

# Ny eiendomsskattetakst

Takstnemnda har taksert nye eiendommer og eiendommer der det er registrert endring av areal, bygning etc. Takstene skal gi et forsiktig anslag på omsetningsverdien. Dersom du mener at taksten for din eiendom er urimelig høy, kan du klage. Klagefristen er 11. april 2021.

Takstene er basert på en kombinasjon av fakta og skjønn. Faktagrunnlaget er hentet fra det offentlige eiendomsregisteret. I tillegg har det blitt gjennomført befaring, og faktorer som drar omsetningsverdien opp eller ned har blitt skjønnsmessig vurdert.

### Beregning av eiendommens avgiftsareal

Både tomteareal og bygningsareal inngår i beregningene. Etasjearalene 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
Loftsetasje	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

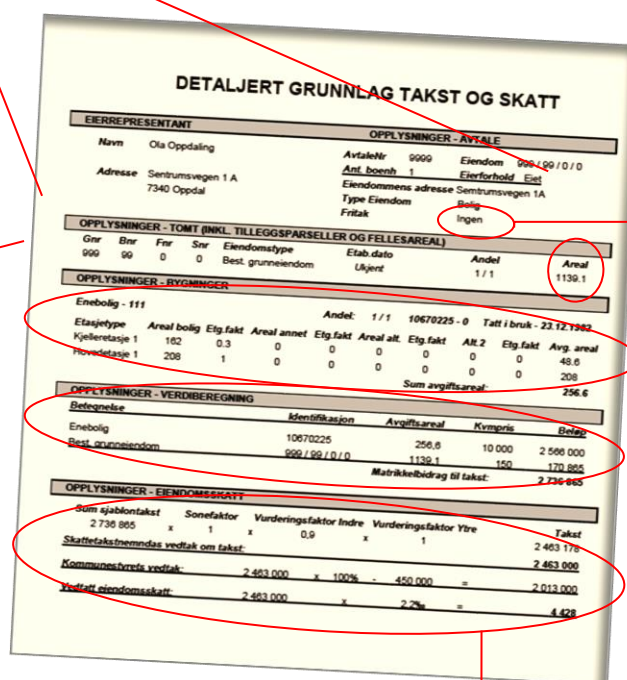
### Opplysninger - korrigeringer

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 3 første årene etter oppføring



### 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. Det er bestemt at skattesatsen for 2021 skal være 3,65 promille for både bebygde og ubebygde bolig- og fritidseiendommer.

# 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	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 - 2012	1,1 - 1,2	1,0	0,8 - 0,9
2013 - 2021	1,2 - 1,3	1,1	0,9 - 1,0

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 kjørbare 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 2021. 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 **11. april 2021**.

## 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.

## 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)