



## Ny eiendomsskattetakst

**Takstnemnda har omtaksert alle eiendommer som kommer inn under ordningen. Takstene skal gi et forsiktig anslag på omsetningsverdien. Dersom du mener at taksten for din eiendom er urimelig høy, kan du klage. Klagefristen er 30. mars 2012.**

Takstene er basert på en kombinasjon av fakta og skjønn. Faktagrnnlaget er hentet fra det offentlige eiendomsregisteret. I tillegg har det blitt gjennomført befarng, og faktorer som drar omsetningsverdien opp eller ned har blitt skjønsmessig vurdert. De aller fleste vil få en takst som er høyere enn før. Men på grunn av at det innføres bunnfradrag og at skattesatsene nedjusteres, vil ikke skatten øke tilsvarende.

### Beregning av eiendommens avgiftsareal

Både tomteareal og bygningsareal inngår i beregningene. Opplysningene er kvalitetssikret så godt som mulig, blant annet ved at det på forhånd er sendt ut faktaskjema som eierne har blitt bedt om å kontrollere. Etasjereale vil gjerne ha forskjellig bruksverdi. Derfor er det fastsatt ulike etasjefaktorer som bruksarealet er multiplisert med:

Kjelleretasje	0,3
Underetasje	0,6
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje 2, 3 osv.	0,9
Loftetasje	0,4

### Opplysninger om verdiberegning

Avgiftsarealet har blitt multiplisert med faste kvadratmeterverdier for tomten og bygningene. For bolig- og fritidseiendommer har det blitt benyttet følgende verdier pr. kvadratmeter avgiftsareal:

#### Tomteareal

Tomt for bolig og våningshus	kr 150
Tomt for fritidseiendom	kr 200

#### Bygningsareal

Bolig og våningshus	kr 10.000
Flerboligbygg	kr 12.000
Leilighetsbygg	kr 16.000
Fritidsbolig	kr 18.000
Garasje og uthus	kr 2.000
Carport	kr 1.000
Anneks	kr 8.000

### Opplysninger - korrigeringer

I en del tilfeller har det vært nødvendig å korrigere verdiberegningen. Dette skyldes at opplysninger om areal og gruppering av bygg i eiendomsregisteret ikke alltid stemmer med takstnormene. Dette er blant annet tilfelle når bygningsareal innbefatter garasje, når en bygning brukes som anneks, eller når det beregnede tomtearealet er vesentlig feil. Gardsbruk er korrigert slik at det beregnes 1 dekar tomteareal for hvert tun. Du kan lese mer om korrigeringene på kommunens hjemmeside.

### Fritak

Noen eiendommer er fritatt fra skatt. Selv om disse eiendommene har blitt taksert og skatteberegnet, vil det ikke bli sendt noe skattekrav. Fritakene blir angitt med:  
 § 7 a: eiendommer til institusjoner som utfører funksjoner som naturlig tilhører det offentlige  
 § 7 b: bygninger som er fredet etter kulturminneloven  
 § 7 c: helårsboliger de 10 første årene etter oppføring

**DETALJERT GRUNNLAG TAKST OG SKATT**

**BEREPRESENTANT**

Navn: Ola Oppdaling  
 Adresse: Sentrumsvegen 1 A, 7340 Oppdal

**OPPLYSNINGER - AVTALE**

AvtaleNr: 9090  
 Areal boenhet: 1  
 Eiendom: 999 / 99 / 0 / 0  
 Eierforhold: Eiet

Eiendomsadresse: Sentrumsvegen 1A  
 Type: Eiendom  
 Fritak: Bolig  
 Ingen

**OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSFÆLLES OG FELLESAREAL)**

Gr: 999, Br: 99, Fr: 0, Sr: 0  
 Eiendomsstype: Best. grunneiendom  
 Etab dato: Ukjent  
 Andel: 1 / 1  
 Areal: 1139,1

**OPPLYSNINGER - BYGNINGER**

Enebolig - 111  
 Andel: 1 / 1, 10670225 - 0, Tatt i bruk - 23.12.1982

Etasjetype	Areal bolig	Etg fakt	Areal annet	Etg fakt	Areal alt	Etg fakt	Alt.2	Etg fakt	Avg. areal
Kjelleretasje 1	162	0,3	0	0	0	0	0	0	48,6
Hovedetasje 1	208	1	0	0	0	0	0	0	208
									Sum avgiftsareal: 256,6

**OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING**

Beløp	Identifikasjon	Avgiftsareal	Kvmpris	Beløp
Enebolig	10670225	256,6	10 000	2 566 000
Best. grunneiendom	999 / 99 / 0 / 0	1139,1	150	170 865
				Matrikkelbidrag til takst: 2 736 865

**OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT**

Sum sjablonetakst	Sonefaktor	Vurderingsfaktor Indre	Vurderingsfaktor Ytre	Takst
2 736 865	x 1	x 0,9	x 1	2 463 176
Skattefaktormyndas vedtak om takst:				2 463 000
Kommunestyrets vedtak:				2 463 000
Vedtatt eiendomsskatt:				2 013 000
				4,42%

### Opplysninger om eiendomsskatt

I takstene er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet, og såkalte indre og ytre faktorer. Med indre faktorer siktes det til forhold innenfor tomtegrensene som påvirker eiendommens verdi, mens man med ytre faktorer tenker på forhold utenfor eiendommen. På baksiden kan du lese mer om hvordan kommunen har blitt delt inn i takstsoner, og hvilke andre normer som har blitt benyttet. Taksten er fastsatt av takstnemnda. Kommunestyret har brukt to virkemidler for å bestemme fordelingen av skatten:

- ✓ Det er fastsatt et bunnfradrag på kr 450.000 for hver selvstendig boenhet. Dermed blir skattegrunnlaget for bebygde bolig- og fritidseiendommer lavere enn taksten.
- ✓ Det er bestemt at skattesatsen for 2012 skal være 2,2 promille for bebygde bolig- og fritidseiendommer, og 2 promille for ubebygde.

# Takseringsnormer

## Inndeling i takstsoner

Beliggenhet har stor betydning for omsetningsverdien til en eiendom. Derfor har kommunen blitt delt inn i flere takstsoner. For boligeiendommer er det først og fremst sentrumsnærhet som har betydning. Boliger som ligger i sentrum har fått sonefaktor 1,0 og alle utenfor 0,8. Grensen mellom de to sonene følger ytterkanten av de regulerte boligfeltene i sentrum.

For fritidseiendommer har nærhet til alpinanlegg og utfartsområder størst betydning. At eiendommen ligger sydvendt er også med på å dra opp verdien. Basert på en dataanalyse om prisvariasjoner har fritidseiendommer blitt delt inn i 3 takstsoner.

## Soneinndeling for fritidseiendommer



I det fargede området får fritidseiendommene sonefaktor 1,0. I de skraverte 0,9, og i alle områder utenfor 0,8.

## Indre faktor

Bygningskravene har forandret seg. Dette gjenspeiles som oftest i omsetningsverdien. Noen eldre bygninger kan likevel fremstå som nye fordi de har blitt renoveret eller ekstra godt vedlikeholdt. Derfor har hovedbyggets alder blitt sett i sammenheng med hvilken standard det har i dag.

I vurderingen er det tatt utgangspunkt i hvilken tilstand man normalt kan forvente med en bygning av aktuell alder. Den normale faktoren for aldersgruppen har blitt justert dersom det er høyere eller lavere standard på opprinnelig utførelse eller vedlikeholdsnivå. Det har også blitt justert for renovering og oppgradering etter at bygget opprinnelig ble tatt i bruk.

## Indre faktor for bolig- og fritidseiendommer

Hovedbygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,8 - 0,9	0,7	0,5 - 0,6
1967 - 1985	0,9 - 1,0	0,8	0,6 - 0,7
1986 - 1997	1,0 - 1,1	0,9	0,7 - 0,8
1998 - 2011	1,1 - 1,2	1,0	0,8 - 0,9

Bygninger med betydelig forfall og manglende vedlikehold har blitt vurdert i området 0,1 til 0,4.

Den indre faktoren får virkning for hele eiendomsverdien, som altså er summen av bygnings- og tomteverdi.

## Ytre faktor

Med ytre faktorer menes forhold som ligger utenfor tomtegrensene, men som likevel er med på å påvirke den antatte omsetningsverdien. Takstnemnda har fastsatt følgende retningslinjer for bruk av ytre faktor:

- ✓ Hovedregelen er at ytre faktor skal settes til 1,0. Nedjustering skal bare gjøres i unntakstilfeller.
- ✓ Den kan settes til 0,8 eller 0,9 dersom avstand fra eiendomsgrensen til kjørbær vei er mer enn 200 meter. Det skal ikke justeres for manglende vinterbrøyting.
- ✓ Den kan settes til 0,8 eller 0,9 dersom avstand fra yttervegg til E6, RV70 eller jernbanen er mindre enn 20 meter.
- ✓ For boligdelen av konsesjonsbelagte landbrukseiendommer skal ytre faktor settes til 0,8. Dermed blir det tatt hensyn til at disse eiendommene ikke kan omsettes til markedsverdi.

## Mer informasjon

På kommunens nettside kan du finne de detaljerte retningslinjene for takseringen. Der vil du også finne eiendomsskattelisten for 2012. Du kan i tillegg ringe kommunens servicekontor for å få svar på spørsmål om takseringen av din eiendom.

## Klageadgang

Dersom du mener at taksten for din eiendom ligger over omsetningsverdi eller er urimelig høy kan du klage. Dersom takstnemnda holder fast på sitt vedtak, vil klagen gå til overtakstnemnda. Fristen for å klage er **30. mars 2012**.

## Oppdal kommune

Adresse 7340 Oppdal  
Telefon 72 40 10 00  
E-post [post@oppdal.kommune.no](mailto:post@oppdal.kommune.no)  
Webside [www.oppdal.kommune.no](http://www.oppdal.kommune.no)

## Betaling

Krav på eiendomsskatt blir sendt to ganger i året sammen med andre eiendomsavgifter. Første termin skal betales innen 20. mars, og 2. termin innen 20. oktober. Skatten må betales innen fristen selv om du klager på taksten.