

Taksationsmyndighedens retningslinjer for udarbejdelse af besigtigelsesmateriale ved opstilling af solcelleanlæg

Revideret 14. oktober 2026

GENERELT

Denne vejledning indeholder Taksationsmyndighedens retningslinjer for udarbejdelse af besigtigelsesmateriale ved opstilling af solceller. Vejledningen gælder for solcelleprojekter omfattet af den reviderede værditabsordning, der blev indført den 1. juni 2020 med vedtagelsen af lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 om fremme af vedvarende energi (VE-loven).¹

Taksationsmyndigheden pålægger opstiller at fremskaffe besigtigelsesmateriale til brug ved taksation af beboelsesejendomme, der har anmeldt krav om betaling af værditab og eventuelt salgsoption, jf. VE-loven § 7, stk. 2.

Besigtigelsesmaterialet skal omfatte fotos af og fra den anmeldte beboelsesejendom samt beregninger af påvirkninger af genskin og støj. I det følgende beskrives, hvilke krav der som udgangspunkt stilles til indholdet af besigtigelsesmaterialet. Generelt skal der for hver enkelt beboelsesejendom udarbejdes:

1. Visualiseringsmateriale med angivelse af afstande og beskrivelse af anlæg
2. Genskingsberegninger
3. Støjberegninger

Besigtigelsesmaterialet bør af hensyn til en effektiv ekspedition samles i én pdf-fil per anmeldt ejendom.

Materialet printes i A4-størrelse.

Frister for udarbejdelse af besigtigelsesmaterialet

Besigtigelsesmaterialet skal sendes til Taksationsmyndigheden senest **2 uger efter nettilslutning af anlægget**. De nærmere retningslinjer for udarbejdelse af materialet beskrives nedenfor.

VEDR.: 1. UDARBEJDELSE AF VISUALISERINGSMATERIALE

Visualiseringsmaterialet skal indeholde en række billeder:

- | | |
|---------|---|
| Punkt 1 | Luftfotos og kort, som viser forholdene på og omkring den anmeldte ejendom i tilknytning til opstilling af anlægget |
| Punkt 2 | Facadefoto af beboelsesejendommen |
| Punkt 3 | 1-2 fotos i retning mod anlægget fra den anmeldte ejendoms nære udendørsopholdsarealer (nære udendørs opholdsarealer omfatter fx have, gårdsplads og lignende bolignære arealer). |

1.a. Luftfoto og kort (i relation til punkt 1)

Luftfoto af ejendommen før og efter opstilling af solcelleanlægget. Dette skal give Taksationsmyndigheden et dækkende indtryk af "før"-scenariet.

¹ For projekter efter gammel ordning henvises til vejledning for solcelleanlæg (opdateret oktober 2023).

Kortudsnit med angivelse af det fulde anlæg vist som samlede felter, samt en markering af ejendommen med angivelse af retning fra ejendommen mod anlægget.

1.b. Fotokvalitet og udstyr (i relation til punkt 2-3)

- Fotos skal tages med normalobjektiv i høj opløsning.
- Fotos skal tages i øjenhøjde, og det er vigtigt at være opmærksom på ikke at tage fotoet i en lavning i forhold til resten af ejendommen.
- Højden på kameraet bør være ca. 1,60 meter (svarende til normal øjenhøjde).
- Højde over havet (koten) på fotopunktet skal registreres for at få en bedre nøjagtighed af visualiseringen i terrænet.
- Tracker-paneler skal visualiseres i de to yderpositioner – mest lodret og mest vandret vinklet.

Til fotografering benyttes kamera med normalobjektiv eller vidvinkelobjektiv, hvor billedet forstørres, så det svarer til normalobjektiv.

Der skal i forbindelse med fotografering på ejendommen indhentes tilladelse, jf. mark- og vejfredslovens § 17. Hvis ejeren gerne vil være til stede ved fotograferingen, bedes dette så vidt muligt imødekommet. Hvis anmelderen ikke længere bor på ejendommen, og en ny ejer ikke ønsker at give adgang, tages billederne fra det bedst mulige punkt uden for ejendommen, og det noteres i materialet.

I tilfælde, hvor VE-anlægget erstatter et tidligere VE-anlæg, skal besigtigelsesmaterialet indeholde fotos af det gamle VE-anlæg før nedtagning. Hvis der ikke er taget fotos af det gamle anlæg forud for nedtagning, skal det visualiseres.

1.c Markering af solcelleanlægget på fotos (punkt 3)

Hvis dele af solcelleanlægget ikke er synlige på grund af beliggenheden bag ved bygninger eller bevoksning, skal de sættes foran i tydelig kontrast farve.

Solcelleanlæggets yderpunkter markeres med en lodret streg på visualiseringsbillederne.

Visualiseringsbillederne skal desuden indeholde visualisering af beplantningsbæltet. Alternativt kan der indsættes et supplerende billede, som viser udsynet til solcelleanlægget med visualisering af beplantningsbæltet.

1.d Angivelse af afstande til anlægget fra beboelsesejendommen og fotopunkt

Følgende seks afstande skal angives i materialet:

- Afstande fra *beboelsesejendommens tætteste punkt* i retning mod anlæggets nærmeste panel, fjerneste panel, samt til beplantningsbæltet
- Afstandene fra *fotopunktet* til anlæggets nærmeste panel, fjerneste panel samt til beplantningsbæltet

1.d Beskrivelse af solcelleanlægget og beplantningsbælte

I det samlede besigtigelsesmateriale angives generelle oplysninger om anlægget, for eksempel beskrivelse af solcelleanlæggets størrelse, glastype, montagevinkel, maksimal højde over terræn mv.

Der skal i tilknytning hertil redegøres for beplantningsplanen, herunder hvordan krav til beplantningsbæltet i lokalplan eller byggetilladelse er opfyldt.

VEDR.: 2. UDARBEJDELSE AF GENSKINBEREGNINGER

Besigtigelsesmaterialet skal indeholde beregninger om genskinspåvirkningen på beboelsesejendommen. Beregningen kan for eksempel foretages med software fra ForgeSolar, EasySolar eller via en lysteknisk konsulent. Der skal redegøres for den valgte metode i materialet.

Det beregnede reelle genskin skal angives i hvor mange timer og minutter om året, der må forventes genskin fra solcelleanlægget på den enkelte beboelsesejendom. Det beregnede, årlige genskin angives som antallet af hele timer samt det resterende antal minutter (fx "1t. 23 min.").

Desuden indsættes en grafisk kalender, der angiver, hvornår den pågældende ejendom kan risikere genskin (hvilke måneder genskin vil forekomme samt tidspunkt på døgnet).

Desuden opfordres der til at indsende baggrundsdata for beregningen til Taksationsmyndigheden. Baggrundsdata skal bl.a. inkludere glassets overfladeruhed, anlæggets hældning og orientering, om panelerne er faste eller kan drejes (tracking), evt. højdeforskel i terræn fra anlægget til beboelsesejendommen. Disse data skal give et detaljeret overblik over, hvilke solcellepaneler, der giver genskin i hvilke tidsrum. Data skal indeholde oplysninger om den beregnede mængde rød/gul/grøn-genskinstype.

Det skal oplyses, såfremt der er truffet beslutning om foranstaltninger, som vil mindske genskins-generne.

Hvis der er eksisterende solcelleanlæg eller andre objekter, der giver genskin, skal det eksisterende genskin beregnes. Der er således tale om, at Taksationsmyndigheden skal have et før og efter billede af genskins-belastningen på ejendommen.

VEDR.: 3. UDARBEJDELSE AF STØJBeregninger

Da solcelleanlæg kan medføre støjgener, skal støjpåvirkningen angives i besigtigelsesmaterialet for hver enkelt beboelsesejendom på baggrund af støjberegninger gennemført ved hjælp af anerkendte metoder for støjberegninger. Der skal redegøres for den valgte metode i materialet.

Støjberegningen skal inkludere støj, og evt. lavfrekventstøj, fra paneler, trackere, invertere, batterier, evt. transformere i anlægget mv., således at alle støjkloder fra anlægget indgår.

Støjberegningen skal angive det samlede kumulerede støjtryk fra anlægget på beboelsesejendommen. Angivelsen af den beregnede støjbelastning skal foretages i fuld drift scenarie om dagen og et nat-scenarie. Støjberegningen skal laves ved brug af anerkendte beregningsmetoder for beregning af støj.

I tilknytning til støjberegningen skal grænseværdierne for støjbelastning på den pågældende ejendom angives i materialet.

I tilfælde, hvor der er eksisterende solcelleanlæg i området; solcelleanlæg, der skal nedtages eller solcelleanlæg, der står i nærliggende områder, skal materialet også indeholde tal for støj for de eksisterende forhold inkl. støj fra invertere, hvis disse eksisterende solcelleanlæg har medført en støjpåvirkning. Således kan taksationsmyndigheden se hvordan solcelleanlægget i projektet påvirker støjbelastningen på ejendommen (et "før"- og et "efter"-scenarie).

TJEKLISTE

- Adresse på beboelsesejendommen
- Luftfoto med angivelse af retning (angivet med pil)
- Kortudsnit med angivelse af alle solcellepaneler, samt markering af ejendommen
- Kort beskrivelse af fotopunkt, for eksempel på terrasse nord for huset
- Angivelse af kamerahøjden
- Facadefoto af beboelsesejendommen
- Afstande fra både beboelsesejendommen og fotopunktet til anlægget som beskrevet ovenfor
- Beskrivelse af solcelleanlægget og beplantningsbælte
- Information om panelernes glastype (glat, struktureret, antirefleksbehandlet)
- Genskinsberegninger og visuel gengivelse for tidspunkter på året
- Støjberegninger for dag og nat.