

êtakst®

Bransjestandard for etakst

Utarbeidet av Kvalitetsforum etakst

Sist oppdatert

2026

Kvalitetsforumets formål og mandat

Formål

Forumets formål er å utarbeide og vedlikeholde en bransjestandard for verdivurderinger ved bruk av verktøyet etakst «Bransjestandard for etakst».

Bransjestandarden skal til enhver tid angi beste praksis for bruk av etakst og slik sikre tilliten til de verdivurderinger som etableres gjennom verktøyet etakst i Eiendomsverdi. Tillit hos boligkjøpere og boligselgere, i kredittinstitusjoner og banker og hos relevante offentlige myndigheter.

Bransjestandarden skal kontinuerlig utvikles og effektiviseres i tråd med nye krav og for å gi en god brukeropplevelse.

Kommunikasjon og forankring av standarden gjøres av medlemsorganisasjonene til egne medlemmer, og ved at Eiendomsverdi gjør den tilgjengelig ved bruk av etakst.

Forumet har kvartalsvise møter hvor status for praksis og utvikling av løsningen gjennomgås. Både styringsgruppe og prosjektgruppe deltar i møtene.

Sammensetning av forumet

Forumet er et samarbeid mellom Eiendomsverdi, Eiendom Norge og Finans Norge. Disse utgjør styringsgruppen med et medlem hver. Styringsgruppen er beslutningsorgan. For å sikre en god og praktikabel standard skal forumet i tillegg til styringsgruppen minst bestå av:

- 2 representanter fra meglerforetak,
- 2 representanter fra banker som tilbyr boliglån
- 2 representanter fra Eiendomsverdi

Disse utgjør prosjektgruppen. Deltakelse i prosjektgruppen er personlig.

Styringsgruppen beslutter sammensetning og endringer i prosjektgruppen. Styringsgruppen bør årlig vurdere prosjektgruppens sammensetning og hensiktsmessighet.

Eiendomsverdi har sekretariatsfunksjon ved å innkalle til møtene og skrive referat.

Styringsgruppen

Anders Lund Francke
Eiendomsverdi

Hanne Nordskog-Inger
Eiendom Norge

Eva-Lill Strandskogen
Finans Norge

Prosjektgruppen

Karianne Dalsbø
DNB Bank ASA

Herman Langtind
Handelsbanken

Line Røstad
EiendomsMegler1

Bodil Næssvik
PrivatMegleren

Karl Frank Lindberg
Eiendomsverdi

Håkon Røsand
Eiendomsverdi

Cecilie Eide Knudsen
Norges Eiendomsmeglerforbund
(NEF)

Opplæring og bruk

Brukere av etakst oppfordres til å gjennomgå kursene «Bransjestandard for etakst» og «Verdivurdering av eiendom». Finn kursene på eiendomsmeglerskolen.no.

«Bransjestandard for etakst» er gratis for alle, uavhengig om du er abonnent på eiendomsmeglerskolen.no eller ikke.

Varslingsrutine

Finans Norge og Eiendom Norge har opprettet en varslingsrutine for uregelmessige etakster. Hvis en bank finner en etakst uregelmessig skal den straks ta kontakt med Eiendom Norge, som vil varsle fagansvarlig i foretaket/kjedeledelsen som vil håndtere den videre prosessen.

Varsel sendes til hni@eiendomm norge.no

Supplerende rutiner

Et foretak kan ha supplerende rutiner, blant annet i forhold til:

- Bestemmelser om verdivurderinger utenfor eget markedsområde eller verdivurderinger av spesifikke eiendomstyper
- Kontroll av verdivurderinger utført av eiendomsmeidlerfullmektiger
- Krav til skriftlig befaringsrapport
- Hvitvasking
- Fakturering av betalbar tjeneste og håndtering av mva.

Kontaktpersoner



Anders Lund Francke
+47 915 97 360
al@eiendomsverdi.no



Håkon Røsand
+47 906 16 892
hro@eiendomsverdi.no



Karl Frank Lindberg
+47 481 14 775
kfl@eiendomsverdi.no

Generelt om etakst

[Fordeler for meglere og banker](#)

[Flytskjema](#)

[Egenskaper](#)

[Verdivalideringsrapport](#)

Fordeler for meglere og banker

For meglere

Proessen bidrar til bedre verdivurderinger gjennom informasjonsstøtte

Forankring av verdien til markedet – bedre dokumentasjon overfor kunde og bank

Mer transparens i meglervurderinger

Utfyllende rapporter til kunde

Bidrar til å redusere og avdekke risiko for hvitvasking

For banker

Bedre og sikrere verdivurderinger ved økt dokumentasjon

Bidrar til å redusere og avdekke risiko for hvitvasking

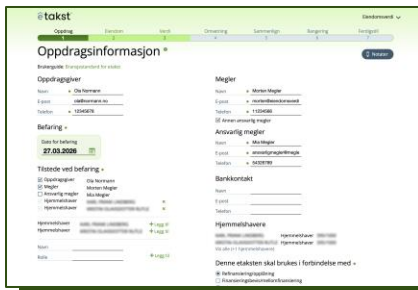
Avdekke svindel

Avdekke shopping av verdivurderinger

Bedre dokumentasjon til ratingbyråer og investorer

etaktst-tjenesten overordnet

etaktst wizard
Informasjonsstøttet
verdivurderingsprosess
i syv steg



Sendes kun
til megler

Meglers verdivurdering
For dokumentasjon til kunde
og som salgsmateriell



etaktst

Sendes til megler
og evt kunde



Sendes videre til bank
fra megler eller evt kunde



Verdivalidering
Utvidet informasjon
Åpnes av bank
via referansenummer



etakst er et digitalt støtteverktøy som dokumenterer verdivurdering av fast eiendom gjennom en syv stegs prosess

Prinsippene i prosessen er hentet fra boken «Verdsetting av fast eiendom - en innføring». Hovedprinsippet heter «sammenligningsmetoden»* og er grunnlaget for prissettingen.

* Kilde: Bærug, Sølve (2017), Verdsetting av fast eiendom - en innføring. Universitetsforlaget

Hvem kan aktivere verdivurderinger gjennom etakst?

Ansvarlige meglere tilknyttet foretak med tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. Lov om eiendomsmegling § 2-1 (1), samt fullmektiger under ansvarlig meglers tilsyn.

Advokater i medhold av norsk advokatbevilling, når advokaten har stilt sikkerhet etter advokatlovens § 5.

Hvordan få tilgang til etakst?

etakst er integrert i meglerbransjens fagsystemer. Bruk av integrert løsning fra meglersystemene sørger for kvalitetssikring samt at rapportene «Meglere verdivurdering» og etakst lagres automatisk på oppdraget i meglersystemet når etaksten er aktivert.

Referansenummer

Det blir tildelt et unikt referansenummer pr. etakst. Når banken mottar en etakst (papir eller pr. e-post) benyttes dette referansenummeret til oppslag av etaksten i bankens system. Først da får banken tilgang på verdivurderingsrapporten som produseres med bakgrunn av meglers valg i etakstprosessen.

Uten det unike referansenummeret er det ikke mulig å gjøre oppslag på aktiverte etakster.

Kan man slette etakst?

Dersom en etakst ikke er aktivert, kan megler selv slette etaksten under oversikten over etakster på objektet.


Når en etakst er aktivert og slått opp av en bank sletter ikke Eiendomsverdi etakster. I de tilfeller hvor en etakst er aktivert, men ikke sendt til bank, er det ikke behov for å slette etaksten da kun meglere i samme selskap kan se hverandres etakster.

I helt spesielle tilfeller og når tungtveiende grunner taler for det kan Eiendomsverdi åpne for sletting av etakst når den ikke er åpnet av en bank. I slike tilfeller må fagansvarlig eller daglig leder i foretaket der etaksten ble laget, godkjenne og argumentere for slettingen. Megler må vurdere varsling til bank dersom den er åpnet. Eksempel på tungtveiende grunn kan være at etaksten er oppført på feil eiendom.

Autolagring

Informasjon lagres for hvert steg («NESTE») du tar i prosessen. Du kan til enhver tid lukke en etakst for så å hente den opp igjen på senere tidspunkt.

Bruk info-knappen når du lurer på noe

Symbolet  gir brukeren forklaring på hva man skal gjøre på det steget du befinner deg på.

etakst er to rapporter

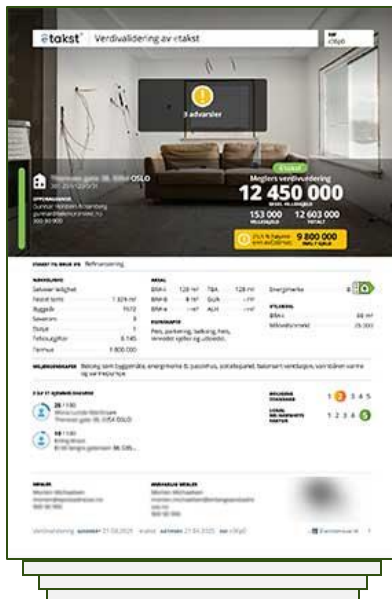
Det sendes to rapporter fra tjenesten som også lagres på oppdraget i meglersystemet

1. etakst verdivalideringsrapport, som benyttes som verdivurdering til bank
2. Meglers verdivurdering

Fagansvarlig i foretaket kan be om å få månedlige rapporter over alle aktiverte etakster fra foregående måned.

Verdivalideringsrapport - bankens kontrollmekanisme av meglers etakst

For å unngå svindel slår banken opp det unike etakst-referansenummeret som ligger i etaksten. Banken vil da få opp en verdivalideringsrapport.



Eksempler på noen parametere som blir validert og gjennomgått av banken i rapporten:

- Kontrollere om verdi oppgitt av kunde er den samme som er lagt inn av eiendomsmegler i etaksten
- Om verdivurderingen er mer enn 10% høyere enn indeksert tidligere salgspris
- Om oppdragsgivers navn avviker fra hjemmelshaver
- Alle bilder megler har tatt av eiendommen
- Om det er flere enn tre etakster, eller én annen etakst avviker mer enn 15% fra den aktuelle etaksten
- Endring av størrelse og eiendomstype

Vær oppmerksom på at bankene har forskjellige retningslinjer for godkjenning av etakst uavhengig av etakstens innhold.

Brukerguide

[Innledning](#)

[Steg 1: Oppdrag](#)

[Steg 2: Objekt](#)

[Steg 3: Verdi](#)

[Steg 4: Omsetning](#)

[Steg 5: Sammenlign](#)

[Steg 6: Rangering](#)

[Steg 7: Ferdigstill](#)

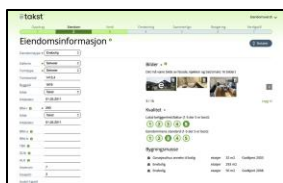
[Verdivurdering av tomt](#)

etakst wizard: en syv stegs prosess

For å opprette en etakst må du gå gjennom en prosess over syv steg. Prosessen gir deg tilgang til informasjon og verktøy som gjør det mulig for deg å gi en kunnskapsbasert verdivurdering.



1: Oppdrag
Informasjon om oppdraget.



2: Objekt
Legg inn, eller endre informasjon om objektet.



3: Verdi
Legg inn din foreløpige antatte verdi.



4: Omsetning
Din verdi sammenlignes med objektets tidligere salg.



5: Sammenlign
Vurder og inkluder sammenlignbare salg fra objektets marked.



6: Rangering
Din verdivurdering settes opp mot sammenlignbare salg.



7: Ferdigstill
Beskriv objektet. Forhåndsvis og aktiver etakst.

Ved vurdering av tomt er prosessen noe kortere. Se full beskrivelse på [Verdivurdering av tomt](#)



1: Oppdrag
Informasjon om oppdraget.



2: Objekt
Legg inn informasjon om objektet.



3: Verdi
Legg inn din verdi.



4: Ferdigstill
Legg inn minst tre sammenlignbare tomtesalg i beskrivelsen. Forhåndsvis og aktiver etakst.

Startside

Hvis du eller ditt foretak allerede har produsert etakster på denne eiendommen, vil du få opp en startside med oversikt over påbegynte og aktiverte etakster.

The screenshot shows the 'etakst' interface for property '2066 JESSHEIM | 3209-19/233/0/0'. A purple box highlights the 'Hjemmelshavere' section. Below this are two tables: 'Fortsett på en eksisterende etakst' and 'Aktiverte etakster'. A '+ Lag ny' button is visible. Numbered callouts 1-5 indicate: 1. Lag ny etakst button; 2. 'Fortsett på en eksisterende etakst' table; 3. 'Slett' buttons; 4. 'Aktiverte etakster' table; 5. 'Lag kopi' button.

1. Lag en ny etakst
2. Fortsett på en eksisterende etakst som ikke er aktivert
3. Slett en eksisterende etakst som ikke er aktivert
4. Se på en tidligere aktivert etakst på eiendommen
5. Kopier en tidligere aktivert etakst

Hvis du kopierer en tidligere aktivert etakst som er eldre enn 30 dager, vil følgende elementer forsvinne i kopien:

- Verdien på etaksten
- Salgsintervall
- Fellesgjeld
- Sammenlignbare salg
- Befaring
- Bilder

Hvis du kopierer fra en kopi vil det være den første kopien som gjelder, det vil si at dersom du kopierer en etakst som er 30 dager gammel vil bilder osv. følge med men være slettet dagen etter, også på kopier.

Notater

Klikk for å skrive notater

The screenshot shows the 'Oppdragsinformasjon' page in the etakst application. A 'Notater' button is highlighted in the top right corner. A modal window is open, displaying four tabs: 'Beskrivelse', 'Tilleggsinfo', 'Info til bank', and 'Egne notater'. The 'Beskrivelse' tab is selected, showing a detailed description of the property. The description includes information about the location, the property's features, and the condition of the building.

Du har mulighet til å skrive notater når som helst underveis i prosessen. Åpne notatvinduet ved å klikke på «Notater» øverst til høyre. Notater er delt opp i fire faner som har ulike formål:

1: Beskrivelse
Informasjon om objektet, som vil vises i etakst og i Meglers verdi-vurdering.

2: Tilleggsinfo
Ofte benyttet til markedsføring. Kontakt Eiendomsverdi dersom du ønsker standardisert tekst i dette feltet.

3: Info til bank
Vises bare i etakst verdivaliderings-rapporten.

4: Egne notater
Vises ikke i noen rapporter, men blir lagret i etaksten hos Eiendomsverdi.

Steg 1: Oppdrag

1

Oppdragsgiver

Navn ● Ola Normann

E-post ● ola@normann.no

Telefon ● 12345678

Fyll inn informasjon om den som har bestilt etaksten.

2

Faktura

Navn ● Morten Lindberg

Adresse ● Bekkevegen 10

Poststed ● 2000 Jessheim

E-post ● m.lindberg@gmail.com


Beløp inkl mva ● 3500

Fakturaseksjonen er en funksjon du kan velge å ha synlig. Seksjonen gir deg mulighet til å generere internt fakturagrunnlag med prisen kunden skal betale for etaksten. Alle felter er obligatoriske. Dersom etakst gjennomføres kostnadsfritt, registreres kr 0,- og du slipper å fylle inn andre felter.

3

Befaring

Dato for befaring

27.03.2026 

Sett datoen du har vært på befaring. Dette er en viktig del av verdivurderingen. Det er et krav om fysisk befaring ved utførelse av etakst.

4

Tilstede ved befaring

<input checked="" type="checkbox"/>	Oppdragsgiver	Ola Normann	
<input checked="" type="checkbox"/>	Megler	Morten Megler	
<input type="checkbox"/>	Ansvarlig megler	Mia Megler	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hjemmelshaver	MIA MEGLER	x
<input checked="" type="checkbox"/>	Hjemmelshaver	MORTEN LINDBERG	x

Hjemmelshaver	MIA MEGLER	+ Legg til
Hjemmelshaver	MORTEN LINDBERG	+ Legg til

Navn

Rolle + Legg til

Velg hvem som var tilstede på befaringen. Som en hovedregel skal oppdragsgiver også være hjemmelshaver, dette vises under punkt 7. Men det finnes unntak, for eksempel ved oppdrag fra dødsbo. Megler og oppdragsgiver legges automatisk til i listen og kan velges ved å huke av til venstre i listen.

Klikk på «Legg til» for å legge til hjemmelshavere og andre.

Steg 1: Oppdrag

5

Megler

Navn

E-post

Telefon

Annen ansvarlig megler

Ansvarlig megler

Navn

E-post

Telefon

Fyll inn hvilken megler som deltok på befaringen. Dersom dette er en eiendomsmeglerfullmektig jf. Lov om eiendomsmegling § 4-5 (2) skal også ansvarlig megler for oppdraget fylles inn.

6

Bankkontakt

Navn

E-post

Telefon

Valgfritt: fyll inn informasjon om kundens bankkontakt. Dette gjør at du kan sende etaksten direkte til bankkontakten etter at etaksten er aktivert.

7

Hjemmelshavere

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver

Vis alle (+1 hjemmelshavere)

Informasjon om hvem som er hjemmelshavere på eiendommen i henhold til grunnboken.

8

Denne etaksten skal brukes i forbindelse med

- Refinansiering/opplåning
- Finansieringsbevis/mellomfinansiering
- Salg
- Mellom nærstående parter (feks. arv eller skilsmisse)
- Annet

Utdypende tekst

Velg hva etaksten skal brukes i forbindelse med. Dersom du velger «annet» må du utdype i tekstfeltet under.

Steg 2: Objektinformasjon

etakst®
Eiendomsverdi ▾

Oppdrag 1
Eiendom 2
Verdi 3
Omsetning 4
Sammenlign 5
Rangering 6
Ferdigstill 7

Eiendomsinformasjon ⓘ

Notater

1 Eiendomstype • Enebolig ▾

Eieform • Selveier ▾

Tomttype • Selveier ▾

Tomteareal 1413,4

Byggeår 1979

Kilde Takst ▾

Kilddato 01.03.2011

BRA-i ⓘ • 290

Kilde Takst ▾

Kilddato 01.03.2011

BRA-e ⓘ

BRA-b ⓘ

TBA ⓘ

GUA ⓘ

ALH ⓘ

Soverom 7

Etasje(r) 3


Andel f gjeld

Fellesutgifter

Formue

4 Bilder • ⓘ

Det må være bilde av fasade, kjøkken og bad (maks 16 bilder)



3 / 16 Legg til

5 Kvalitet •

Lokal beliggenhetsfaktor (1-5 der 5 er best):

1 2 3 4 5

Eiendommens standard (1-5 der 5 er best):

1 2 3 4 5

6 Bygningsmasse

■ Garasjeuthus annekst til bolig	etasjer	32 m2	Godkjent 2003
■ Enebolig	etasjer	293 m2	
■ Enebolig	etasjer	50 m2	Godkjent 2008

2 Egenskaper •

Ja Nei

Parkering

Peis

Innredet kjeller

Kryp kjeller

Utleiedel

3 Miljøegenskaper

Byggemåte Tre ▾

Energimerke Ukjent ▾

Balansert ventilasjon

Vannbåren varme

Fjernvarme

Varmepumpe

Solcellepanel

Passivhus

Legg inn eller endre informasjon om objektet. etakst kan kun benyttes til følgende eiendomstyper: enebolig, tomannsbolig, rekkehus, leilighet, fritidsbolig og [tomt](#).

OBS!

etakst kan ikke benyttes på for eksempel landbruk eller næringseiendom. Endring av eiendomstype vil medføre varsel i bankens verdivalideringsrapport.

Steg 2: Objektinformasjon

1

Eiendomstype	Enebolig
Eieform	Selveier
Tomttype	Selveier
Tomteareal	1413,4
Byggeår	1979
Kilde	Takst
Kildedato	01.03.2011
BRA-i	290
Kilde	Takst
Kildedato	01.03.2011
BRA-e	
BRA-b	
TBA	
GUA	
ALH	
Soverom	7
Etasje(r)	3
Andel f gjeld	
Fellesutgifter	
Formue	

Legg inn informasjon og/eller endre informasjon om objektet dersom den ikke er korrekt.

Ved endring av informasjon, må kilde og kildedato oppgis.

OBS!

etakst på spesielle eieformer som eksempelvis leie til eie og deleie må foretas med varsomhet basert på eieformens innvirkning på verdivurderingen.

2

Egenskaper	
Ja	Nei
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Parkering
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Peis
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Innredet kjeller
<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> Krypkjeller
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Utleiedel

Huk av for hvilke egenskaper objektet har. Dersom objektet har utleiedel vil flere feltet være påkrevd.

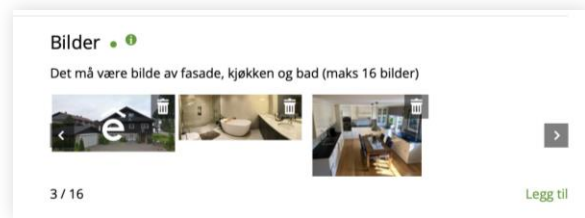
3

Miljøegenskaper	
Byggemåte	Tre
Energimerke	Ukjent
<input type="checkbox"/>	Balansert ventilasjon
<input type="checkbox"/>	Vannbåren varme
<input type="checkbox"/>	Fjernvarme
<input checked="" type="checkbox"/>	Varmepumpe
<input type="checkbox"/>	Solcellepanel
<input type="checkbox"/>	Passivhus

Velg hvilke miljøegenskaper objektet har.

Steg 2: Objektinformasjon

4



Legg til bilder. Bilder er dokumentasjon og en viktig del av etaksten. Alle bilder vises i etakst verdivalideringsrapport og skal gi et inntrykk av standard. De vil med dette være med å underbygge verdivurderingen.

Det er et krav å ta bilder av kjøkken, bad og fasade. Ta også bilder av annet som anses å påvirke verdi på objektet.

5



Gi din vurdering på objektets standard og beliggenhet sett i forhold til objektets marked. Faktor 1 er dårligst og 5 er best. Dersom objektet ikke skiller seg spesielt fra sitt marked settes faktoren til 3.

6

Bygningsmasse

🏠 Garasjeuthus anneks til bolig	etasjer	32 m2	Godkjent 2003
🏠 Enebolig	etasjer	293 m2	
🏠 Enebolig	etasjer	50 m2	Godkjent 2008

Informasjon om hva som står på tomten i henhold til matrikkelen. Denne informasjonen vises kun i etakst verdivalideringsrapporten.

Steg 3: Verdivurdering

etakst®
Eiendomsverdi ▾

Oppdrag 1
Eiendom 2
Verdi 3
Omsetning 4
Sammenlign 5
Rangering 6
Ferdigstill 7

Din initielt foreslåtte verdivurdering ¹

Notater

Legg inn den verdien du mener eiendommen **mest sannsynlig** vil kunne omsettes for. Verdien skal gjenspeile det du mener eiendommen vil kunne omsettes for i en vanlig salgsprosess i dagens marked. Det skal ikke være den maksimale omsetningsverdien som kan oppnås for denne eiendommen.

Din verdivurdering •

PRIS EKS F GJELD	FELLESGJELD	TOTALT	M ² -PRIS
12 000 000	-	12 000 000	41 379

<2 Eiendom
Omsetning 4>

📍 Lørdagsgaten 12 A, 066 JESSHEIM | 066 7000000 eller appen

Legg inn din foreløpige foreslåtte markedsverdi. Verdien vil bli sammenlignet mot markedet videre i prosessen. Du kan endre verdien underveis i hele prosessen.

Steg 4: Omsetning



Tidligere salgsverdi fremskrives med Eiendomsverdis egen indeks basert på boligtype og område. På dette steget blir din verdivurdering sammenlignet med objektets tidligere salgspris, indeksert til dagens nivå.

1. Din verdivurdering
2. Siste salgspris på objektet
3. Indeks som viser prisutviklingen i objektets marked.
4. Din verdivurdering kan endres underveis i prosessen.

Det kan være forhold, som du vurderer, som gjør at den tidligere prisen ikke er relevant for dagens prissetting. For eksempel at det ikke var et reelt markedssalg, eller at det har skjedd vesentlige endringer på objektet som oppussing, tilbygg etc.

Dersom du vurderer at tidligere verdi på objektet ikke er relevant for din verdivurdering huker du av og forklarer hvorfor i tekstfeltet under.

Sist omsatt september 2011 i 1 700 000
 Indeksert til idag 3 340 000

Siste omsetningsverdi er ikke relevant

Arsak •

- Bolig vesentlig forandret siden siste omsetning
- Siste omsetning var ikke fritt markedssalg
- Siste omsetning er tomtepris
- Siste omsetning gjelder flere eiendommer
- Siste omsetning har ukjent fellesgjeld
- Siste omsetning har tinglyst halvpart
- Annet

Utdypende tekst 300 tegn igjen

Steg 5: Sammenlign

Sammenligningsmetoden

I steg 5 vil hovedgrunnlaget for verdivurderingen dannes. Her benyttes sammenligningsmetoden, som bygger på spørsmålet: «Hva blir slike eiendommer solgt for?». Metoden består av seks trinn:

1. Finn markedssegmenter.
2. Let frem potensielle markedssalg.
3. Kontroller om de sammenlignbare salgene er salg som tilfredsstillers markedsverdidefinisjonen.
4. Velg ut de mest relevante salgene.
5. Juster prisene basert på at de sammenlignbare salgene kan være forskjellige fra den eiendommen du skal verdsette.
6. Til slutt veier du sammen de korrigererte prisene til et anslag på markedsverdien.

I tillegg til den innebygde funksjonaliteten i etakst wizard, anbefaler vi å ta i bruk følgende best practices, som vi beskriver på neste side:

BEST PRACTICE #1

Bruk infokort i evInfo for å undersøke om et objekt tilfredsstillers markedsverdidefinisjonen.

BEST PRACTICE #2

Bruk evKart for å få oversikt over markedssegmenter og finne potensielle relevante markedssalg.

Steg 5: Sammenlign

BEST PRACTICE #1

Markedsverdidefinisjonen

Norge har ingen definisjon på markedsverdi, derfor benytter vi oss av den Europeiske, oversatte versjonen:

«Markedsverdi er det anslåtte beløp som en eiendom ville blitt omsatt for på verdi-tidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger i en armlengdes transaksjon, etter ordentlig markedsføring, hvor begge parter opptrådt informert, aktsomt og uten tvang».

Ved å bruke Eiendomsverdis evInfo (infokort) kan du undersøke om de sammenlignbare referansesalgene er salg som tilfredstiller markedsverdidefinisjonen.

For eksempel om eiendommen har vært markedsført, om salget var et tvangssalg eller om selger og kjøper ved forrige salg hadde kjennskap til hverandre.

OSLO

Selveier tomt: 5 887 m² | Energimerke: G Rød

Antall bygninger: - | Områdescore: 20 av 20

Totalt BRA: 566 m² | Kommunescore: 20 av 20

Parkering: -

Sentralt: -

Balkong: -

Mer

DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M ² PRIS P-ROM	
Solgt	18.06.2021	40 000 000	35 000 000	-	35 000 000	83 135 Oms.hastighet 241 d Se Finn-annonse

Tvangssalg
Tinglysningen er registrert som tvangssalg

Eiendom	
Bruksnavn	Areal
Bruk av grunn	Kilde
Eiendomstype	Seksjon
Etablert dato	22.11.1974
Antall teiger	Oppdatert
Antall bygninger	Sist omsatt
Antall adresser	20.08.2020
Sameiebrøk	22 / 395
	Kjøpesum
	0
	Omsetningstype
	Skifteoppgjør
	Tinglyst
	ja
	Bygning på eiendom
	1

Steg 5: Sammenlign

BEST PRACTICE #2

Finne salg i området med evKart

Her har vi benyttet evKart og filtrert for å finne salg i området basert på objektet vi verdivurderer. Listen på venstre side er objekter som matcher våre filterkriterier.

The screenshot displays the evKart application interface. On the left, a list of properties is shown, sorted by date and price. The main area is a map with a green polygon highlighting a search area. On the right, a filter panel is open, showing various search criteria:

- Filter Marked:** Nullstill >>
- Eiendomstype:** Boliger (selected), Tomter
- Utvalg:** I markedet, Registrert, Solgt (checked)
- Type salg:**
 - Vis tinglysninger
 - Vis meglersalg
 - Kun til salgs nå
 - Inkluder spesielle omsetninger
- Boligtyper:**
 - Leilighet
 - Enebolig
 - Rekkehus
 - Tomannsbolig
 - Fritidsbolig
- Areal:** 90 m² → 150 m²
- Tidsperiode:** (+)
- Pris:** (+)
- Byggeår:** (+)
- Antall soverom:** 3 → 3
- Etasje:** (+)
- Tomtestørrelse:** (+)
- Eieform:** (+)
- Antall salg:** (+)
- Fasiliteter:** (+)
- Eieform tomt:**
 - Selveier
 - Festet

Steg 5: Sammenlign

Sammenligning av objekter

etaktst® Eiendomsverdi

Oppdrag 1 Eiendom 2 Verdi 3 Omsetning 4 Sammenlign 5 Rangering 6 Ferdigstill 7

Sammenligning av eiendommer

Sammenlignbare eiendommer • Eksempeleieendommer som skal vises i etaktst-rapporten tre automatisk valgte

Adresse	Dato	Størrelse (m²)	Pris (kr)	Indeksert m²-pris (kr/m²)	Differanse
Granvegen 12B, 2068 JE...	09.08.2024	224 m²	8 750 000 kr	-3 250 000	-2 317
Sjøbergvegen 17, 2066 J...	23.10.2024	157 m²	8 600 000 kr	-3 400 000	+13 398
Bekkestien 26, 2068 JES...	04.06.2025	272 m²	10 190 000 kr	-1 810 000	-3 916
Nordbyvegen 30, 2069 J...	20.06.2025	294 m²	9 375 000 kr	-2 625 000	-9 491
Bekkestien 10B, 2068 JE...	14.10.2025	172 m²	7 650 000 kr	-4 350 000	+3 098
Sjøbergvegen 32D, 206...	29.10.2025	161 m²	6 150 000 kr	-5 850 000	-3 180
Bekkestien 10A, 2068 JE...	23.01.2026	168 m²	7 990 000 kr	-4 010 000	+6 181

	Snitt	Differanse
m²-pris	- kr/m²	-
Indeksert m²-pris	- kr/m²	-
Korrigert m²-pris	- kr/m²	-

Din verdivurdering •

PRIS EKS F GJELD	FELLESGJELD	TOTALT	M²-PRIS
12 000 000	-	12 000 000	41 379

1 Legg til fra søk 2 Legg til fra kart

4 Omsetning 6 Rangering

066 JESSHEIM |

Eiendomsverdi presenterer et utvalg med foreslåtte og tilsvarende salg fra objektets marked som alle må vurderes.

Du må inkludere minst 3 av salgene som sammenlignbare salg fra markedet. Inkluder gjerne flere enn 3 dersom det er grunnlag for det.

1. Klikk for å søke opp og legge til sammenlignbare salg
2. Klikk for å legge til sammenlignbare salg via den interne etaktst kartløsningen
3. Klikk «Vurder» for å vurdere et objekt
4. Din verdivurdering så langt
5. Differanse fra verdien du har vurdert så langt

Steg 5: Sammenlign

Vurder om objekt er sammenlignbart

«Vurder»- knapp



Granvegen 12 B, 2068 JESSHEIM, 3209-19/65/0/0 [Se Finn-annonse](#)

Ikke vurdert

3 1 2 3

< Forrige Inkluder Forkast Neste >

Omsetningshistorikk

Solgt	09.08.2024
Pris	8 750 000
m ² -pris	39 063
Indeksert pris	9 203 702
Indeksert m ² -pris	41 088
Registrert	27.12.2023
Omsetningstid	226
Salgspris	8 750 000
Prisantydning	8 990 000
Andel fellesgjeld	0
Megler	EiendomsMegler 1 Jessheim

Nøkkelinfo

Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomtetype	Selveiertomt
Tomteareal	681
Byggeår	1988
m ²	224
BRA	275
Soverom	6
Etasje	7

Måleendom

		-3 250 000
		-2 317
		-2 796 298
		-291

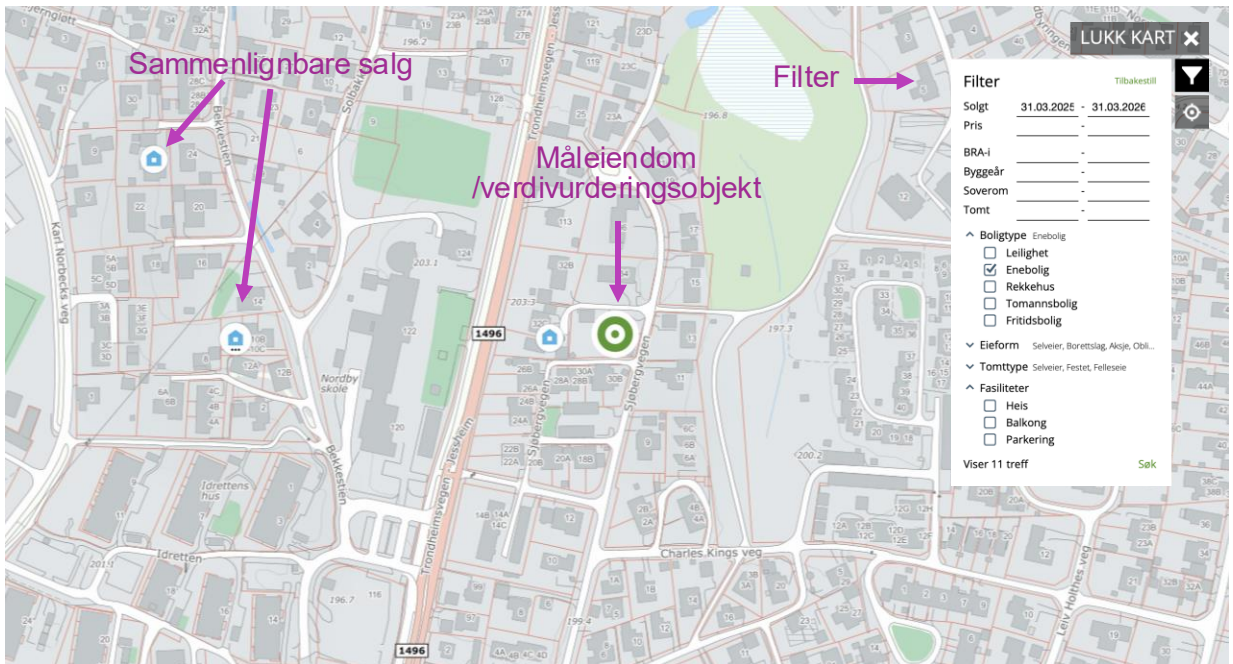
Ved klikk på «Vurder» åpnes infokortet for objektet. Her vises omsetningshistorikk, nøkkelinfo og eventuelle differanser opp mot verddivurderingsobjektet.

1. Inkluder objekt
2. Forkast objekt
3. Naviger mellom objekter

Klikk på «Inkluder» for å inkludere objektet som et sammenlignbart salg.

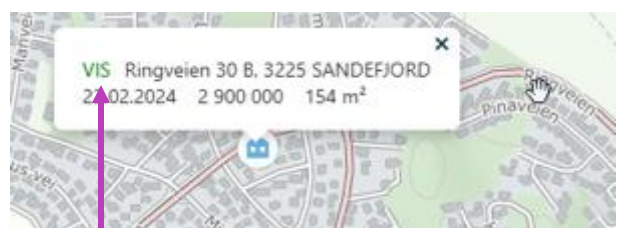
Steg 5: Sammenlign

Legg til sammenlignbare salg fra kart



Sammenlignbare salg, basert på filterinnstilling, markeres med blå ikoner. Juster på filter for å justere utvalget.

Klikk på et salgsobjekt og deretter på «Vis» for å åpne infokortet til objektet.

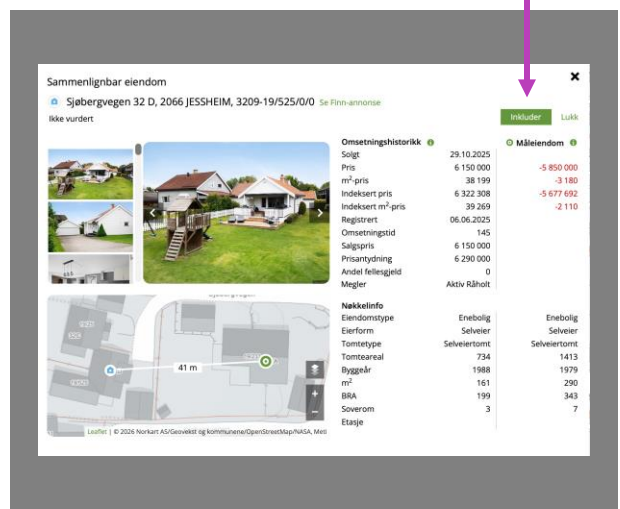


Klikk for å åpne

Klikk for å inkludere

Infokortet viser omsetningshistorikk, nøkkelinfo og eventuelle differanser opp mot verddivurderingsobjektet.


Klikk på «Inkluder» for å automatisk legge til og vurdere objektet som et sammenlignbart salg.



Steg 6: Rangering

Rangeringen plasserer din verdivurdering i forhold til de inkluderte salgene fra steg fem, og til sammenlignbare salg fra kommune og grunnkrets.

Salgene er innenfor siste år og er av samme boligtype som verdivurderingsobjektet.


Eiendomsverdi ▼

Oppdrag 1
Eiendom 2
Verdi 3
Omsetning 4
Sammenlign 5
Rangering 6
Ferdigstill 7

Rangering ⓘ

Notater

Priser

Valgte sammenlignbare eiendommer

Priser blant valgte (dyrest)

1	⊙ Sjøbergvegen 17 A, JESSHEIM	290 m ²	1979	12 000 000	
2	Bekkestien 26, JESSHEIM	272 m ²	1982	10 190 000	
3	Granvegen 12 B, JESSHEIM	224 m ²	1988	8 750 000	
4	Sjøbergvegen 17, JESSHEIM	157 m ²	1986	8 600 000	

Grunnkrets

Priser - Jessheim nord (18 % er dyrere)

1	Rådhusvegen 27A, JESSHEIM	263 m ²	2012	13 750 000	
2	Rådhusvegen 25A, JESSHEIM	261 m ²	2012	12 325 000	
3	⊙ Sjøbergvegen 17 A, JESSHEIM	290 m ²	1979	12 000 000	
4	Nordbystien 13, JESSHEIM	181 m ²	1967	7 650 000	
5	Leiv Holthes veg 9A, JESSHEIM	180 m ²	2016	7 500 000	
⋮					
10	Rådhusvegen 22B, JESSHEIM	- m ²	2025	2 820 000	
11	Rådhusvegen 20A, JESSHEIM	- m ²	2025	2 820 000	

Kommune

Priser - Ullensaker (2 % er dyrere)

1	Skogmokollen 8, JESSHEIM	- m ²	2015	13 950 000	
2	Rådhusvegen 27A, JESSHEIM	263 m ²	2012	13 750 000	
⋮					
5	Rådhusvegen 25A, JESSHEIM	261 m ²	2012	12 325 000	
6	⊙ Sjøbergvegen 17 A, JESSHEIM	290 m ²	1979	12 000 000	
7	Tyttebærlia 9, JESSHEIM	- m ²	2001	11 700 000	
⋮					
292	Stokstadvegen 6B, NORDKISA	43 m ²	1956	2 450 000	
293	Egnervegen 228, KLØFTA	76 m ²	1969	2 400 000	

m²-priser

m²-priser blant valgte (nest høyest)

1	Sjøbergvegen 17, JESSHEIM	157 m ²	1986	54 777
2	⊙ Sjøbergvegen 17 A, JESSHEIM	290 m ²	1979	41 379
3	Granvegen 12 B, JESSHEIM	224 m ²	1988	39 062
4	Bekkestien 26, JESSHEIM	272 m ²	1982	37 463

m²-priser - Jessheim nord (46 % har høyere)

1	Krusesvingen 10, JESSHEIM	74 m ²	1995	60 811
2	Gamle Trondheimsveg 52, JESSHEIM	83 m ²	1960	60 602
⋮				
36	Furuvegen 5, JESSHEIM	197 m ²	1975	41 624
37	⊙ Sjøbergvegen 17 A, JESSHEIM	290 m ²	1979	41 379
38	Myrringen 40, JESSHEIM	166 m ²	2017	40 663
⋮				
77	Kverndalsvegen 37A, JESSHEIM	219 m ²	1968	21 005
78	Blikkvegen 4, JESSHEIM	268 m ²	1969	18 284

m²-priser - Ullensaker (34 % har høyere)

1	Krusesvingen 10, JESSHEIM	74 m ²	1995	60 811
2	Gamle Trondheimsveg 52, JESSHEIM	83 m ²	1960	60 602
⋮				
89	Steinerudvegen 53, MOGREINA	154 m ²	2012	41 558
90	⊙ Sjøbergvegen 17 A, JESSHEIM	290 m ²	1979	41 379
91	Bråtan 14, KLØFTA	178 m ²	2017	41 011
⋮				
261	Sørbyvegen 78, KLØFTA	256 m ²	1966	16 406
262	Rambydalsvegen 31, JESSHEIM	236 m ²	-	15 254

Din verdivurdering •

PRIS EKS F GJELD	FELLESgjELD	TOTALT	M ² -PRIS
12 000 000	-	12 000 000	41 379

Steg 7: Ferdigstilling

Oppdrag 1 | Eiendom 2 | Verdi 3 | Omsetning 4 | Sammenlign 5 | Rangering 6 | **Ferdigstill 7**

Ferdigstill

1 Din verddivurdering

PRIS EKS F GJELD	FELLESGJELD	TOTALT	M²-PRIS
12 000 000	-	12 000 000	41 379

Verdier som vil benyttes i rapport

2 Meglernes verddivurdering
12 000 000
Ekskl. fellesgjeld
0 Fellesgjeld | **12 000 000** Totalt

3 Beskrivelse • Tilleggsinfo | Info til bank | Egne notater

Eiendommen ligger i et etablert, stille og rolig boligområde. Området er populært og det er gangavstand til sentrum, skoler og barnehager. Det er kort vei til badeplass med gode turområder. Solrik tomt.

Boligen inneholder sokkelleilighet med egen inngang, bad, separat toalettrom, kjøkken med spise-plass, to soverom og to stuer. Det er i tillegg et vaskerom/bod, stor terrasse/ute-plass og egen enkel-garasje. 1. etasje inneholder inngang til vaskerom/gang, åpen kjøkkenløsning med tilgang til to/tre stuer og stort bad med dobbel dusj. Peis mellom kjøkken og den ene stuen. Den andre inngangen fører til hall med tilgang til et soverom og resten av 1. etasje. Egen dobbeltgarasje med bod. Andre etasje inneholder 4 soverom, bad, bod og et oppholdsrom.

◀ Forhåndsvis etaktst | ▶ Forhåndsvis Meglernes verddivurdering | **Aktiver etaktst...**

◀ 6 Rangering | Lagre

066 JESSHEIM |

1. Her har du en siste mulighet til å tilpasse din verddivurdering.
2. Den faktiske verdien som vil benyttes i rapporten.
3. Gjengivelse av notater som har vært tilgjengelig gjennom hele prosessen. Åpen fane er «Beskrivelse».

Steg 7: Ferdigstilling

Beskrivelse



Tilleggsinfo

Info til bank

Egne notater

Eiendommen ligger i et etablert, stille og rolig boligområde. Området er populært og det er gangavstand til sentrum, skoler og barnehager.

Det er kort vei til badeplass med gode turområder. Solrik tomt.

Boligen inneholder sokkelleilighet med egen inngang, bad, separat toalettrom, kjøkken med spise-plass, to soverom og to stuer. Det er i tillegg et vaskerom/bod, stor terrasse/uteplass og egen enkel-garasje. 1. etasje inneholder inngang til vaskerom/gang, åpen kjøkkenløsning med tilgang til to/tre stuer og stort bad med dobbel dusj. Peis mellom kjøkken og den ene stuen. Den andre inngangen fører til hall med tilgang til et soverom og resten av 1. etasje. Egen dobbeltgarasje med bod. Andre etasje inneholder 4 soverom, bad, bod og et oppholdsrom.

Utnytt beskrivelsesfeltet!

Beskrivelsesfeltet bør spesifikt utnyttes for å belyse verdirelevante faktorer som ikke allerede er dekket av tidligere dokumentasjon slik som bilder, historiske salgspriser, og sammenlignbare salg. Formålet er å fylle eventuelle informasjonshull ved å dokumentere ytterligere verdidrivere som kan påvirke eiendommens verdi, men som ikke er synlige i den eksisterende dokumentasjonen. Dette sikrer en fullstendig og helhetlig forståelse av eiendommens verdi for mottakeren av etaksten.

Beskrivelse for aksjeboliger

Ved utførelse av etakst på aksjeboliger skal organisasjon- og aksjenummer skrives i beskrivelsesfeltet. Dersom leieretten også er sikret ved et tilleggsdokument, så som «innskuddsbevis», «partialobligasjon» el., bør du også fylle ut dokumentnavn, nummer og pålydende i beskrivelsesfeltet

Steg 7: Ferdigstilling

Ferdigstill

Din verdivurdering

PRIS EKS F GJELD	FELLESGJELD	TOTALT	M²-PRIS
12 000 000	-	12 000 000	41 379

Verdier som vil benyttes i rapport

Meglers verdivurdering
12 000 000
Ekskl. fellesgjeld
0 **12 000 000**
Fellesgjeld Totalt

4 Forhåndsvis etakst
 Forhåndsvis Meglers verdivurdering

5 Aktiver etakst...

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et etablert, stille og rolig boligområde. Området er populært og det er gangavstand til sentrum, skoler og barnehager. Det er kort vei til badeplass med gode turområder. Solrik tomt.

Boligen inneholder sokkelleilighet med egen inngang, bad, separat toalettrom, kjøkken med spise-plass, to soverom og to stuer. Det er i tillegg et vaskerom/bod, stor terrasse/uteplass og egen enkel-garasje. 1. etasje inneholder inngang til vaskerom/gang, åpen kjøkkenløsning med tilgang til to/tre stuer og stort bad med dobbel dusj. Peis mellom kjøkken og den ene stuen. Den andre inngangen fører til hall med tilgang til et soverom og resten av 1. etasje. Egen dobbeltgarasje med bod. Andre etasje inneholder 4 soverom, bad, bod og et oppholdsrom.

Lagre

066 JESSHEIM

4. Klikk «Forhåndsvis» for å forsikre deg om at rapporten er korrekt utfylt.
5. Klikk «Aktiver etakst» for å aktivere og gjøre den gyldig som verdivurdering.

OBS!

Når etaksten er aktivert kan du ikke lenger gjøre endringer på den. Har du gjort en feil kan du kopiere aktivert etakst og gjøre korrigeringer der.

OBS!

Det er krav til kort tid, uten ugrunnet opphold, mellom befarings- og aktiveringsdato.

Steg 7: Ferdigstilling

Aktivering av etakst

Når etaksten aktiveres vil den bli tilgjengelig fra Eiendomsverdi. Husk å forhåndsvisne etaksten, etter at den er aktivert er det ikke lenger mulig å gjøre endringer eller slette etaksten.

- ✓ Befaring utført 26.02.2024. [ENDRE BEFARINGSDATO](#)
- ✓ Inneholder bilde av fasade, kjøkken og bad. [LEGG TIL BILDER](#)
- ✓ Kunden vil bli fakturert med kr 2500 inkl. mva. [ENDRE FAKTURERING](#)

Bekreftelse av ansvarlig megler

Jeg har en av følgende titler; eiendomsmegler, jurist eller advokat med tillatelse jf. eiendomsmeglingsloven §4-5, og bekrefter å være kvalifisert til å stå ansvarlig for etakst zke0v utlevert til oppdragsgiver.

✓ *Jeg er eiendomsmeglerfullmektig under tilsyn av ansvarlig megler: Herman Langtind. Jeg er innforstått med at Herman Langtind er ansvarlig for etakst zke0v utlevert til oppdragsgiver.*

[LEGG TIL ANSVARLIG MEGLER](#)

- ✓ Verdivurderingen gjenspeiler boligen slik den fremstår i dag.
- ✓ Verdivurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markeds situasjonen, besiktigelse og eiers opplysninger om objektet og dets tilstand.

[AKTIVER/FAKTURER](#) [AVBRYT](#)

Klikk for å aktivere →

Ved behov, klikk for å gjøre endringer

Når du klikker «Aktiver/fakturer» skjer følgende:

etakst og rapporten Meglers verdivurdering gjøres aktiv. etakst kan slås opp i banken når de mottar etaksten/ref.nr fra kunde/megler.

etakst og Meglers verdivurdering gjøres skrive-beskyttet slik at de ikke skal kunne endres/manipuleres.

Fakturagrunnlag sendes til den mottaker ditt kontor/selskap har satt som standard mottaker, og kvittering sendes utførende megler.

Integrasjon Webmegler, NEXT, Visma Core og Visma Broker:

etakst, Meglers verdivurdering lagres under dokumenter på oppdraget.

OBS!

etaksten skal gjenspeile boligen slik den fremstår i dag. Det betyr at etakst ikke skal brukes til å anta fremtidige verdier, for eksempel i de tilfellene kunder sier at de skal pusse opp eller bygge en bolig på en tomt.

Ferdig etakst og Meglers verddivurdering

etakst



NØKKELINFO	AREAL					
Selveier enebolig	BRA-i	290 m ²	TBA	- m ²	Energimerke	Ukjent
Selveier tomt	BRA-b	- m ²	GUA	- m ²		
Byggeår	BRA-e	- m ²	ALH	- m ²		
Soverom	7					
Etasjer	3					
Fellesutgifter	-					
Formue	-					
	EGENSKAPER					
	Parkering, peis, kjeller og utleiedel.					

Sammenlignbare salg i nærområdet Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSdato	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	MP
Granvegen 12B, 2068 Jessheim	09.08.2024	8 750 000	0	8 750 000	1988	224 m ²
Sjøbergvegen 17, 2066 Jessheim	23.10.2024	8 600 000	0	8 600 000	1986	157 m ²
Bakkeveien 36, 2068 Jessheim	14.05.2024	10 100 000	0	10 100 000	1983	373 m ²

Meglers verddivurdering

Eiendomsverdi 31.03.2026

Sjøbergvegen 12B A, 2066 JESSHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

ULLENSAKER GRUNNKRETS JESSHEIM NORD

Verdivurdert til

12 000 000

- 12 000 000 41 379

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Fellesutgifter	-
Areal	290 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Formue	-
Tomt					1 413 m ²		Soverom	7
Byggeår					1979		Etasjer	3

Parkering
 Peis
 Innredet kjeller
 Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

Bruk av etakst ved verdivurdering av tomter

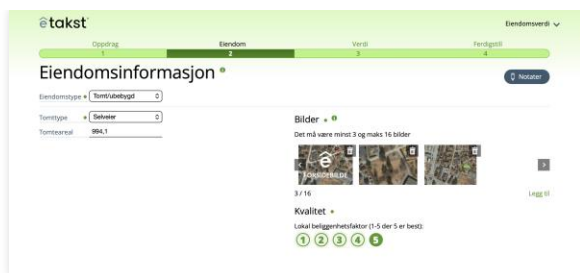
etakst kan unntaksvis benyttes på boligtomter der eiendomsmegler benytter sammenlignbar metode for gjøre en verdivurdering. I slike tilfeller fjernes stegene «Omsetning», «Sammenligning» og «Rangering». Sammenlignbare tomtsalg skal legges inn i beskrivelsesfeltet i etaksten.

etakst-tjenesten er ikke tilrettelagt for å verdivurdere eksempelvis investeringstomter for større utviklingsprosjekter, eller der beregning av avkastning ligger til grunn i verdivurderingen. I slike tilfeller vil evNæringstakst-tjenesten fra Eiendomsverdi kunne benyttes.



Steg 1: Oppdrag

Fylles ut tilsvarende som for bolig



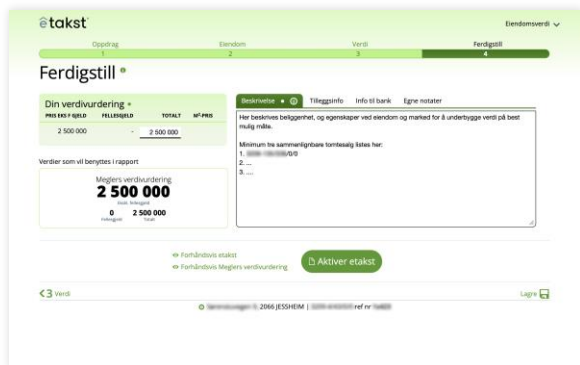
Steg 2: Objekt

Legg inn tomtestørrelse, så beskrivende bilder som mulig, og sett beliggenhetsfaktor basert på tomtens marked.



Steg 3: Verdivurdering

Legg inn verdi du vurderer tomten til.



Steg 4: Ferdigstill

I beskrivelsesfeltet må du legge inn minst tre sammenlignbare tomtsalg fra området. Det kan ofte være stor variasjon i tomtsalg i et marked, og det er viktig at egenskaper ved tomten som er verdidrivende og/eller verdireduserende beskrives her.

Tips! Bruk evKart i tomtmodus for å finne tomtsalg i markedet.

