

RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER I RØROS KOMMUNE GJELDER FOR PERIODEN 01.01.2019 - 31.12.2028

Revisjon 23.05.19

1. Juridiske rammer

Eiendomsskatt blir utskrevet iht. reglene i [LOV-2017-06-21-86](#) - Lov om eieendomsskatt til Kommunane (eieendomsskattelova).

2. Takstpliktig areal og bebyggelse

Bruksareal (BRA) i samsvar med Norsk Standard (NS) 3940. For bygning eller bygningsdel med tak uten omsluttende vegger inngår det bebygde arealet (BYA) i samsvar med NS 3940.

Bygninger klassifiseres i samsvar med definisjonen i matrikkelen og Rørros kommunes regelverk etter plan og bygningsloven.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bygningen, med tilhørende nødvendig uteareal, takseres i samsvar med disse retningslinjene.

Frittliggende bygninger med bruksareal (BRA) mindre enn 15 m² medtas ikke i beregningen. Bruksareal (BRA) er alt areal innenfor omsluttende yttervegger, målt fra ytterveggen innside. Bebygde areal (BYA) benyttes der man har takoverbygg uten omsluttende vegger.

Bygninger ilegges eiendomsskatt fra 1. januar året etter at det er utstedt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, eller at bygget er tatt i bruk.

Ubebygde tomter ilegges eiendomsskatt førstkommende år etter at det foreligger en byggetillatelse på tomta.

De utarbeidede retningslinjene er retningsgivende, og ikke absolutte for takseringsarbeidet. Eiendomsskatteloven § 8 A-2 legger føringer for hvilken verdi som skal settes på en eiendom. Eiendomsskatteloven har forrang foran retningslinjene.

3. Arealsatser pr. m²

Boliger og fritidsboliger	kr 14 400
Garasje/uthus/anneks til boliger og fritidsbygninger	kr 3 600
Våningshus og boliger som benyttes som fritidsboliger ¹	kr 14 400
Carporter/frittstående bygninger uten omsluttete yttervegger	kr 900
Tomter regulert til bolig- eller fritidsboligformål (aktuell størrelse)	kr 270
Bolig- og fritidstomter utenfor regulerte områder settes til maks 2 000 m ²	kr 270
Feste-/bygglede tomter settes til 1 000 m ²	kr 270

4. Etasjefaktorer

H1, H2, H3, etc. (hovedplan)	1,0
------------------------------	-----

¹ Adresser der det ikke er registrert noen med fast bosted i folkeregisteret.

L1 (loft)	0,3
U1 (underetasje)	0,6
K1 (kjeller)	0,3

5. Indre faktor (IF)

Bygninger ferdigstilt etter 2000	1,0
Bygninger ferdigstilt mellom 1980-2000	0,9
Bygninger ferdigstilt før 1980	0,8
Eldre bygninger som er oppgradert til dagens standard	1,0
For bygninger ferdigstilt før 1980, som er dårlig vedlikeholdt, kan det benyttes en skjønnsmessig faktor	0,6-0,8
Bygninger hvor det foreligger ferdiggattest på rivning	0

Følgende forhold gir reduksjon i IF:

- Ikke innlagt vann/avløp -0,1
- Ikke tilknyttet offentlig strømnett -0,2

6. Soner og sonerfaktorer for boliger:

- Røros sentrum ([link til sonekart](#)) 1,0
- Glåmos og Brekken ([link til sonekart](#)) 0,6
- Alle andre områder ([link til sonekart](#)) 0,5

Fritidseiendommer/bygninger som benyttes til fritidsformål

- Røros sentrum ([link til sonekart](#)) 1,0
- Områder utenfor Røros sentrum 0,8

7. Ytre faktor (YF) (forhold som ligger utenfor eiendommen)

Ytre faktor settes i utgangspunktet til 1,0. Følgende forhold gir reduksjon i YF:

- Avstand fra bygning til jernbane < 25 m i luftlinje -0,1
- Avstand fra bygning til trafikkåre < 25 m, og med hastighet > 50 km/t -0,1
- Avstand fra bygning til høyspentlinje < 25 m i luftlinje -0,1
- Manglende sommervei frem til bolig/fritidsbolig. Avstand fra oppstillingsplass for bil > 100 m til bygningspunkt. -0,1
- Støy fra flyplass el. ² ([link til støykart](#)) -0,1

Det antas at reduksjonen i markedsverdien ved at alle forhold nevnt i punkt 7 skulle være tilstede på samme eiendom, ikke vil følge et lineært forløp. Derfor kan YF i utgangspunktet ikke settes lavere enn 0,8 ved slike forhold.

8. Seksjonerte eiendommer

Eiendomsskatten beregnes for hver seksjon i samsvar med vedtatt retningslinjer. Ved blandet bruk benyttes prisen som er tilknyttet bruken. Sameiebrøken legges til grunn for beregning av taksten.

² Støykart som definerer slike områder legges til grunn.