



TRONDHEIM KOMMUNE

Enhet for kart og arkitektur

Vår saksbehandler

Vår ref.

Deres ref.

Dato

INFORMASJON OM OMTAKSERING AV DIN BOLIGEIENDOM

Hvorfor får jeg dette brevet?

Trondheim kommune skal oppdatere grunnlaget for å beregne eiendomsskatt, og da trenger vi hjelp fra deg for sette riktig verdi på boligen din.

Fra **13. september** kan du logge deg inn på Min side (<http://minside.trondheim.kommune.no/>) via Trondheim kommunes hjemmeside for å se og korrigere informasjon om din boligeiendom. Du finner grunnlagsinformasjon om eiendomsskatt ved å trykke deg inn på “bosted og eiendom” og videre til “mine eiendommer”.

Hvorfor er det viktig at jeg kvalitetssikrer egen informasjon?

Når vi skal verdisetten boligen, bruker vi informasjon om boligens størrelse (primærrom og bruksareal, forkortet p-rom og BRA), byggeår og bygningstype. For at takseringen skal fungere er vi avhengig av at du bidrar med korrekt informasjon. Informasjonen du melder inn, er avgjørende for at taksten på din bolig blir så riktig som mulig. Opplysningene dine vil også bidra til at du får tildelt riktig antall bunnfradrag (se ordliste i eget vedlegg) for din eiendom. Hvordan du måler opp p-rom og BRA finner du i vedlegget og på nettsidene våre.

Hvordan kvalitetssikrer jeg min egen informasjon?

Den enkleste måten å kvalitetssikre egen informasjon på, er å logge deg inn på Min side via Trondheim kommunes hjemmeside. Her ser du grunnlagsinformasjon som kommunen har om din bolig i dag. På Min side har du mulighet til å fylle inn opplysninger som mangler, eller rette opp hvis du mener noe er feil. Du kan oppdatere informasjon om din eiendom på Min side fram til **17. oktober**. Hvis du ikke har endringer, trenger du ikke å sende inn skjema. Du er selv ansvarlig for at din informasjon er korrekt.

Hvordan beregnes taksten?

Takseringen baserer seg på tilgjengelig informasjon om din bolig og salgsverdier for tilsvarende boliger i samme område de siste 5 årene. Resultatet blir en takst som er grunnlaget for eiendomsskatten for 2023. Det blir ingen endringer i måten eiendomsskatten faktureres på eller betalingsmåte. Eiendomsskatten går fram av fakturaen over kommunale avgifter som før. Mer informasjon om beregningsmodellen finner dere på nettsidene våre.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Enhet for kart og arkitektur
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Bytorget i Erling Skakkes gt. 14

Telefon:
+47 72 54 28 20

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: eskatt.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: <https://www.trondheim.kommune.no/eiendomsskatt2023/>

Jeg kan ikke bruke Min Side. Hva gjør jeg da?

Hvis du ikke har mulighet til å logge deg inn på Min side, må du ta kontakt med oss. Du kan nå oss pr. telefon eller e-post. Før du tar kontakt sørg for å ha eiendommens gårds-, bruksnummer og eventuelt seksjonsnummer lett tilgjengelig.

Kontaktinformasjon

Trondheim kommune, Enhet for kart og arkitektur

e-post: eskatt.postmottak@trondheim.kommune.no

Telefon: 72 54 28 20

Hva skjer videre?

Etter 17. oktober er det ikke mulig å endre informasjonen på Min side. Dersom du har behov for å oppdatere opplysninger etter dette, ber vi om at du kontakter oss.

Eiendomsskatten skrives ut senest 1. mars 2023. Utskriving skjer på bakgrunn av opplysninger om status på din eiendom pr. 1. januar 2023. Du vil motta et eget vedtaksbrev med endelig takst.

Hvilket regelverk gjelder?

Eiendomsskatten skrives ut etter Lov om eiedomsskatt til kommunane (eiendomsskatteloven) av 6. juni 1975 nr. 29.

Verdien på din bolig fastsettes i tråd med prinsippet i eiendomsskatteloven § 8 A-2. Vi skal da fram til boligens objektive markedsverdi.

Ifølge eiendomsskatteloven har du som innbygger en plikt til å gi opplysninger som trengs for å skrive ut eiendomsskatten. For at du skal få korrekt antall bunnfradrag, har du også en plikt til å gi oss informasjon om antall boenheter. (Dette kan du lese mer om i [eiendomsskatteloven](#) § 31 og [Forskrift om innhenting av opplysninger ved fastsettelse av bunnfradrag](#) §§ 2-4).

Vi setter pris på ditt bidrag.

Med hilsen

Kommunen din ved Enhet for kart og arkitektur

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Ordforklaringer

Vedlegg: Ordforklaringer

Boenhet

Med boenhet forstås godkjent areal som inneholder alle nødvendige funksjoner for bolig. Den enkelte boenhet har separat inngang, eget wc/bad og kjøkken.

Bolig

Med bolig forstås bygninger som er godkjent til beboelse og har et eget bygningsnummer. En bolig kan bestå av en eller flere boenheter. Tomt er definert som en grunneiendom som har et eget gårds-, bruks-, eventuelt feste- og seksjonsnummer med et beregnet areal.

Boligareal for bygg

Måles i m². Byggets totale bruksareal (BRA) er alt areal innenfor byggets vegger. Hvis det finnes godkjent næringsareal i bygget, ekskluderes det fra boligarealet.

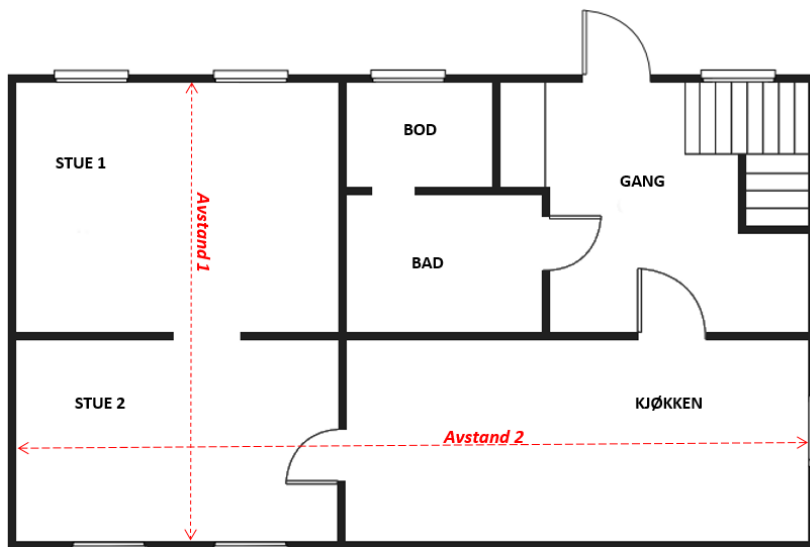
Bolignummer

Kalles også bruksenhetsnummer. Består av en bokstav og fire tall og utgjør sammen med gatenavn, nummer og eventuelt bokstav, boenhetens unike identifikasjon. Dette er særlig viktig der flere boenheter har samme ytre inngang.

Du kan lese mer om bolignummer på <https://www.trondheim.kommune.no/bolignummer/>

Bruksareal (BRA) - Hvordan måles det?

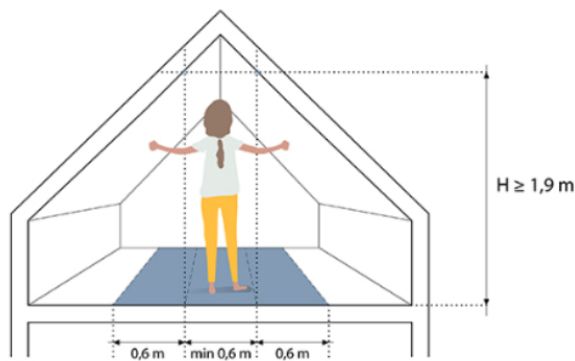
- Det er bare bygninger med omsluttende vegger som skal måles (ikke f.eks. carport eller takoverbygg).
- Bruksareal BRA er arealet innenfor byggets omsluttende vegger. På en plantegning skal altså bygningens yttervegger ikke tas med, men alle innvendige vegger inkluderes. Se figur:



BRA = Avstand 1 x Avstand 2

Kilder: Skatteetaten og Kartverket

- Areal for alle etasjer slås sammen.
- For at et areal skal være måleverdig må etasjen ha takhøyde på minst 1,9 meter.
- I etasjer med skråtak (loft el) må man finne hvor takhøyden er 1,9 meter. Areal som skal tas med måles til og med 0,6 meter utenfor dette - se figur:



Figur som viser hvordan BRA måles i etasjer med skråtak.

Kilde: Byggeteknisk forskrift TEK 17 med veiledning til § 5-4

Bruksareal boenhet

Boenhetens bruksareal (BRA) er alt areal som disponeres eksklusivt av den enkelte boenheten innenfor byggets vegger. Fellesareal som for eksempel heis, korridorer ol. tas ikke med for den enkelte boenhet.

Merk:

- Hvis en utleiedel ikke er godkjent som en selvstendig boenhet, skal arealet for utleiedelen registreres sammen med arealet for den godkjente boenheten.

Bunnfradrag

Et kronebeløp som går til fradrag i skattegrunnlaget for hver godkjente boenhet (med eget kjøkken, bad og wc) som ikke blir benyttet i næringsvirksomhet.

Byggeår

Det året boligen fikk tillatelse til å tas i bruk. Dette er vanligvis datoen for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra kommunen. Du kan sjekke salgsoppgaven din for å finne opplysninger om byggeår.

Bygningsnummer

Består av tall og er en unik identifikasjon for bygninger registrert i det nasjonale eiendomsregisteret matrikkelen. Til forskjell fra adresser, kan bygningsnummeret for et bygg aldri endres.

Bygningstype

Bygningstypen sier noe om bygningens funksjon. For boligbygg kan det for eksempel være enebolig, vertikaldelt tomannsbolig, våningshus på landbrukseiendom mm.

Bygningen som inneholder både bolig og næringsareal, såkalte kombinerte bygg, får bygningstype ut fra hvilken bruk som utgjør det største arealet. For eksempel vil et større boligbygg med en boenhet, og et mindre areal brukt til frisørsalong i sokkelen, få bygningstype enebolig.

Eier

Med eier forstås person som er registrert som tinglyst hjemmelshaver det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler - Grunnboken. Dersom det er flere eiere på en eiendom velges vanligvis én eier som representant i forbindelse med utskriving og fakturering av eiendomsskatt.

<https://www.kartverket.no/eiendom/bestille-fra-grunnboken/hva-er-grunnboken>

Primærrom (p-rom)

Primærrom består av de viktigste rommene i boligen som stue, soverom, kjøkken, bad og gang. Balkonger, boder og garasje er ikke inkludert..

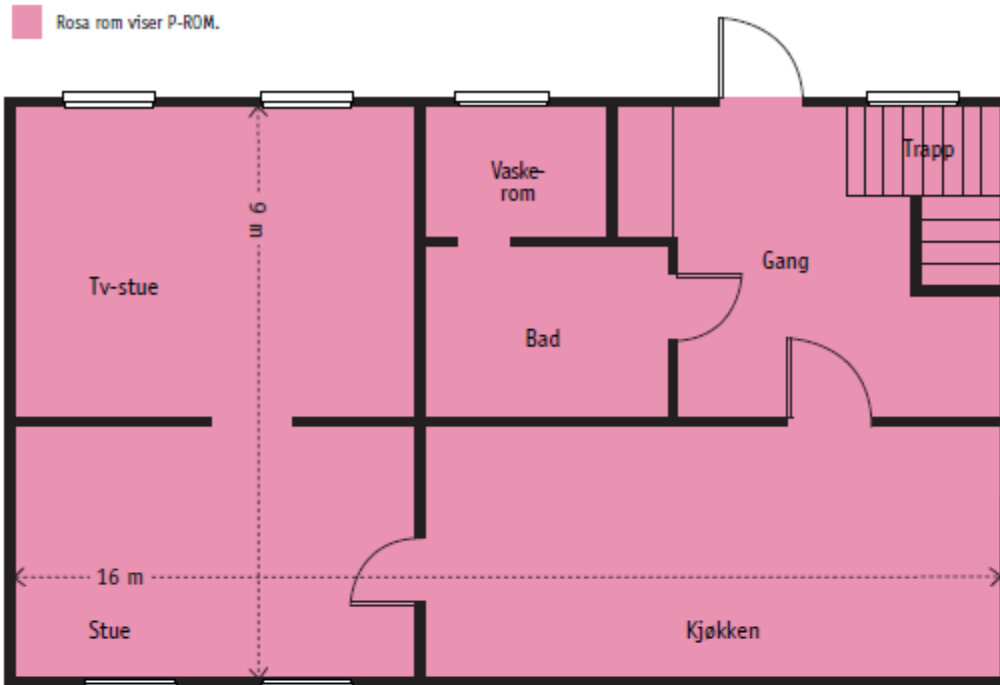
Merk:

Hvis du har innredet kjeller med eksempelvis soverom, kjøkken, bad eller gang, skal disse også inkluderes i boligens p-rom.

Primærrom (p-rom) - Hvordan måles det?

P-rom måles etter samme prinsipp som BRA. Forskjellen er at du kun skal ta med **primærdelen** av boligen. For eksempel skal ikke garasje, uinnredet kjellerrom, boder ol. inkluderes i arealet for p-rom.

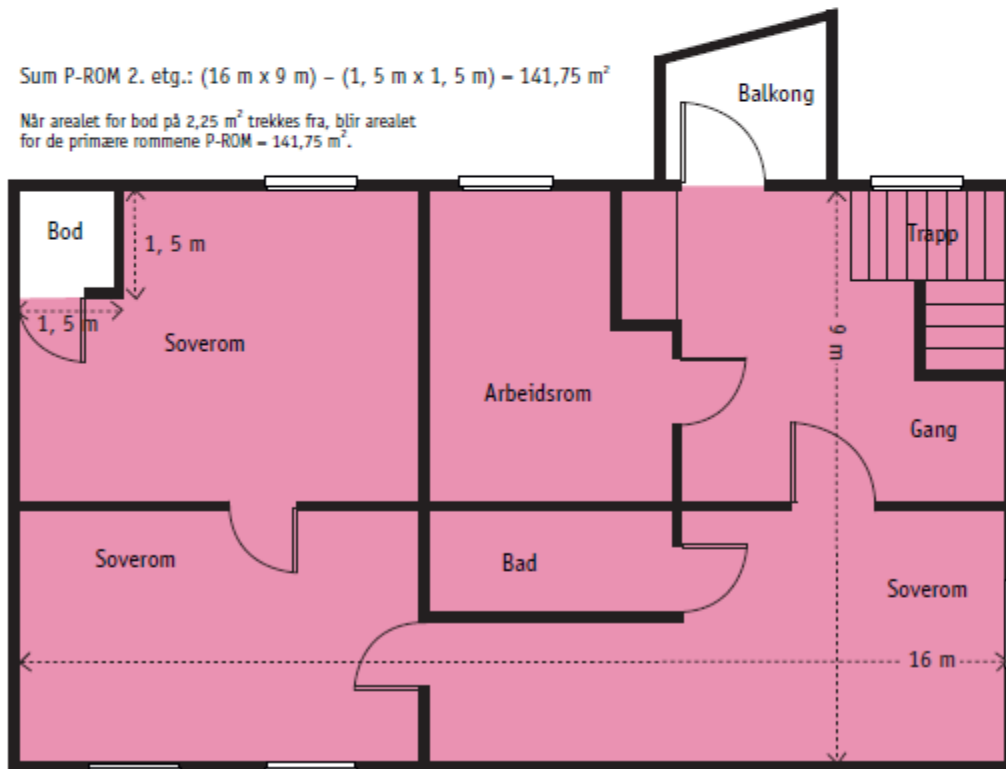
Se figur hentet fra Skatteetatens sider med eksempel på hvordan p-rom skal måles:



Sum P-ROM 1. etg. $16 \text{ m} \times 9 \text{ m} = 144 \text{ m}^2$

Sum P-ROM 2. etg.: $(16 \text{ m} \times 9 \text{ m}) - (1,5 \text{ m} \times 1,5 \text{ m}) = 141,75 \text{ m}^2$

Når arealet for bod på $2,25 \text{ m}^2$ trekkes fra, blir arealet for de primære rommene P-ROM = $141,75 \text{ m}^2$.



Sum P-ROM hele huset: $144 \text{ m}^2 + 141,75 \text{ m}^2 = 285,75 \text{ m}^2$

Kilde: Skatteetaten

Tomteareal

Tomt brukes som betegnelse på en grunneiendom som har eget gårds-, bruks-, feste-, og seksjonsnummer. En grunneiendom som ikke er festet bort eller seksjonert vil ha feste-, og seksjonsnummer 0. Tomtearealet er arealet beregnet innenfor eiendomsgrensen. Hvis det er flere teiger slås tomtearealet for disse sammen.