



Vedlegg 6 Rammer og retningslinjer for besiktigelse

*Rammer
og
retningslinjer
for
besiktigelse*





Vedlegg 6 Rammer og retningslinjer for besiktigelse

Besiktigelse skal foretas etter de prinsipper og retningslinjene som følger.

Retningslinjene angir momenter og bestemmelser for vurderinger av indre og ytre faktor for de enkelte eiendommene. Dersom rammer og retningslinjer for besiktigelse fravikes, må dette begrunnes særskilt.

Prinsipper for besiktigelse:

Vær prinsipiell.

- Retningslinjene trekker opp de prinsipper som enkelttakstene må være i samsvar med. Dette ivaretar hensynet til likebehandling.

Vær grovkornet.

- Takseringen bygger på arealstørrelser, sjablontakster, informasjon om omsetningstall, spesiell informasjon om eiendommen. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som blir grovkornet selv om det legges opp til et systematisk takseringsopplegg.

Vær varsom.

- Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.

Opplæring medarbeiderne.

- Administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar. Dette for å sikre likebehandling av eiendommene.

Besiktigelse:

Ved taksering for eiendomsskatt skal eiendommene besiktes. Ved besiktigelse foretas en vurdering av lokale forhold **på** (Indre faktor) og **omkring** (Ytre Faktor) den aktuelle eiendommen.

Måling av bygg

Alle bygg skal måles opp og etasjeantall skal kontrolleres. Det skal så langt som mulig gjøres kontroll mot antall boenheter i bygninger til bolig.

Målinger skal utføres utvendig og følgende regler gjelder for beregning av BRA

Kjeller/underetasje/hovedetasje i leca/betong – utvendig målt areal minus 20%

Hovedetasje trekonstruksjon – Utvendig mål – 10%

Loftetasje – anslått/målt bredde 1,9 meters høyde + 1,2 m X lengde av bygg minus 30 cm. Brede i 1,9 meters innvendig høyde anslås så riktig som mulig ut fra utvendig vurdering.

Metoden anslås til å ha en nøyaktighet innenfor 5% og arealendringer etter klager innenfor denne grensen kan gjøres uten ny oppmåling.

Bruk av indre og ytre faktor

Indre og ytre faktor fastsettes ved besiktigelse.

Disse faktorene skal fastsettes ut fra konkrete vurderinger av forhold som har betydning for prisfastsettelse. Indre- og ytre faktor fastsettes etter en samlet vurdering av positive og negative trekk ved eiendommen og gir en korreksjon av takst i forhold til "normalverdi".

Utgangspunkt for indre og ytre faktor er 1 og ved faktor 1 på både indre og ytre faktor vil takst etter besiktigelse bli lik. sjablontakst.

Summering av standardfaktor 1 +- vurderingsfaktorer gir indre og ytre faktor.

1) Indre faktorer - settes på bygning – Tomt vil alltid ha IF = 1

Korreksjoner for alder er kun retningsgivende som utgangspunkt for vurdering. Ved fastsettelse av alder skal det vurderes om hvorvidt bygningen tilhører en annen tidsgruppe med bakgrunn i følgende forhold

- **Vedlikehold**

**Vedlegg 6 Rammer og retningslinjer for besiktigelse**

- **Ombygging**
- **Restaurering**

Når bygg har gjennomgått omfattende utbygging/ombygging/totalreovering skal bygg settes til alder tilsvarende årstall/tidsperiode som utbygging/ombygging/totalreovering antas å være gjennomført.

Alder	Korreksjonsfaktor inntil
Tidsperiode før 1950	- 0,4
Tidsperiode fra 1950 1965	- 0,3
Tidsperiode fra 1966 til 1986	- 0,2
Tidsperiode fra 1987 til 1997	- 0,1
Tidsperiode fra 1998 til 2010	+0
Tidsperiode fra 2011	+0,1

Når alder for bygg settes til nyere tidsperiode enn tatt i brukdato skal indre faktor ikke overstige 1,1 ved taksering i 2010.

For foretnings og industribygg skal alder ikke benyttes som utgangspunkt for indre faktor.

Skriv ***alltid*** en begrunnelse for valg av indre faktor, eks.:

Standard begrunnelse alder:

Alder = TIB (tatt i brukdato)

Alder O/R (Ombygd/restaurert) = år/periode(eks 1981/80 tallet = (eks + 0,1)

Eksempel IF bygg

TIB 1943 = - 0,4 = IF 0,6

O/R ca. 1990 = -0,1 = IF 0,9

Korreksjon av indre faktor for Standard/Vedlikehold:

- Enkel vurdering om hvorvidt bygget har kvalitet meget god -, normal -, dårlig standard/vedlikehold, - og/eller om bygget er restaurert/ombygd/totalrenovert eller – om bygget må anses som kondemnert/rivingsobjekt

Standardbegrunnelser for vedlikehold

Skriv ***alltid*** en begrunnelse ved valg av vedlikehold som korreksjon for indre faktor, eks.:

Totalrenovert

Meget god standard

Normal standard

Renoveringsobjekt

Rivningsobjekt (korreksjonsprotokoll: "Settes til verdi lik 0")

De sakkyndige nemndene har fastsatt følgende kategorier og grenser for korreksjon av vedlikehold.

Kategori	Korreksjonsfaktor
Totalrenovert	Inntil indre faktor 1,2 (merknad *)
Meget god standard/vedlikeholdt delvis restaurert	inntil + 0,2
Normal standard/vedlikeholdt	+ 0,0

**Vedlegg 6 Rammer og retningslinjer for besiktigelse**

Renoveringsobjekt (eternitt tak/vegg)	inntil - 0,2
Svært dårlig/Rivingsobjekt/ruin	ned til IF bygg er lik 0,0 (verdi 0)

* Nybygg eller totalrenovert inntil dagens standard - inntil maksimal indre faktor 1,2 for bygg med særdeles høy standard. Slike bygg skal alltid besiktiges av sakkyndig nemnd før takstvedtak.

For forretnings- og industribygg skal alder, standard, vedlikehold og funksjonalitet vurderes under ett. Vurderingen skal fremstilles ved reduksjon i IF fra IF 1,0

Forkortelser for kommentarer som brukes for å utdype standard og faktor:

IV/IA = Ikke Vann/Ikke Avløp (-0,1)

IS = Ikke strøm (-0,1)

ET = Eternittak (-0,05)

EK = Eternitkledning (-0,05)

MV = Manglende vedlikehold (inntil - 0,2)

DR = Delvis restaurert; [hva som er restaurert] inntil +/-0,2

TR = Totalrenovert inntil dagens standard - inntil maksimal indre faktor 1,1

For Forretnings- og industribygg benyttes beskrivende fraser som Nytt-/Eldre bygg, god-/lav standard, godt/manglende vedlikehold, svært god-/god-/mindre god-/lav funksjonalitet

2) Ytre faktorer

Ytre faktorer er forhold i området eiendommen ligger som kan påvirke verdien av eiendommen sett ut fra bruk og beliggenhet. Ytre faktor skal unntaksvis avvike fra 1,0

De sakkyndige nemndene har vedtatt at følgende momenter **skal** vurderes ved fastsetting av ytre faktor.

- a. Adkomstforhold og trafiksikkerhet - boligeiendommer
- b. Landbruk i drift. Korreksjonsfaktor for landbrukseiendom i drift settes ved føring i KomTek etter kontroll mot landbruksforvaltningen etter at besiktigelse er gjennomført

Standardkommentarer for ytre faktor.

IA Ikke adkomstvei til bolig (-0,05)

DA Direkte adkomst til europavei/riksvei u/fortau (-0,1)

MBA - Meget bratt adkomst (- 0,05)

LIB Landbruk i drift (-0,3) Landbruk i drift registreres på skjema – Korrigeres ved føring i KT

Det skal ALLTID skrives kommentar for indre faktor og ALLTID for ytre faktor når den er ulik 1,0

3) Korreksjonsprotokoller

Det skal føres korreksjonsprotokoller i følgende tilfeller:

- Når deler av bolig/forretningsbygg benyttes til annet enn hovedformålet.
 - Dette er aktuelt når det oppdages Garasjer, sportsboder, lager og lignende som er en integrert del av hovedbygning. Oftest garasjer i sokkel og sportsboder med kun utvendig adkomst.
 - Det skal i slike tilfeller både føres korreksjonsprotokoll og gjøres anmerkning om at protokollen medfører endringer i matrikkel.



Vedlegg 6 Rammer og retningslinjer for besiktigelse

- Når det oppdages at det ikke er samsvar mellom registrert etasjetype i matrikkel og reell bruk
 - Mest aktuelt er:
 1. Kjeller har funksjon som underetasje m/bolig
 2. Underetasje har boligfunksjon
 3. Garasje/uthus har boligfunksjon
- Når bygninger har så stor standardforskjell at de må gis ulike indre faktorer.
 - Koder for vedlikehold indre faktorer benyttes.
- Bygninger med blandet bruk - Areal for hvert bruksformål må angis. (matrise)

Standardkommentarer for bruk av protokoller

GiH = Garasje i hovedetasje

GiU = Garasje i underetasje

GiK = Garasje i kjelleretasje

BiH = Bod i hovedetasje

BiU = Bod i underetasje

BiK = Bod i kjelleretasje

H har UF = Hovedetasje har underetasjefunksjon

H har LF = Hovedetasje har loftfunksjon

H har KF = Hovedetasje har kjellerfunksjon (sjeldent)

U har KF = Underetasje har kjellerfunksjon

U har HF = Underetasje har hovedetasjefunksjon (horisontaldelte boliger)

U har BF = Underetasje har boligfunksjon (kun bruk ved separat leilighet)

K har UF = Kjelleretasje har underetasjefunksjon

L har HF = Loft har hovedetasjefunksjon

H(xx) har H1 = Hovedetasje (xx) har hovedetasje 1 funksjon

G har BF i [etg] = Garasje har boligfunksjon i angitte etasje

verdi lik 0 = bygningen er i så dårlig forfatning at den ikke har noen verdi. - skal alltid ha en ytterligere begrunnelse m/bilder i tillegg (eks. rivingsobjekt/nedfalt)

Næringsareal i boligbygninger/boligareal i næringsbygninger;

[Funksjon] i [etg] = xx kvm - Eks; Forretning i H1 = 58 kvm – Leveres til spesiell besiktigelse

4) Matrikeloppdatering

Det **skal** markeres for matrikkeoppdatering i følgende tilfeller:

- a) Registrert loftsetasje er hovedetasje
- b) Registrert hovedetasje er loftsetasje
- c) Registrert kjeller er underetasje
- d) Registrert underetasje er kjeller
- e) Deler av etasje i boligbygg er garasje/uthus/utvendig sportsbod – areal angis. (Alt. areal 1)
- f) Registrering av ny uregistrert bygning eller bygningsdel (Tilbygg/påbygg) – Bygningstype og areal angis. (garasje/anneks/uthus/bolig osv.). Areal føres også i alternativt areal 1 når bruksformål krever det.



Vedlegg 6 Rammer og retningslinjer for besiktigelse

- g) Når det registreres nye åpne bygg/bygningsdeler/arealer uten bruksareal som klart er oppført med formål som oppstillingsplass/lager på linje med garasje og utvendig bod (carporter/overbygde oppstillingsplasser for biler, tyngre utstyr og lignende) skal areal måles etter samme regler som for BRA (innvendig mål søyler/halvvegg og lignende.) og angis OPA (åpent areal) - plassering skal markeres på Foto av skisse på kart eller egen skisse og mål/areal angis (Alt. areal 2)
- h) Når uregistrert boenhet oppdages. – angi hvilken etasje og om mulig anslå størrelse i BRA av etasje.