

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering – Nesodden kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd, ikrafttredelse fra 01.01.2026.

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 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 – 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. Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår på takseringspunktet, som takseres.

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.

Datagrunnlag og takseringsmetode

Nesodden kommune fastsetter takster ut ifra sjablongmetode. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser (sjablongpriser) for ulike typer bygninger og tomter er fastsatt på bakgrunn av prisopplysninger fra tidligere salg, analyser fra næringsmegler med kjennskap til nærområdet, vedtatte sjablongverdier fra sammenlignbare kommuner og prøvetakseringer. Disse sjablongprisene danner et utgangspunkt for takstfastsettelse knyttet til eiendommens takserbare areal.

Eiendommens takstberegning blir videre justert basert på beliggenhet i kommunen, da dette kan ha påvirkning på eiendommens verdi. Til dette formålet er kommunen delt inn i fire soner, som hver har sin definerte faktor som påvirker takstberegningen. Kart over soneinndelingen finnes i vedlegg til takseringsretningslinjene.

Ved taksering besiktes eiendommene utvendig, og det legges til faktorer som justerer takstberegningen ytterligere basert på forhold ved bygninger på eiendommen og forhold omkring eiendommen. Sakkyndig nemnd har fastsatt faktorenes størrelse og hvilke forhold som skal vurderes etter skjønn for å konkludere hvilken faktor som skal settes det enkelte bygg og eiendom.

Tilfeller der besiktigelse kan unnlates

Et unntak fra hovedregelen om besiktigelse er ved bygninger som basert på skråfoto fra kommunens kartløsning helt klart er kondemnabile. I enkelte tilfeller viser dette næringsbygg som helt klart er kondemnabile og har i prinsippet ingen verdi. I slike tilfeller settes faktor ved bygget til “kondemnabelt bygg” og bygget får i taksberegningen en verdi på 0kr. Dersom alle bygg på en eiendom vurderes som kondemnabile, takseres eiendommen som tomt. Kondemnabile bygg behøver ikke besiktes.

Et annet tilfelle der besiktigelse kan unnlates er når besiktigelse er åpenbart unødvendig, som for eksempel taksering av kraftnett. Besiktigelse kan også unnlates der det er uforholdsmessig vanskelig å få gjennomført, for eksempel når eiendommen befinner seg på en øy.

Utenom disse unntakene, skal alle takserbare eiendommer besiktes.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

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, frem til neste hovedtaksering.

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men de kan unntaksvis fravikes i de tilfeller der utregning ved sjablongmetoden vil føre til en takst som nemnda vurderer er uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Måleenheter

Ved kommunal taksering av bygningsarealer benyttes bruksareal (BRA) som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

Som hovedregel skal eiendommens, matrikkelførte areal benyttes i takstberegningen. Dersom det er åpenbare avvik mellom matrikkeldata og faktiske forhold, kan tilgjengelig arkivmateriale knyttet til byggesaker brukes for å fastslå riktig areal. I noen tilfeller vil digital oppmåling være nødvendig. Ved bygg som er målt digitalt (takoverflate) skal det tas hensyn til takutspring og vegger. Ved ordinære bygg som er isolerte ganges takflate med 0,7 for å få takserbart BRA. Dette for å hensynta det areal som utgjør vegger. For uisolerte bygg er det ikke nødvendig å redusere takflateareal for å komme fram til takserbart BRA da veggene ikke er like tykke.

Ifølge eiendomsskatteloven § 31 er det anledning til å be hjemmelshaver om informasjon knyttet til en eiendom i forbindelse med takseringen.

Taksering av næringseiendommer

Nesodden kommune anvender sjablongmetoden for taksering av næringseiendommer.

Gruppering av eiendommer og bygg

Matrikkelen er utgangspunkt for grupperingen av de eiendommene som skal takseres. I enkelttilfeller unnlates dette, eksempelvis for båtplasser, parkeringsplasser i parkeringshus og containere. I tillegg kommer kraftnett og ressursforekomster.

I noen tilfeller korrigeres bygningstype i systemet i forhold til bygningstype som er matrikkelført. Endringen skal gjøres for å sikre at takstberegningen som legges til grunn for takstberegningen skal gjenspeile faktiske forhold.

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Kvadratmeterpriser næringsbygg

Type næring	Kvadratmeterpris (kr/m ² BRA)
Kontor/forretning	10 000
Hotell/restaurant	10 000
Industri/verksted (inkl. bensinstasjon)	6 000
Lager	6 000
Kultur og forskning (inkl. undervisning/velhus/samfunnshus)	6 900
Helse	6 900
Samferdsel og kommunikasjon	12 000

Container pr. kvm	700
Parkeringshus	270
Båtplass pr stk.	30 000

Sonefaktorer

Sone	Faktor
Sone A (Nesodden Nord) - Nesoddtangen til Flaskebekk/Skoklefall	1
Sone B (Nesodden midt) - Flaskebekk og Skoklefall til Fjellstrand/Nesodden kirke	0,9
Sone C – Fjellstrand/Nesodden kirke til Fagerstrand/ut kommunegrensa	0,8
Sone D - Fagerstrand miljø og næringspark	0,9

Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen

Bygningenes tellende bruksareal multiplisert med sjablong og sonefaktor gir et beregnet forslag til takst.

Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på eiendommen og omkringliggende forhold som kan tilsi at verdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag. Instruksen til besikter er nærmere beskrevet i vedlegg.

Forhold omkring eiendommen (Ytre faktor)

Vurdering	Faktor
Særdeles god beliggenhet	1,4
God beliggenhet	1,2
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,8
Særdeles dårlig beliggenhet	0,6

Tabellen nedenfor lister opp forhold omkring eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av ulike typer næringseiendom. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Skjønn må benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

Type eiendom	Forhold omkring eiendommen
Kontor/forretning	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Eksponering • Nærhet til annen næring/offentlige bygg • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Hotell/restaurant	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Eksponering • Nærhet til annen næring/offentlige bygg • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Industri/verksted (inkl. bensinstasjon)	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Nærhet til fylkesvei/hovedvei • Eksponering • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Lager	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Nærhet til fylkesvei/hovedvei • Eksponering • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Kultur/forskning (inkl. undervisning/velhus/ samfunnshus)	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Eksponering • Nærhet til annen næring/offentlige bygg/boligområde • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei

Helse	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Eksponering • Nærhet til annen næring/offentlige bygg/boligområde • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Samferdsel og kommunikasjon	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Parkeringshus	• Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til annen næring • Eksponering • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Tomter	• Infrastruktur (med/uten) • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til annen næring • Eksponering • Beliggenhet i sone – nærhet til fylkesvei/hovedvei

Forhold ved enkeltbygninger på eiendommen (indre faktor)

Vurdering	Faktor
Meget god standard	1,4
God standard	1,2
Normal standard	1,0
Mindre god standard	0,8
Særdeles dårlig standard	0,6
Kondemnabelt/bygg eksisterer ikke	-1,0

Tabellen nedenfor lister opp forhold på eiendommen som kan være relevante for vurderinger av enkeltbygg – knyttet til ulike næringstyper. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Skjønn må benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

Type eiendom	Forhold ved byggene på eiendommen
Kontor/forretning	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Takhøyde • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold (f.eks. signalbygg o.a.)
Hotell/restaurant	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold (f.eks. konferanse- eller spafasiliteter o.a.)
Industri/verksted (inkl. bensinstasjon)	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Takhøyde/høyde på dører • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold
Lager	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Takhøyde/høyde på dører • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold
Kultur og forskning (inkl. Undervisning/velhus/ samfunnshus)	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold (f.eks. signalbygg o.a.)
Helse	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold (f.eks. signalbygg o.a.)
Samferdsel og kommunikasjon	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Takhøyde • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold
Parkeringshus	• Tilstand og vedlikehold

	• Funksjonalitet- lys og oppmerking • Spesielle forhold (f.eks. takhøyde, søyler, og manøvreringsplass)
--	--

Seksjoner i samme bygg

Ved bygg som inneholder flere takserbare seksjoner, settes faktor for forhold ved bygg, og påvirker så beregningen til alle tilhørende seksjoner.

Spesielle tilfeller av næringseiendom

Eiendommer som benyttes som næring

Eiendommer som benyttes som næring, men som ikke er definert som næring i matrikkelen, skattelegges inntil det blir en eventuell endring i matrikkelen. Der hvor kun deler av en eiendom benyttes til næring og denne ikke er tydelig avskilt fra bolig, skal denne likevel ikke beskattes. Det bør også vurderes hvorvidt en slik næringdel av bolig grenser til mot fritidsaktivitet eller hobby, som ytterligere taler for at næringseiendommen ikke skal skattelegges.

Ressursforekomster

Sand- og grustak, steinbrudd og mineralforekomster (gruver), kalles med en fellesbetegnelse for ressursforekomster. Ressursforekomster som er i drift, er å anse som næringseiendommer. Bygninger og tomtgrunn i slike anlegg takseres likt som andre næringseiendommer. Selve ressursforekomsten verdsettes etter en avkastningsverdimetode, hvor siktemålet er å finne nåverdien av grunneiers fremtidige inntekter fra forekomsten. Det vil være nødvendig med bruk av ekstern fagkyndig kompetanse til verdsetting av ressursforekomster og dermed takstforslag.

Energianlegg

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

Energianleggene, utenom vannkraftanlegg, 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 alder kan være aktuelt for gammeldagse og uhensiktsmessige anlegg, og fastsettes i tilfelle på grunnlag av et faglig skjønn.

Det finnes en egen takseringsveileder fra KS Eiendomsskatteforum som vil benyttes for taksering av kraftnett. Det vil være nødvendig med bruk av ekstern fagkyndig kompetanse til utregning av teknisk verdi og dermed takstforslag.

Ikrafttredelse

Retningslinjene gjelder fra og med skatteåret 2026 og erstatter tidligere retningslinjer for næringseiendom i Nesodden kommune.