

Instruks for befarings av næringseiendommer

Gjennomføring av besiktigelse

Alle eiendommer skal besiktiges, utenom åpenbart kondemnabile bygg eller der hvor besiktigelse er åpenbart unødvendig eller særlig vanskeliggjort.

Hjemmelshaver får varsel om besiktigelse og minst én uke og fortrinnsvis minst to uker før planlagt besiktigelse. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Hjemmelshaver har anledning til å be om å være til stede ved besiktigelsen, og kommunen har anledning til å be om at hjemmelshaver er til stede ved besiktigelsen når dette er nødvendig for å sikre riktig informasjon om eiendommen.

Det gjennomføres innvendig besiktigelse kun når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlagt sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når hjemmelshaver ber om det. Besiktigelse må da planlegges i dialog med hjemmelshaver.

Areal

- Kontroller og oppdater bruksareal (BRA) for alle bygninger og bygningsdeler mot matrikkelinformasjon og oppdatert informasjon i Komtek eSkatt.
- Vurder om arealene er korrekt fordelt på formål (kontor, lager, produksjon, osv.). Ved avvik rettes dette opp i takstberegningen og noteres under merknader for den enkelte takstberegningen, og dokumenteres med bilder som lastes opp i Komtek eSkatt.

Forhold omkring eiendommen

Vurder og registrer en vurdering av forhold omkring eiendommen definert ved vurdering av beliggenhet for eiendommen i Komtek eSkatt.

Type eiendom	Forhold omkring eiendommen
Kontor/forretning	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Eksponering • Nærhet til annen næring/offentlige bygg • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei

Hotell/restaurant	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Eksponering • Nærhet til annen næring/offentlige bygg • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Industri/verksted	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Nærhet til fylkesvei/hovedvei • Eksponering • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Lager	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Nærhet til fylkesvei/hovedvei • Eksponering • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Kultur/forskning	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Eksponering • Nærhet til annen næring/offentlige bygg/boligområde • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Helse	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Eksponering • Nærhet til annen næring/offentlige bygg/boligområde • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Samferdsel og kommunikasjon	• Nærhet til offentlig kommunikasjon • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til parkering utenfor eiendommen • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei
Parkeringshus	• Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til annen næring • Eksponering • Beliggenhet i sone - nærhet til fylkesvei/hovedvei

Tomter	• Infrastruktur (med/uten) • Adkomstforhold til eiendommen • Nærhet til annen næring • Eksponering • Beliggenhet i sone – nærhet til fylkesvei/hovedvei
--------	---

Faktoren du registrerer skal representere en helhetsvurdering av samtlige kulepunkter for den aktuelle typer eiendom. Normal beliggenhet (0) tilsier at eiendommen ligger nært hovedvei som i utgangspunktet gir en normal eksponering.

Nærhet til fylkesvei betyr likevel nødvendigvis ikke det samme som god eksponering, og du må passe på at du ikke vurderer samme forhold to ganger. En eiendom kan ligge nært en fylkesvei, men likevel være plassert på en måte som ikke gjør den synlig for ordinær trafikk. Da vil nærhet til fylkesvei kunne trekke noe oppi den helhetlige vurderingen, mens den dårlige eksponering vil trekke noe ned. Videre vil ikke all beliggenhet med direkte adkomst til fylkesvei nødvendigvis tilsi god eksponering, da delen av fylkesveien kan være mindre trafikkert.

Du skal også vurdere andre spesielle forhold som du mener kan ha betydning for vurderingen av den enkelte eiendommen.

Særdeles god beliggenhet brukes kun i unntakstilfeller.

Slik registrerer du vurderingen:

Du krysser av for faktoren som ut ifra en objektiv vurdering av beliggenheten vurderes riktig for eiendommen. Fyll inn kommentarer/grunnlaget for vurderingen under “beskrivelse”, sett faktoren ved siden av til 0 og huk av for å inkludere kommentarene i besiktigelsen. Se bilde under for illustrasjon. Lagre og gå til bygg.

Forhold omkring eiendom

-

Ikke bolig

☐ Særdeles god beliggenhet (0.4)

☒ God beliggenhet (0.2)

☐ Normal beliggenhet (0)

☐ Mindre god beliggenhet (-0.2)

☐ Særdeles dårlig beliggenhet (-0.4)

☒ Nærhet til offentlig kommunikasjon, og fylkesvei. Gode adkomstforhold. Nært

149/200

Slutfaktor: 1.20

Forhold ved enkeltbygg på eiendommen

Vurder og registrer en standard for hvert bygg på eiendommen i Komtek eSkatt. Standarden skal vurderes skjønnsmessig basert på følgende forhold:

Type eiendom	Forhold ved byggene på eiendommen
Kontor/forretning	- Tilstand og vedlikehold - Parkering kjeller/tomt på eiendommen - Takhøyde - Manøvreringsforhold tilknyttet bygget - Spesielle forhold (f.eks.signalbygg o.a.)
Hotell/restaurant	- Tilstand og vedlikehold - Parkering kjeller/tomt på eiendommen - Manøvreringsforhold tilknyttet bygget - Spesielle forhold (f.eks konferanse- eller spafasiliteter o.a.)
Industri/verksted	- Tilstand og vedlikehold - Parkering kjeller/tomt på eiendommen - Takhøyde/høyde på dører - Manøvreringsforhold tilknyttet bygget - Spesielle forhold
Lager	- Tilstand og vedlikehold - Parkering kjeller/tomt på eiendommen - Takhøyde/høyde på dører

	• Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold
Kultur og forskning (barnehage, skole, velhus)	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold (f.eks. nært uteområder, signalbygg o.a.)
Helse	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold (f.eks. signalbygg o.a.)
Samferdsel og kommunikasjon	• Tilstand og vedlikehold • Parkering kjeller/tomt på eiendommen • Takhøyde • Manøvreringsforhold tilknyttet bygget • Spesielle forhold
Parkeringshus	• Tilstand og vedlikehold • Funksjonalitet- lys og oppmerking • Spesielle forhold (f.eks. takhøyde, søyler, og manøvreringsplass)

Når det gjelder vurdering av tilstand og vedlikehold vil en normal standard kunne være et bygg med behov for mindre kosmetiske oppgraderinger. Det betyr at det kan være behov for maling eller husvask uten at det påvirker tilstanden på bygget. Mindre god standard vil bety at det er behov for noe bygningsmessige oppgraderinger. Her vil man f.eks. kunne se eldre vinduer og dårlige takrenner. Dårlig stand vil tilsa et større og kanskje etterslep av vedlikeholdsbehov, men bygget kan fremdeles brukes. God standard tilsier at det fremstår som godt vedlikehold uten at det fremstår som nytt. Meget god standard er nybygg eller nylig oppgradert (fremstår som nytt).

Husk at dette kun er en del av helhetsvurderingen, slik at et bygg som i seg selv er godt vedlikeholdt kan få en lavere eller høyere faktor dersom de andre kriteriene tilsier dette.

Kondemnabelt bygg er et bygg som i prinsippet ikke kan brukes. I noen tilfeller vil et bygg fremdeles brukes av eier, men det er helt uegnet for salg. Da brukes også faktoren kondemnabelt bygg. Faktoren brukes også dersom bygget indikeres i takstberegningen, men ved besiktigelse viser seg å ikke eksistere lenger.

Slik registrerer du vurderingen i Komtek eSkatt:

Du krysser av for faktoren som ut ifra en objektiv vurdering beskriver summen av kriteriene. Fyll inn kommentarer/grunnlaget for vurderingen av standard under “beskrivelse”, sett faktoren ved siden av til 0 og huk av for å inkludere kommentarene i besiktigelsen. Se bilde under for illustrasjon.

The screenshot shows a web form titled "Forhold ved bygg". It contains several radio button options for selecting a standard level: "God standard (0.2)", "Normal standard (0)" (which is selected with a green checkmark), "Mindre god standard (-0.2)", "Dårlig standard (-0.4)", "Kondemnabelt bygg (-1)", and "Meget god standard (0.4)". Below these is a text input field with a green checkmark icon, containing the text "Normalt vedlikehold. Noe parkering på tomt. Normal takhøyde. Gode". To the right of this field is a numeric input field with the value "0". At the bottom left of the form, it says "104/200" and "Slutfaktor: 1.00".

Fotodokumentasjon

- Ta bilder av det aktuelle bygget.
- Ta bilder av relevante detaljer (forhold som har bidratt til besiktigers vurdering av standard, samt skader og andre spesielle forhold) og last disse opp på eiendommens side i Komtek eSkatt.

Lagre og gå til neste bygg eller eiendom.

Ved bygg som inneholder flere takserbare seksjoner, settes faktor for forhold ved bygg, og påvirker så beregningen til alle tilhørende seksjoner.

Etiske retningslinjer

- Opptrer profesjonelt og nøytralt.
- Ved dialog med hjemmelshaver, forklar takseringsprosessen på en objektiv måte.
- Ikke la eiers økonomiske situasjon eller ønsker påvirke vurderingen.
- Behandle alle eiendommer likt og etter gjeldende retningslinjer.

Avvik og spesielle tilfeller, kontakt og brukerstøtte

- Meld fra til eiendomsskattekontoret eller Geodata ved spesielle forhold (uavklarte grenser, uregistrerte bygg, osv.) eller behov for avklaringer.
- Ikke foreta skjønnsmessige vurderinger utenfor sjablongmetodens rammer.