



GJEMNES KOMMUNE

SJABLONER FOR TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER

Utarbeidet og vedtatt av sakkyndig nemnd den 23.02.2015.

Revidert 21.02.2019

Sjablonger for «verk og bruk» er tatt inn i sjablongene for næringseiendommer., siden sjablongene for «verk og bruk» utgår f.o.m. 2019 etter Stortingets vedtak.

Areal - verdiberegningsmetoder:

Ved arealberegning skal **bruksareal** (BRA) på bygningen benyttes.

Der det ikke er omsluttende vegger, jfr. carporter/takoverbygde arealer mv., skal **åpent areal** (OPA) legges til grunn.

Det vises for øvrig til Norsk Standard (NS) 3940.

For å beregne avgiftsarealet nyttes følgende etasjefaktorer:

Faktor 1: Etasjefaktorer:

Hovedplan / etasjeplan	Faktor 1,00
Leilighet i hovedplan/etasjeplan	Faktor 1,00
Underetasje (kjeller)	Faktor 0,50
Loftsplan	Faktor 0,30
Kjellerplan	Faktor 0,20
Åpent areal	Faktor 0,20

Grunnpris pr. m² er basert på avholdte prøvetakster.

BYGNINGSTYPER

Servicebygg (kontor og lignende)	Pr. m ²	Kr. 7.000,-
Servicebygg (forretning og lignende)	Pr. m ²	Kr. 6.000,-
Skole/barnehage/helse/omsorg/kulturbygg.		
Hotell/kafé/restaurantbygning	Pr. m ²	Kr. 7.000,-
Lagerbygg, isolerte, m.v., inkl. veksthus	Pr. m ²	Kr. 3.500,-
Lagerbygninger, uisolert m.v.	Pr. m ²	Kr. 2.200,-
Plasthall	Pr. m ²	Kr. 1.500,-
Driftsbygning og/eller deler av driftsbygning som brukes til annet formål, skal verdsettes etter den kvadratmeterpris som bruken reflekterer.		
Ved bruk til utleielager, uten at oppgradering/ombyggingstiltak er foretatt, skal prisen settes til	Pr. m ²	Kr. 1.000,-
Industri/ verksted	Pr. m ²	Kr. 5.100,-

Endringene skjer på bygninger 1. gang taksert f.o.m. 2017 vedr. uisolert lagerbygging og plasthall.

Industri/ verksted kommer inn som sjablong da «verk og bruk» utgår f.o.m. 2019.



GJEMNES KOMMUNE

Diverse bygg:

Tilbygg og påbygg - fastsettes som for hovedbygg (se tabell over)	Pr. m ²	
Garasje, uthus, naust etc. fastsettes etter en pris pr. m ²	Pr. m ²	Kr. 1.500,-

SEKSJONERTE EIENDOMMER OG LAVBLOKKER:

Eiendommene takseres etter vanlige regler. Tomteareal og fellesareal fordeles etter seksjonsbrøken. Aldersfaktoren skal ligge 0,1 over den ordinære faktoren for satser f.o.m. 1. januar 2015. Dette gjelder de som har fått byggetillatelse i 2014 og taksert f.o.m. skatteåret 2015.

NÆRINGSTOMT ETC.:

Bebygde og byggeklare tomter:

Grunnpris, tomter for butikk/forretningsvirksomhet, inkludert fellesgarasjer eller lignende (tomtearealet fordelt etter antall enheter)	Pr. m ²	Kr. 150,- Min. kr. 120.000, maks. kr. 300 000 pr. tomt
Andre næringsarealer	Pr. m ²	Kr. 150,-

Festede tomter skal skattlegges på fester.

Faktor 2: Aldersfaktor:

Bygg bygd i perioden	2015 —→	Faktor 1,35
Bygg bygd i perioden	2013 - 2014	Faktor 1,25
Bygg bygd i perioden	2010 - 2012	Faktor 1,15
Bygg bygd i perioden	1985 - 2009	Faktor 1,00
Bygg bygd i perioden	1965 – 1984	Faktor 0,80
Bygg bygd før	1965	Faktor 0,70

Som utgangspunkt fastsettes aldersfaktor på grunnlag av det året bygningen er tatt i bruk. Dersom bygningen er renoveret, kan taksten økes med en faktor.

Totalrenoverte bygninger skal imidlertid aldri ha høyere faktor enn 0,9 t.o.m. 2012

Fra 1. januar 2013 skal totalrenoverte bygninger etter søknad og bygningsmessig vedtak aldri ha en høyere faktor enn 1,0. Fra 1. januar 2015 skal totalrenoverte bygninger etter søknad og bygningsmessig vedtak aldri ha en høyere faktor enn 1,2.

Bygninger i ulike alderskategorier på en og samme eiendom (samme bruksnummer) gis aldersfaktor lik gjennomsnittet av aldersfaktorene på de aktuelle bygningene.



GJEMNES KOMMUNE

Faktor 3: Bygningsstandard/vedlikehold:

Normal standard / hevd	Faktor 1,0
Dårlig standard / hevd	Faktor 0,8
Restaureringsobjekt	Faktor 0,5
Rivningsobjekt	Faktor 0,0

Hovedtyngden av eiendommer skal ha faktor 1,0. Faktor skal imidlertid ivareta det forhold at en bygning er i dårlig hevd. Vedlikeholdet skal først virke inn ved **fremskredet forfall**. Om bygningen ikke fyller dagens krav pga. alder betyr dette ikke at denne er i dårlig stand. Hvorvidt slikt forfall foreligger vurderes skjønnsmessig under befaring. For at et bygg skal kunne defineres som rivningsobjekt skal vann og strøm som et minstekrav være frakoblet. Bygninger med ulik vedlikeholdsstatus på en og samme eiendom (samme bruksnummer) gis vedlikeholdsfaktor lik gjennomsnittet av vedlikeholdsfaktorene på de aktuelle bygningene.

Faktor 4: Tomteforhold/beliggenhet:

Beliggenhet: omfatter hele kommunen	Faktor 1,0
-------------------------------------	------------

Faktor 5: Områdefaktor:

Område 1: Omfatter hele kommunen	Faktor 1,0
----------------------------------	------------