



Vedlegg 5) Rammer og retningslinjer for fastsettelse og bruk av korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller

*Rammer
og
retningslinjer
for fastsettelse
og bruk
av
korreksjonsfaktorer*





Vedlegg 5) Rammer og retningslinjer for fastsettelse og bruk av korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller

Innholdsfortegnelse

1) Korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller	3
a) Fastsettelse av Korreksjonsfaktorer	3
2) Bruk av korreksjonsfaktorer	3
a) Aldersfaktor:.....	3
b) Sonefaktor:	3
c) Faktor for våningshus på landbrukseiendom i drift	3
3) Korreksjonsprotokoller.....	3
a) Når deler av bolig/forretningsbygg benyttes til annet enn hovedformålet.....	3
b) Når faktor for alder ikke er i samsvar med hvordan bygningen fremstår.	4
c) Når det oppdages nye bygninger som ikke er registrert i matrikkelen og/eller bygninger uten areal	4



Vedlegg 5) Rammer og retningslinjer for fastsettelse og bruk av korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller

Korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller

Det vil, for å komme til en noenlunde riktig omsetningsverdi på en enkel måte, være nødvendig å benytte sjablonmessige verdier for både bygning og grunn. For å ivareta generelle forskjeller i pris skal det benyttes korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller.

a) Fastsettelse av Korreksjonsfaktorer

Det er nødvendig å fastsette faktorer som kan korrigere verdier i forhold til alder, geografisk plassering og andre omfattende forhold. Korreksjonsfaktorer gjelder for avgrensede geografiske områder. Korreksjonsfaktorer skal benyttes sjablonmessig og er nærmere beskrevet i vedlegg 14. Korreksjonsfaktorer kan utarbeides for blant annet:

- Alder (på bebyggelse)
- Geografisk plassering (sonefaktor) skal fastsettes for hele kommunen.
- Andre forhold som påvirker pris for større områder
- De sakkyndige nemndene fastsetter de korreksjonsfaktorer den finner nødvendig for å oppnå likebehandling av eiendommer.

2) Bruk av korreksjonsfaktorer

a) Aldersfaktor:

- Aldersfaktor skal ta utgangspunkt i registrert tatt i bruk dato i matrikkelen for hovedbygning på eiendommen. Dersom tatt i bruk dato ikke eksisterer eller er fiktiv skal dato for opprettelse av eiendommen benyttes.
- Aldersfaktor skal fastsettes ut fra tidsepoker for Plan- og bygningsloven og byggeforskrifter.
- Aldersfaktor er satt for å ivareta at bygninger og konstruksjoner fra ulike tidsperioder har ulik kvalitet, materialvalg og tekniske løsninger. Bygninger vil av den grunn ha en naturlig variasjon i verdi ut fra byggeperiode dersom bygget ikke har gjennomgått større vedlikehold, renovering eller modernisering.

b) Sonefaktor:

- Sonefaktor skal ta utgangspunkt i gjennomsnittsforskjeller i kjente omsetningsverdier i de ulike geografiske deler av kommunen.
- Soneinndelingen fastsettes av de sakkyndige nemndene. Sonene skal gis lett plasserbare og identifiserbare navn.

c) Faktor for våningshus på landbrukseiendom i drift

- Faktoren gjelder for hele kommunen og skal benyttes på våningshus der det er selvstendig drift på eiendommen iht. den lokale landbruksforvaltningens opplysninger.

3) Korreksjonsprotokoller

Det skal føres korreksjonsprotokoller i følgende tilfeller:

a) Når deler av bygget benyttes til annet enn hovedformålet.

- Dette er aktuelt når det oppdages Garasjer, sportsboder, lager og lignende som er en integrert del av hovedbygning. Dette gjelder som oftest garasjer i sokkel og sportsboder med kun utvendig adkomst.



Vedlegg 5) Rammer og retningslinjer for fastsettelse og bruk av korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller

b) Når faktor for alder ikke er i samsvar med hvordan bygningen fremstår.

- Det skal vurderes om bygget ut fra dagens situasjon kan vurderes til å tilhøre annen aldersfaktor enn det som fremgår av matrikkelen som følge av restaureringer, ombygginger osv.

c) Når det oppdages nye bygninger som ikke er registrert i matrikkelen og/eller bygninger uten areal

- Det skal i slike tilfeller både føres korreksjonsprotokoll og gjøres anmerkning om at protokollen medfører endringer i matrikkel.
- For åpne bygg (carporter og lignende.) uten BRA skal areal måles etter samme regler som for BRA (innvendig mål søyler/halvvegg og lignende.)