



**Rauma  
kommune**

# **Informasjon om eiendomsskatt**

**for eiendommer med kommunal takst i Rauma kommune**



Foto: Arnt Olav Herjehagen

# Ny taksering av eiendommer i Rauma kommune

Nå har alle eiendommer i Rauma kommune fått ny takst som skal gjelde fra 1. januar 2022. Kommunestyret i Rauma har vedtatt at det skal skrives ut eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen. Hjemmel for dette er eiendomsskatteloven § 3 bokstav a.

I denne brosjyren finner du informasjon om eiendomsskatten og hvordan takstene er utarbeidet og fastsatt. Du finner også eksempel på en skatteseddel som viser hvordan du selv kan lese hvordan taksten på din eiendom er fastsatt.

For boligeiendommer benyttes boligverdi (formuesgrunnlag) hentet fra Skatteetaten som takst. Disse er ikke befart. Se egen brosjyre.

## Melding om takst og skatt - skatteseddel

Du vil om kort tid motta skatteseddel for din eiendom. Skatteseddelen viser informasjon om din takst, skattegrunnlag, promillesats og hva du skal betale i årlig eiendomsskatt.

Skatteseddelen sendes ut årlig før 1. mars. Du vil motta skatteseddelen i din digitale postkasse eller Altinn. Hvis du ikke benytter disse tjenestene, vil du få skatteseddelen i posten.

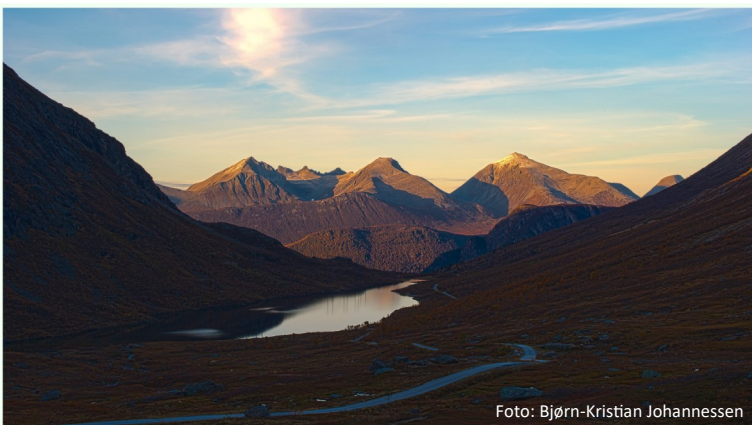
Skatteseddelen sendes til én eierrepresentant (hjemmelshaver). For eiendommer med flere eiere, er det viktig at representanten orienterer de andre eierne om taksten og skatteberegningen.

## Kommunal takst

I forbindelse med fastsetting av taksten har alle eiendommer blitt befart i 2021/2022. Taksten er i hovedsak basert på fakta om eiendommen din, hvor ulike bygningstyper og arealer er gitt ulike priser. I tillegg er det gjort en skjønnsmessig vurdering av bygningenes tilstand, standard og kvalitet, og forhold rundt eiendommen. Geografisk beliggenhet har også betydning for taksten (soner). Det er sakkyndig nemnd som fastsetter takstene etter gjeldende retningslinjer.

## Retningslinjer

Sakkyndig nemnd i Rauma kommune har utarbeidet retningslinjer for takseringsarbeidet. Disse retningslinjene finner du på våre hjemmesider innen 1. mars. Retningslinjene gjelder fram til neste omtaksering. Normalt skjer dette hvert tiende år.





## Takst og beregning av eiendomsskatt

Taksten på eiendommen din skal gjenspeile dens objektive verdi, det vil si den verdien en antar at en kjøper er villig til å betale for eiendommen ved ordinært salg (markedsverdi).

## Skattesatser

I 2022 er satsene på bolig/fritid/landbruk 4 promille. For næring får alle eiendommer en promillesats på 7.

## Bunnfradrag

Bunnfradrag per godkjent boenhet til bolig/fritid bestemmes årlig av kommunestyret. Rauma kommune har i 2022 et bunnfradrag på kr 100 000 per godkjent boenhet.

## Reduksjon av skattenivå

Det er vedtatt en obligatorisk reduksjon i skattenivået på 30 prosent for eiendommer som består av minst en boligbygning eller fritidsbolig. Etter denne reduksjonen vil et eventuelt bunnfradrag trekkes fra, og det er den summen som framkommer under skattegrunnlag som er grunnlaget for eiendomsskatten.

## Offentlig ettersyn

Skattelister for alle eiendommer legges ut til offentlig ettersyn i 3 uker fra 1. mars. Skattelistene er tilgjengelig på kommunens nettside.

## Fakturering og betaling

Rauma kommune fakturerer eiendomsskatten sammen med andre kommunale avgifter 4 ganger i året, med forfall i 20.03, 20.06, 20.09 og 20.12.

Det er mulig å velge månedlig fakturering dersom en ønsker det:

<https://www.rauma.kommune.no/om-kommunen/faktura/manedlig-faktura/>

Selv om du har sendt inn klage på taksten må ilagt eiendomsskatt betales. Dersom taksten blir endret, vil for mye eller for lite eiendomsskatt motregnes på neste faktura.



# Slik leser du skatteseddelen

Her finner du informasjon om hvordan du leser skatteseddelen. Punkt 10 oppsummerer hvilken takst eiendommen din har fått og hvor mye du skal betale i eiendomsskatt.

## 1 Eieropplysninger og Informasjon om avtalen

Her står det opplysninger om eier. Selv om det er flere eiere på en eiendom oppgis kun en av disse. Her finner du også informasjon om hvilken eiendom skatteseddelen gjelder for.

## 2 Opplysninger - bygg

Denne oversikten viser bygning og bygningsnummer, bruksarealet (BRA) for hver etasje, samt avgiftsareal i siste kolonne.

## 3 Opplysninger - verdiberegning

Bygninger er oppgitt med avgiftsareal og pris per kvadratmeter. Kvadratmeterpris vil variere for ulike bygningstyper. Enkelte bygningstyper, som landbruksbygg på aktive landbrukseiendommer, skal ikke inngå i takstgrunnlaget. Disse skal ha null i verdi.

Tomteverdi beregnes etter tomtens størrelse.

Den begrenses likevel i henhold til retningslinjene utarbeidet av sakkyndig nemnd.

## 4 Opplysninger - korreksjoner

Korreksjoner brukes i en del tilfeller for å erstatte eller justere takst på bygg eller tomt.

Man reduserer for eksempel taksten for integrert garasje i bolighus, og landbrukseiendommer hvor det foreligger spesielle regler.

## 5 Sjablontakst

Sjablontaksten er den delen av taksten som hentes fra det offentlige eiendomsregisteret (matrikkelen) med eventuelle korreksjoner. Dette er kun et utgangspunkt for beregningene som skal gi den endelige taksten (punkt 9).

Skatteseddel 2022						
<b>1 EIERREPRESENTANT</b>		<b>INFORMASJON OM AVTALEN</b>				
Ola Nordmann Trondheimsveien 18 0123 OSLO		Avalenr	Eiendom		Eierforhold	Eiet
		Boenheter	1			
		Eiendommens adresse				
		Eiendomstype	Bolig			
		Fritak	Ingen			
<b>OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLEAREAL)</b>						
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eiendomstype	Andel	Areal
				Best. grunneiendom	1 / 1	1 899.0
<b>2 OPPLYSNINGER - BYGG</b>						
Garasje, uthus annekst til bolig (181)						Tatt i bruk - (ukjent)
Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg. areal	
Hovedetasje 1	0	40	0	0	40,0	
Sum avgiftsareal: 40						
Enebolig (111)						Tatt i bruk - (ukjent)
Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt.2	Avg. areal	
Hovedetasje 1	153	0	30	0	153,0	
Hovedetasje 2	177	0	0	0	141,6	
Sum avgiftsareal: 294,6						
<b>3 OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING</b>						
Betegnelse	Identifikasjon	Avg. areal	Andel	Pris	Belop	
Garasje, uthus annekst til bolig		40,0	1 / 1	3 000	120 000	
Enebolig		294,6	1 / 1	22 000	6 481 200	
Verdiberegning for korreksjoner og vurderinger:					6 601 200	
<b>4 OPPLYSNINGER - KORREKSJONER</b>						
Gruppe	Undergruppe	Identifikasjon	Antall	Pris	Faktorer	Belop
Tomt	1,5 dekar tomt pr bolig-/fritidsbyg		1 500	300	1 1	450 000
Bygg	Garasje i hovedetasje		30	-19 000	1 1	-570 000
Bygg	50 % red. for avgareal over 150 r		115	-11 000	1 1	-1 260 600
Korreksjonsbidrag til sjablontakst:						-1 380 600
<b>BEREGNING - TAKST</b>						
Sum sjablontakst	Sonefaktor	Vurderingsfaktor indre	Vurderingsfaktor ytre	Taktst		
5 220 600	x 6 0,8	x 7 0,75	x 8 1	= 9		3 132 360
Sakkyndig nemnds vedtak om takst: 3 132 000						
<b>BEREGNING - EIENDOMSSKATT</b>						
Obligatorisk reduksjonsfaktor:	3 132 000	x 70%	2 192 400			
Beregnet eiendomsskatt:	2 192 400	x 3,30%	= 10 7 234			

## **6 Sonekart og sonefaktor**

Det er utarbeidet sonekart og sonefaktor. Sonefaktoren er den faktoren som har størst betydning for at eiendommen skal få riktig takst ut fra beliggenhet. Sonekart (oversikt over de ulike sonene) og sonefaktor finner du i retningslinjene for eiendomsskattetaksering på våre hjemmesider.

## **VURDERING AV EIENDOMMEN**

### **7 Vurderingsfaktor indre (IF)**

Forhold på eiendommen:

På hver eiendom er det vurdert om det er forhold ved bygningsmassen og/eller tomten som påvirker taksten. Dette er blant annet bygningenes alder, tilstand, standard og kvalitet slik det framstår etter en utvendig besiktigelse.

### **8 Vurderingsfaktor ytre (YF)**

Forhold rundt eiendommen:

Her vurderes om det er spesielle forhold i området hvor eiendommen ligger som hever eller trekker ned verdien. Svært få eiendommer har fått justert ytre faktor på grunn av andre forhold enn de som er nevnt i rammer og retningslinjer for takseringen.

## **TAKST OG SKATT**

### **9 Takst**

Verdien av eiendommen din, taksten som sakkyndig nemnd har vedtatt, finner du på tredje siste linje i skatteseddelen.

### **Bunnfradrag**

Dette framkommer under beregning av eiendomsskatt.

### **10 Eiendomsskatt**

Punkt 10 viser skattesats og hvor mye du skal betale i eiendomsskatt. Staten har bestemt at skattegrunnlaget på bolig- og fritidseiendommer skal være 70% av takst. Skattesatsen er bestemt av kommunestyret.

# Skattelister til offentlig ettersyn

Det blir utarbeidet ei liste over takster på alle eiendommer. Denne legges ut til offentlig ettersyn i 3 uker fra 1. mars. Lista finner du på kommunens hjemmesider. Du vil få tilsendt informasjon om taksten på din eiendom og eiendomsskatten du skal betale.

## Klageadgang

Hvis du mener eiendomsskattetaksten er feil, kan du klage på taksten. Det må skje skriftlig og innen 12. april 2022.

Påstandene i klagen må dokumenteres så godt som mulig. Hvis du klager på faktafeil bør du legge fram godkjente og målsatte tegninger, takstrappport fra eiendomsmegler, godkjent takstmann eller lignende.

Hvis du klager på utøvelsen av skjønnnet, som vurderingsfaktorene indre og ytre, ber vi deg om å konkretisere hva du klager over og begrunne det så godt du kan.

Klage sendes inn via vår nettside: <https://rauma.kommune.no/skjema/skjema/RAU0019/>

### Behandling av klagen

Klager som er framsatt innen fristen behandles av sakkyndig nemnd. Hvis klagen blir tatt til følge, endres taksten. Hvis ikke, går klagen automatisk videre til sakkyndig ankenemnd. Sakkyndig ankenemnd kan prøve alle sider av taksten. Dette innebærer også muligheten til å endre taksten til skatteytters ugunst.

---

Dersom du har flere spørsmål, kan du ta kontakt med oss på:

Epost: [post@rauma.kommune.no](mailto:post@rauma.kommune.no)  
Telefon: 71 16 66 00 (10.00-14.00)

Elektronisk skjema for henvendelser:

<https://www.rauma.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt/>

### VIKTIG

Merk alle skriftlige henvendelser med:

Eiendomsskatt

Navn

Telefon – hvor vi kan treffe deg på dagtid

Gårds- og bruksnummer og eventuell veiadresse

