert bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Forhold ved bygg (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov, m.m.).
- Forhold omkring eiendom (eksempelvis støy, innlagt strøm, adkomstforhold, kraftlinjer, reguleringsmessige forhold, m.m.)
- Sonefaktor: eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er utarbeidet egne sonekart for boligeiendommer.

4 01 Taksering av boligeiendommer

4.1 Kvadratmeterpriser

Prisene er oppgitt **før** vurderinger av forhold ved bygg, omkring eiendom og sonefaktor.

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

Kvadratmeterpris per bygningstype	Bygningstyper	Enhet	Pris	Arefaktor (pkt. 4.2)	Sonefaktor
Enebolig og våningshus	111 og 113	Kvm	50 000	Bolig	Bolig
Enebolig m/hybel/sokkelleilighet	112	Kvm	50 000	Bolig	Bolig
Tomannsbolig vertikaldelt	121 og 123	Kvm	50 000	Tomannsbolig/ rekkehus	Bolig
Tomannsbolig horisontaldelt	122 og 124	Kvm	50 000	2 x Tomannsbolig	Bolig
Rekkehus, kjedehus	131,133	Kvm	50 000	Tomannsbolig/ rekkehus	Bolig
Terrassehus/store boligbygg	135-146	Kvm	60 000	Ingen	Bolig
Terrassehus/store boligbygg, seksjonert	135-146	Kvm	65 000	Ingen	Bolig
Hytter, sommerhus og fritidsbygg, takseres ikke	161	Kvm	0		
Bygning for bofellesskap	151-159	Kvm	30 000	Ingen	Bolig
Helårsbolig og våningshus benyttet til fritid	162-163	Kvm	0	Bolig	Bolig
Koie, seterhus og lignende	171-172	Kvm	0		Bolig
Garasje/uthus	181	Kvm	7 500	Ingen	Bolig
Naust	183	Kvm	7 500	Ingen	Bolig
Boligbrakke/brakkrigg	193	Kvm	30 000	Ingen	Bolig
Annen boligbygning	199	Kvm	50 000	Bolig	Bolig

Avvikende kvadratmeterpris fra bygningsgruppe:	Bygningstyper	Enhet	Pris	Arealfaktor (pkt. 4.2)	Sonefaktor
Boligareal/leilighet i næringsbygg	Næringsbygg	Kvm	30 000		Bolig
Integrert garasje/uisolert bod/uisolert vinterhage	111-199	Kvm	7 500	Ingen	Bolig
Kjellerfunksjon, råkjeller (ikke boareal)	111-199	Kvm	7 500	Bolig	Bolig
Areal/etasje uten verdi	111-199	Kvm	0		
Carport (åpen garasje)	111-199	Kvm	5 000	Ingen	Bolig
Boligareal med egen boenhet i garasje (arealer som fortsatt er garasje, får garasjetakst)	181-183	Kvm	30 000	Ingen	Bolig
Parkeringsplass i garasje		Stk.	200 000		
Bod/parkering		Kvm	7 500		
Boligarasjer, uthus og naust under 15 kvm	181-183	Kvm	0		
Carport under 15 m2 bebygd areal (BYA) takseres ikke.			0		
Overbygd inngangsparti/ veranda/terrasse takseres ikke.			0		

Enhetspris tomt	Enhet	Pris	Minstepris	Maksimal pris	Arealfaktor tomt (pkt. 4.5)	Sonefaktor
Tomt bebygd til bolig (inkludert punktfester)	Kvm	2 000	1 000 000	4 000 000	Bolig	Bolig
Tomt til bolig på landbrukseiendom, per stk. avhengig av antall boliger	Stk.	1 000 000	1 000 000			Bolig
Tomt bebygd til garasjer og naust (inkludert punktfester)	Kvm	3 000		6 000 000	Garasje	Bolig
Ubebygde tomter regulert til bolig	Kvm	3 000			Bolig	Bolig
Ubebygd tomt til LNF-områder, takseres ikke		0				

4.2 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	Per bygg	
	Bolig	Tomannsbolig og rekkehus
0 – 25	1,0	1,0
26-50	1,0	1,0
51-80	1,0	0,9
81-100	0,9	0,8
101-125	0,8	0,7
126-150	0,7	0,6
151-175	0,6	0,5
176-	0,5	0,4

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 0.

Større boligkomplekser, for eksempel terrassehus med mange bruksenheter, takseres som en samlet enhet. Disse inngår ikke i trappemodellen over.

Dersom et bygg på en eiendom blir ødelagt som følge av brann, rivning eller annen skade, skal eiendommen takseres ut fra de faktiske forhold som foreligger per 1. januar i skatteåret, jf. prinsippet om verdsettelse etter objektiv markedsverdi. Når bygningen ikke lenger eksisterer eller ikke har selvstendig bruksverdi, faller byggverdien normalt bort, og eiendommen skal vurderes som ubebygd tomt. Når nytt bygg ferdigstilles og tas i bruk, skal eiendommen takseres på nytt som bolig.

4.3 Forhold ved bygg

Standard, funksjonalitet, vedlikehold og bygningsalder er bygningsmessige forhold som påvirker eiendommens salgsverdi, og «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	0,9-1,3
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
Før 1975	0,5	0,4-0,9
Renoveringsobjekt	0,2	0,2
Rivningsobjekt	0,0	0,0

Faktoren vurderes i trinn på 0,05. Dette betyr at vurderingen som gjøres av byggets kvaliteter eller forhold ikke skal settes til en hvilken som helst verdi, men justeres i faste steg på 0,05.

En bolig kan være bygget i ulike byggetrinn, og vil i slike tilfeller få en samlet faktor.

Eksempel:

En bolig ble opprinnelig bygget i 1970 og fikk et tilbygg i 2020. Før tilbygget var boligen 100 kvm. Etter tilbygget er den 200 kvm. For å finne samlet faktor vektet arealet fra hvert byggetrinn. Den gamle delen får faktor 0,5 og den nye delen får faktor 1,0.

Den samlede faktoren for boligen blir da: $0,5 \times (100/200) + 1,0 \times (100/200) = 0,75$.

4.3.1 Skjønnsmessig vurdering ved 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.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Standard, kvalitet og tilstand – uavhengig av alder/opprinnelig byggeår
- Andre verdipåvirkende faktorer

For bygg med spesielt høy standard kan besiktiger gå opp mot vurderingsfaktor 1,3, men sakkyndig nemnd kan øke faktoren ytterligere hvis nødvendig.

Omsetningstallene viser at det er mest riktig å bruke en etasjedifferensiering, det vil si at leiligheter vil kunne vurderes i forhold til etasjeplassering i blokk. En leilighet i høy etasje (3. etasje og oppover) vil kunne få en høyere vurderingsfaktor enn for eksempel en leilighet i 1. etasje.

For toppleiligheter kan vurderingsfaktoren økes med 0,2 for de enhetene dette gjelder.

I de tilfeller bygningsmassen har åpenbare behov for utbedringer og reparasjoner, reduseres vurderingsfaktoren skjønnsmessig. Fremskrevet forfall vurderes som restaureringsobjekt som kan få vurderingsfaktor ned til 0,2.

For rivningsobjekter settes bygningsverdien til 0 kroner. Bygninger med status «godkjent revet» (GR), gir ikke automatisk 0 kroner i bygningstakst.

For eiendommer der alle bygg på eiendommen er satt til 0 kroner i verdi, takseres tomten i henhold til regulering eller funksjon.

4.3.2 Taksering av seksjonerte boliger/leiligheter

«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.»²

Seksjonerte leiligheter takseres normalt per seksjon hvor areal per bruksenhet legges til grunn. I en slik takst inngår tomt og fellesarealer, samt eventuelle boder og parkeringsplasser tilhørende seksjonen.

Takst via areal fra bruksenheter, blir ikke gjenstand for trapping. Tomteverdi er inkludert i takst per bruksenhet, det legges derfor ikke til en særskilt verdi for tomt. Dette betyr at takst per kvadratmeter på seksjonerte leiligheter vil være høyere enn eksempelvis leiligheter i borettslag.

Seksjonerte eneboliger, rekkehus og tomannsboliger takseres tilsvarende eneboliger på egen teig. Areal på bruksenhet justeres i henhold til riktig avgiftsareal hensyntatt trappemodellen vist i tabellen under punkt 0 Arealfaktor bygg. Tomtearealet fordeles etter seksjonsbrøk til hver enkelt seksjon.

4.4 Forhold omkring eiendom

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

Beliggenhet, utsikt, støy, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendom som kan påvirke salgsverdien.

² Kilde: Statens kartverk: <https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/seksjonering>

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Støy (støyvarselkartet T1442/2021)
- Andre verdipåvirkende faktorer

Bygg som ligger i, og berøres, i støysone rød per 1. januar 2026 og iht. støyvarselkart T1442/2021, vil få en reduksjon ift. støy.

Eksempler hvor faktor på boligeiendommer kan økes er:

- Eiendommer med flott utsikt og med fin beliggenhet
- Eiendommer som har en høy standard på opparbeidelse av tomt (hageanlegg og parkeringsplass)
- Eiendommer med svømmebasseng, tennisbane, flytebrygge, m.m.

De fleste boligeiendommer vil normalt få faktor lik 1,0.

4.5 Arealfaktor tomt

Takstbidrag til tomt følger først av type eiendom, det tillegges en stykkpris i henhold til tabell over i punkt 4.1.

For tomter større enn 500 kvm tillegges en kvadratmeterpris per type tomt. Dette arealet vil multipliseres med faktor i henhold til tabellene under. Dette for å unngå en lineær økning i takstbidraget.

Arealfaktor	Per eiendom	
	Bolig	Garasje til bolig (181)
0 – 500 (Minstepris)	1 000 000 ³	
100-500	0,0	1,0
500-2000	1,0	1,0
2000 ->	0,0	0,0
Makspris	4 000 000	6 000 000

For eiendommer der alle bygg på eiendommen er satt til 0 kroner i verdi, takseres tomtene i henhold til regulering eller funksjon.

³ Forutsetter en fullverdig boligtomt

4.5.1 Ubebygde tomter

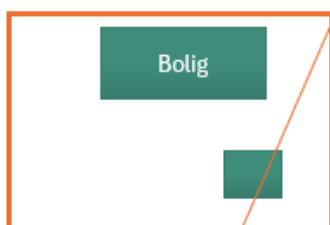
Eiendomsskatten beregnes 100 % av tomtens verdi. Det er ikke bunnfradrag og skattesatsen følger den generelle skattesatsen fastsatt av kommunestyret for andre eiendommer enn bolig.

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte eller regulerte tomter. Hvis arealet i matrikkelen ikke er oppdatert, så blir dette vurdert i det enkelte tilfellet.

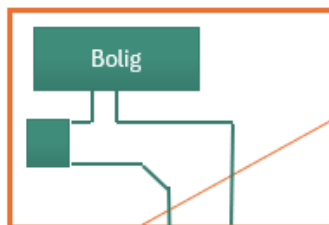
4.5.2 Mindre tomteparseller

Tomteparseller som i seg selv ikke har noen verdi på selvstendig grunnlag, vil i de fleste tilfeller ikke få egen skattetakst. Dette kan være tomter som grenser mot større boligeiendommer hvor hjemmelshaver vanligvis er den samme. Tomteparsellen kan for eksempel bestå av hage, vei for adkomst til boligen eller garasjebygg. Ved et eventuelt salg vil det være naturlig at hovedeiendommen inkludert tomteparsellen selges samlet og derav utgjør salgssummen.

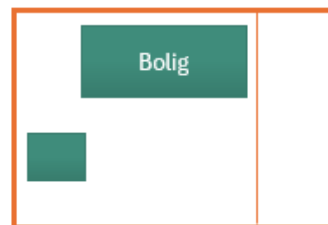
Eksempler på tomt hvor parsellen er medregnet i taksten for hovedeiendommen:



Tomt med tilbygg på begge eiendommene



Tomt med adkomst over parsell



Tomt hvor parsell utgjør naturlig hage

4.5.3 Tilleggstomt til boligeiendom

Eksempelet nedenfor illustrerer eiendom hvor begge tomter har samme hjemmelshaver. Der tilleggstomten er av en slik størrelse og utforming at den fint kan omsettes og bebygges, vil den kunne få en tilleggsverdi. I bildet nedenfor vil det være riktig å verdsette den ubebygde tomten separat:



Ikke regulert eller utnyttet tomteareal utover begrensningene i punktene over, verdsettes etter kommuneplanens areal.

Eiendommer med både bolig- og næringsfunksjon takseres fortrinnsvis i henhold til funksjon.

Tomt til vei og andre fellesfunksjoner

Mange ubebygde eiendommer i kommunen er tomteparseller som ikke alene representerer en verdi. Dette kan være veier, snuplasser, lekeplasser mv. I eksemplet nedenfor illustreres et tomtefelt med boligtomter på hver side av veien. Her vil boligtomtene få takst mens veiarealet takseres ikke.



4.5.4 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, også punktfeste.

4.6 Sonefaktor

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene kommer frem av tabellen nedenfor.

Boligeiendom, bolighus på landbrukseiendom, ubebygde boligtomter

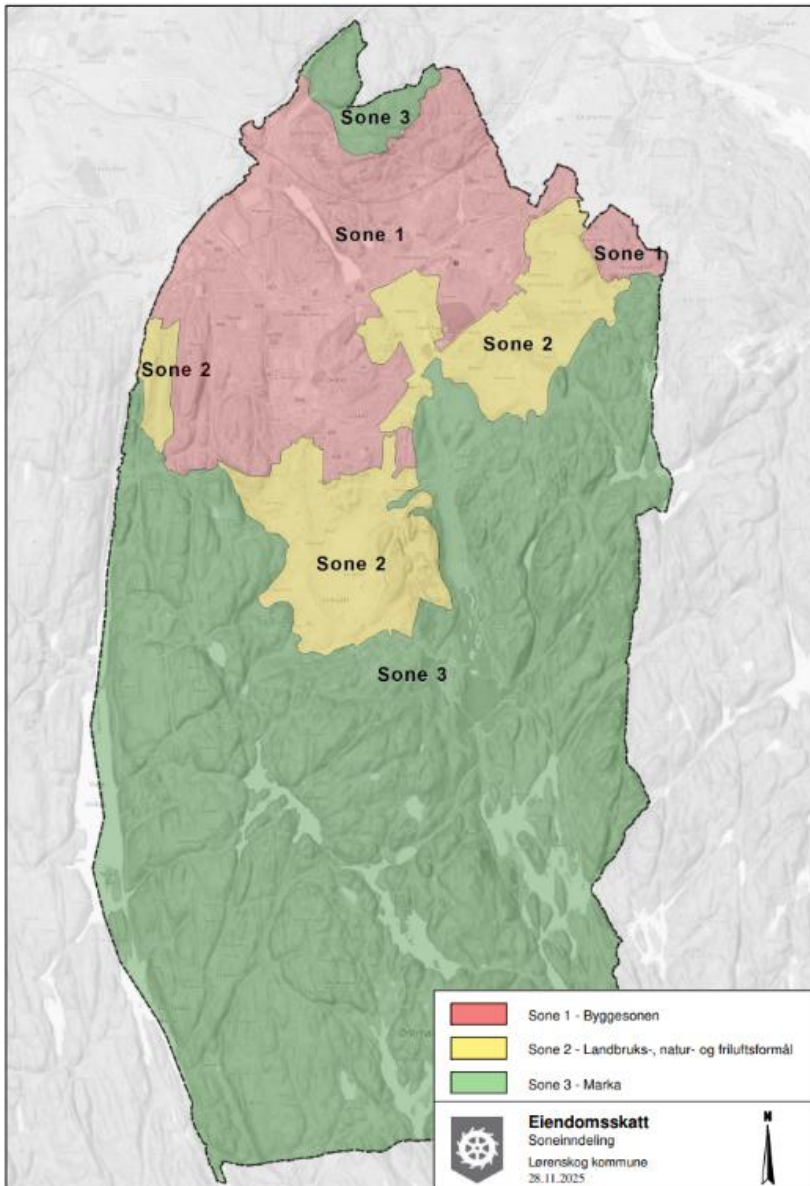
Bolig- og landbrukseiendommer er delt inn i områder og tildelt faktor etter beliggenhet. Soneinndelingen er vist i tabellen nedenfor og sonekartet under.

Eiendommer med garasje/uthus/anneks knyttet til bolig, samt ubebygd tomt til bolig, følger soner for bolig.

Øvrige eiendommer

Øvrige eiendommer, som næringseiendommer og ubebygde næringstomter, har alle en sonefaktor på 1,0.

Sone	Sonefaktor
Sone 1: Byggesonen	1,0
Sone 2: Landbruks-, natur- og friluftsmål	0,9
Sone 3: Marka	0,8



4.7 Landbruk

I henhold til eiendomsskatteloven § 5h fritas «*eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta 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 og skogskoier (bygningstype 171 og 172 i matrikkelen) som benyttes i landbruksdriften er fritatt.

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.

5 Taksering av næringseiendommer

5.1 Eiendommens verdi - sjablongmetoden

Samtlige eiendommer med tilhørende bygningsmasse er taksert etter økonomisk substansverdi. Den økonomiske substansverdien er beregnet på bakgrunn av analyser av leiepriser i Lørenskog kommune. Eiendommen er befart, og det er gjort vurderinger angående standard, kvalitet, beliggenhet og attraktivitet på eiendommen. Indre faktor (IF) og Ytre faktor (YF) er brukt for å justere disse faktorer.

Tomt er taksert etter reell størrelse. På eiendommer der tomt er uhensiktsmessig stor, der deler av tomt ikke kan benyttes til næringsformål eller der deler av tomt nyttes til boligformål er deler av tomt taksert. Andre faktorer som påvirker tomtens verdi negativt (for eksempel bratt terreng eller høyspent øver tomten) resulterer i at deler av tomten ikke blir taksert.

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

5.1.1 Sjablongverdier næringsbygg og næringstomt

Bygningsgrupper	Pris (kr/m ²)
Parkeringshus/garasje/uthus	7 500
Kontor	17 000
Industri/verksted/samferdsel/kommunikasjonsbygg	12 000
Lager isolert	10 000
Lager uisolert	7 500
Hotell/restaurant	25 000
Helse/beredskap/fengsel	17 500
Forretning	20 000
Tomt til næring (bebygd og ubebygd)	2 000

5.2 Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning

Teknisk verdi er den foretrukne metoden for taksering av kraftnett, og 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.



Lørenskog
kommune

Lørenskog kommune

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog

Telefon: 67 93 40 00

postmottak@lorenskog.kommune.no

www.lorenskog.kommune.no