

etakt[®]

Bransjestandard for etakt

Utarbeidet av Kvalitetsforum etakt

Sist oppdatert

10.02.2025

Kvalitetsforumets formål

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

Forumet er et samarbeid mellom Eiendomsverdi, Eiendom Norge og Finans Norge. Forumet skal også ha representanter fra meglerforetak og fra bank som tilbyr boliglån. Dette for å sikre en god og praktikabel standard. Samarbeidspartene beslutter deltakelse og sammensetning av forumet.

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 vil avholde kvartalsvise møter hvor status for praksis og utvikling av løsningen gjennomgås. Eiendomsverdi har sekretariatsfunksjon for forumet og innkaller til møtene.

Dagens forum består av

Hanne Nordskog-Inger	Eiendom Norge
Eva-Lill Strandskogen	Finans Norge
Bodil Næssvik	PrivatMegleren
Karianne Dalsbø	DNB Bank ASA
Herman Langtind	Handelsbanken
Line Røstad	EiendomsMegler1
Anders Lund Francke	Eiendomsverdi
Håkon Røsand	Eiendomsverdi
Karl Frank Lindberg	Eiendomsverdi

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@eiendommnorge.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 eiendomsmeglerfullmektiger
- 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

Dekker Finanstilsynets krav til dokumentasjon av verdivurderingsprosess og verdsetting

Prosessten bidrar til bedre verdivurderinger gjennom informasjonsstøtte

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

Mer transparenst i meglervurderinger

Utfyllende rapporter til kunde

Bidrar til å redusere og avdekke risiko for hvitvasking

For banker

Bedre og sikrere verdivurderinger ved økt dokumentasjon

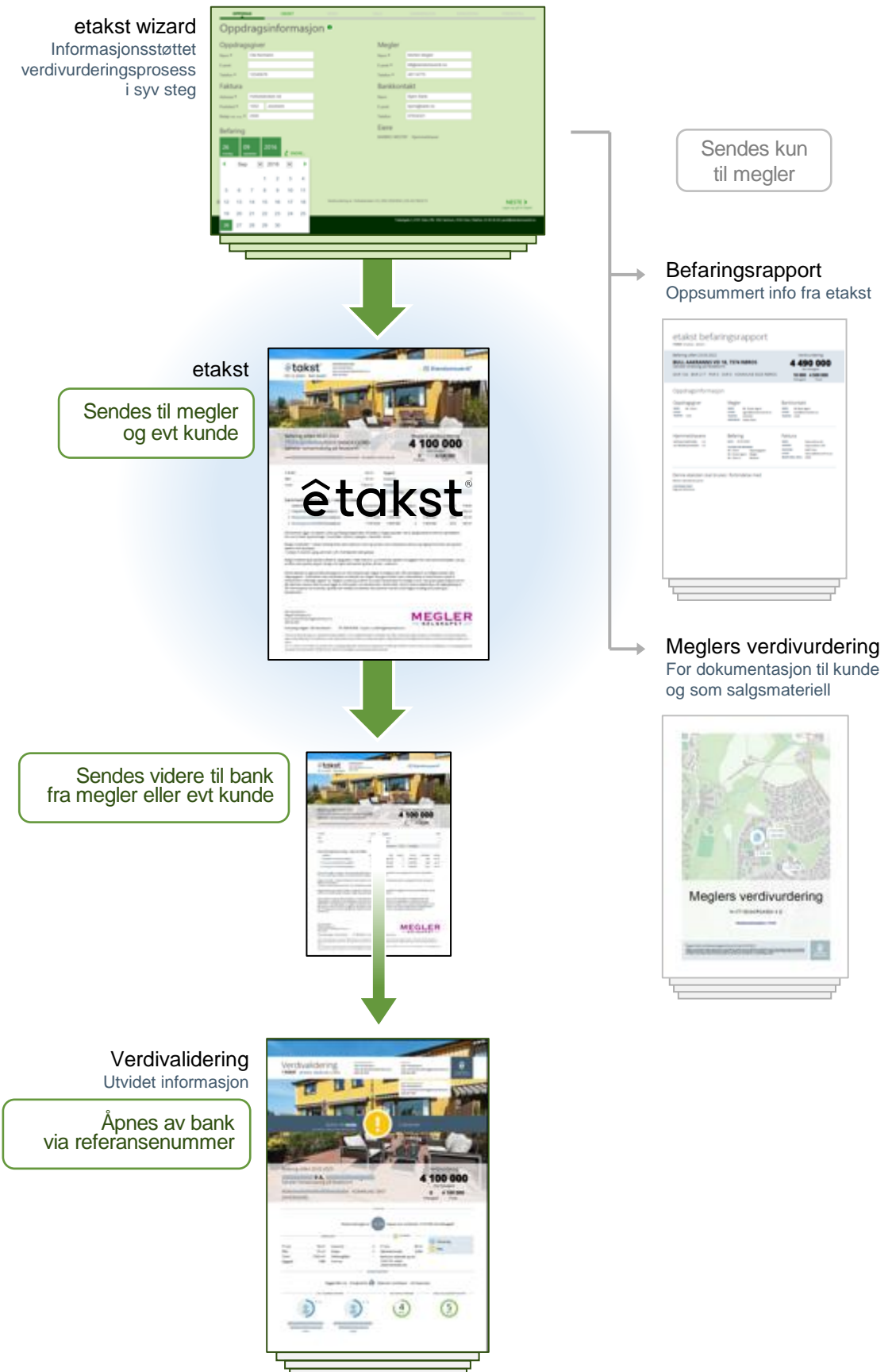
Bidrar til å redusere og avdekke risiko for hvitvasking

Avdekke svindel

Avdekke shopping av verdivurderinger

Bedre dokumentasjon til ratingbyråer og investorer

etakst-tjenesten overordnet



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 tre rapporter

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

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

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.



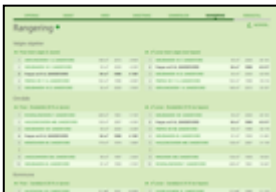
3: Verdi
Legg inn din foreløpige antatte verdi.



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 a property. At the top, the property name 'Frøyas vei' is partially visible. Below it, the 'Hjemmelshavere' (owners) section lists three entries: two 'Fester' (tenants) with a share of 1/2, and one 'Hjemmelshaver' (owner) with a share of 1/1. A link to 'Skjul (+1 hjemmelshavere)' is present. Below this, there are two tables: 'Fortsett på en eksisterende etakst' (Continue with an existing etakst) and 'Aktiverte etakster' (Activated etaksts). The first table has one row with columns for Refnr., Befaring, Sist endret, and Megler, and a 'SLETT' button. The second table also has one row with the same columns and a 'LAG KOPI' button. To the right, there is a 'Lag ny etakst' (Create new etakst) button with a '+ LAG NY' label. A purple arrow points from the text 'Eiendomsidentifikasjon og hjemmelshavere' to the owner information section.

etakst ⓘ

Frøyas vei [redacted]

Hjemmelshavere

[redacted]	Fester	1/2
[redacted]	Fester	1/2
[redacted]	Hjemmelshaver	1/1

^ Skjul (+1 hjemmelshavere)

Fortsett på en eksisterende etakst

Refnr.	Befaring	Sist endret	Megler
2 APNE z4kk7	07.06.2021	08.06.2021	Ola Nordmann

3 SLETT

Lag ny etakst

1 + LAG NY

Aktiverte etakster

Refnr.	Befaring	Sist endret	Megler
4 APNE v73rj	07.06.2021	08.06.2021	Ola Nordmann

5 LAG KOPI

Eiendomsidentifikasjon og hjemmelshavere

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

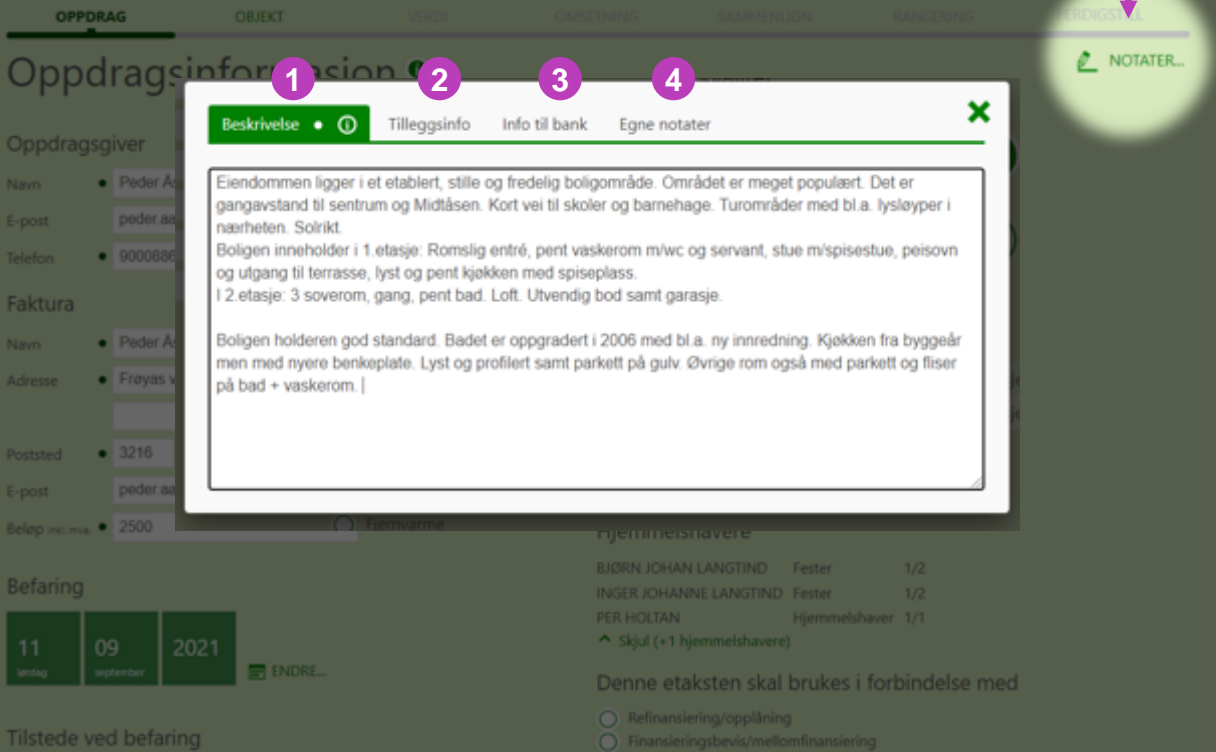
Hvis du kopierer en tidligere aktivert etakst som er eldre enn 30 dager, vil følgende elementer forsvinne i kopien:

- 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



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 verdigvurdering.

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

3: Info til bank
Vises bare i etakst verdivalideringsrapporten.

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

Steg 1: Oppdrag

Fyll inn informasjon om oppdraget.

OPPDRAG OBJEKT VERDI OMSØNING SAMMENLIGN RANGERING FERDIGSTILT

Oppdragsinformasjon ⓘ

Brukerguide: BRANSJESTANDARD FOR ETAKST

1 Oppdragsgiver

Navn • [Fyll inn navn]

E-post • [Fyll inn e-post]

Telefon • [Fyll inn telefon]

2 Faktura

Navn • [Fyll inn navn]

Adresse • [Fyll inn adresse]

Poststed • [Fyll inn poststed]

E-post • [Fyll inn e-post]

Beløp inkl. mva. • 2500

3 Befaring

29 Onsdag 01 Januar 2025 ENDR...

4 Tilstede ved befaring

- Oppdragsgiver [Fyll inn navn]
- Megler [Fyll inn navn]
- Ansvarlig megler [Fyll inn navn]

Fester [Fyll inn fester] **+ LEGG TIL**

Fester [Fyll inn fester] **+ LEGG TIL**

Navn [Fyll inn navn]

Rolle [Fyll inn rolle] **+ LEGG TIL**

5 Megler

Navn • [Fyll inn navn]

E-post • [Fyll inn e-post]

Telefon • [Fyll inn telefon]

Annen ansvarlig megler

Ansvarlig megler

Navn • [Fyll inn navn]

E-post • [Fyll inn e-post]

Telefon • [Fyll inn telefon]

6 Bankkontakt

Navn [Fyll inn navn]

E-post [Fyll inn e-post]

Telefon [Fyll inn telefon]

7 Hjemmelshavere

[Fyll inn navn]	Fester	1/2
[Fyll inn navn]	Fester	1/2
[Fyll inn navn]	Hjemmelshaver	1/1

Skjul (+1 hjemmelshavere)

8 Denne etaksten skal brukes i forbindelse med

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

Utdypende tekst [Fyll inn tekst]

Verdivurdering av [Fyll inn verdi] Referanse: [Fyll inn referanse]

NESTE >
Lagre og gå til Objekt

Naviger til neste steg

Steg 1: Oppdrag

1 Oppdragsgiver

Navn

E-post

Telefon

2 Faktura

Navn

Adresse

Poststed

E-post

Beløp inkl. mva.

3 Befaring

29
Onsdag

01
Januar

2025

⌵

ENDRE...

4 Tilstede ved befaring

- Oppdragsgiver
- Megler
- Ansvarlig megler

Fester

Fester

Navn

Rolle

+ LEGG TIL

Fyll inn informasjon om den som har bestilt etaksten.

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.

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

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 beferingen. 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

12345678901234567890	Fester	1/2
12345678901234567890	Fester	1/2
12345678901234567890	Hjemmelshaver	1/1

[^ Skjul \(+1 hjemmelshavere\)](#)

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

OPPDRAK
OBJEKT
VERDI
OMSETNING
SAMMENLIGN
RANGERING
FERDIGSTILL

✎ NOTATER...

Objektinformasjon i

1 Eiendomstype ● Tomannsbolig ▼

Eieform ● Selveier ▼

Tomttype ● Festet ▼

Tomteareal 276,9

Byggeår 1998

BRA-i i ● 96

Kilde Takst ▼

Kildedato 03.01.2025

BRA-e i

BRA-b i

TBA i

GUA i

ALH i

Soverom 3

Etasje(r)


Andel fellesgj.

Fellesutgifter

Formue

4 Bilder i

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

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

1
2
3
4
5

6 Bygningsmasse

✓ Vis bygg (2)

2 Egenskaper

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

Areal ● 40

Månedsinntekt ● 8000

Utdypende tekst

Beskrive utleiedel og evt. risiko for utleie, utleiemarkedet etc.

3 Miljøegenskaper

Byggemåte Tre ▼

Energimerke F ▼

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 • Tomannsbolig

Eieform • Selveier

Tomttype • Festet

Tomteareal 276,9

Byggeår 1998

BRA-i ⓘ • 96

Kilde Takst

Kildedato 03.01.2025

BRA-e ⓘ

BRA-b ⓘ

TBA ⓘ

GUA ⓘ

ALH ⓘ

Soverom 3

Etasje(r)

Andel fellesgj.

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.

BRA-i ⓘ • 96

Kilde Takst

Kildedato 03.01.2025

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

Parkering

Peis

Innredet kjeller

Kryp kjeller

Utleiedel

Areal • 40

Månedsinntekt • 8000

Utdypende tekst

Beskrive utleiedel og evt. risiko for utleie, utleiemarkedet etc.

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

3

^ Miljøegenskaper

Byggemåte Tre

Energimerke F

Balansert ventilasjon

Vannbåren varme

Fjernvarme

Varmepumpe

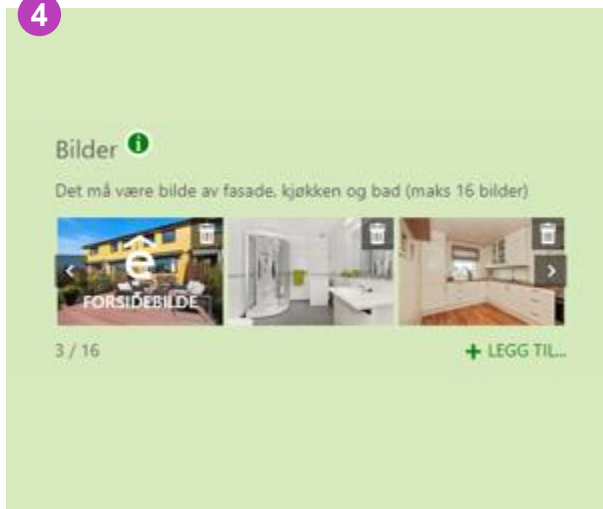
Solcellepanel

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



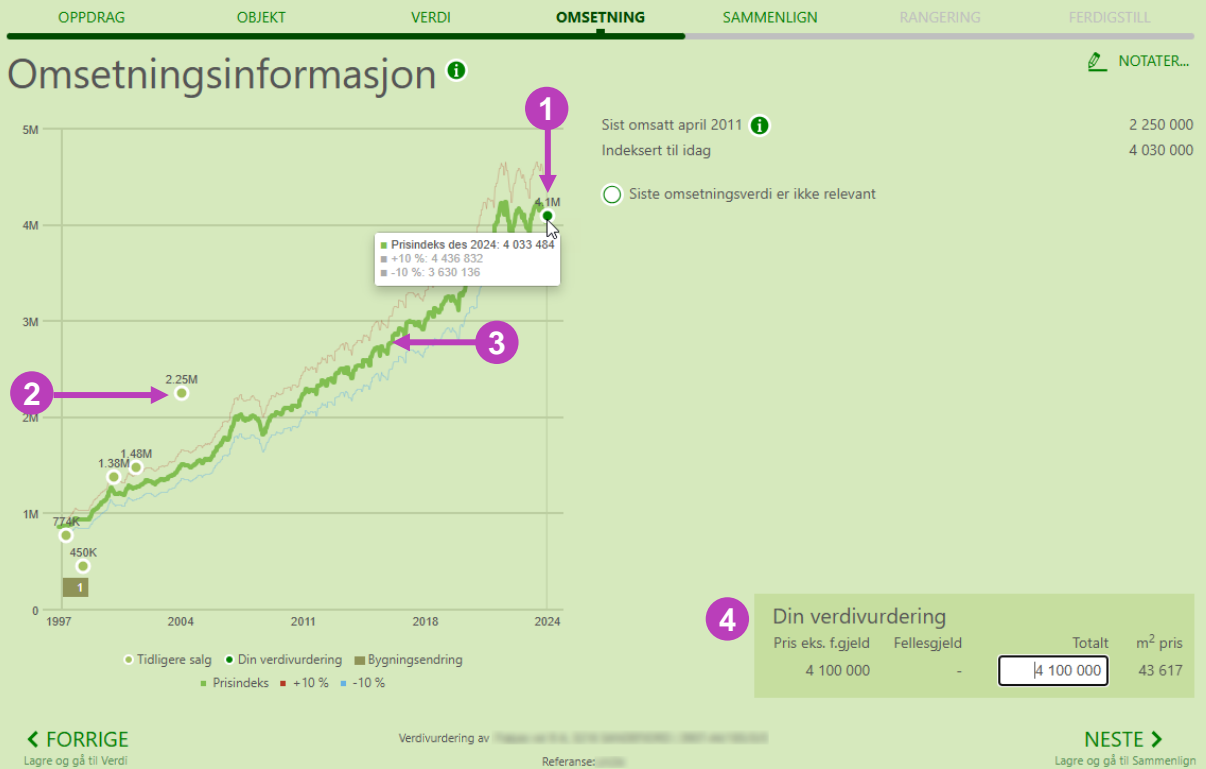
Gi din vurdering på objektets standard og beliggenhet sett i forhold til objektets marked. Faktor 1 er dårligst og 5 er best. Dersom objektet ikke skiller seg spesielt fra sitt marked settes faktoren til 3.

6



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

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 april 2011 2 250 000
Indeksert til idag 4 030 000

Siste omsetningsverdi er ikke relevant

Årsak

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 tilfredsstiller 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.

The screenshot shows a property listing for an area in Oslo. The details include:

- Selveier tomt: 5 887 m²
- Antall bygninger: -
- Totalt BRA: 566 m²
- Energimerke: G Rød
- Områdescore: 20 av 20
- Kommunescore: 20 av 20
- Parkering
- Sentralt
- Balkong
- Mer

The sales history table below shows:

	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

Key features highlighted in red circles:

- Tvangssalg**: Tinglysningen er registrert som tvangssalg.
- Omsetningstype**: Skifteoppgjør.

Other details in the table include: Bruksnavn, Areal, Bruk av grunn, Kilde, Eiendomstype (Seksjon), Oppdatert, Etablert dato (22.11.1974), Sist omsatt (20.08.2020), Antall teiger, Kjøpesum (0), Antall bygninger, Antall adresser, Sameiebrøk (22 / 395), Tinglyst (ja), and 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 interface. On the left, a list of properties is shown, sorted by date (highest to lowest). The main area is a map with a green polygon indicating a search area. On the right, a filter panel is open, with several sections highlighted by a purple border:

- Filter Marked**: Includes 'Nullstill' and a right arrow.
- Eiendomstype**: Radio buttons for 'Boliger' (selected) and 'Tomter'.
- Utvalg**: Three buttons: 'I markedet', 'Registrert', and 'Solgt' (selected).
- Type salg**: Checkboxes for 'Vis tinglysninger', 'Vis meglersalg', 'Kun til salgs nå', and 'Inkluder spesielle omsetninger'.
- Bolityper**: Checkboxes for 'Leilighet', 'Enebolig', 'Rekkehus', 'Tomannsbolig', and 'Fritidsbolig', with an 'Alle' button.
- Areal**: A range selector from 90 m² to 150 m² with a slider.
- Tidsperiode**, **Pris**, and **Byggeår**: Each with a plus icon to expand the options.
- Antall soverom**: A range selector from 3 to 3 with a slider.
- Etasje**, **Tomtestørrelse**, **Eieform**, **Antall salg**, and **Fasiliteter**: Each with a plus icon to expand the options.
- Eieform tomt**: Checkboxes for 'Selveier' and 'Festet', with an 'Alle' button.

Steg 5: Sammenlign

Sammenligning av objekter

Sammenligning av objekter

Sammenlignbare objekter

Eksempelendommeier som skal vises i etakst-rapporten: tre automatisk valgte

Objekt	Dato	Areall	Pris	Differanse
Mølleråveien 10, 3216 SA...	21.03.2021	223 m ²	8 100 000 kr	+4 300 000
Grevlingveien 1A, 3215 SA...	17.09.2020	140 m ²	4 950 000 kr	+1 150 000
Friøys vei 11A, 3216 SAN...	10.05.2021	102 m ²	4 000 000 kr	+200 000
Bredablikkveien 20A, 321...	06.10.2020	175 m ²	4 300 000 kr	+500 000
Dølebakken 16F, 3215 SA...	01.12.2020	92 m ²	3 950 000 kr	+150 000
Dølebakken 16D, 3215 SA...	01.12.2020	92 m ²	3 950 000 kr	+150 000
Dølebakken 16G, 3215 SA...	02.02.2021	92 m ²	3 982 000 kr	+182 000

1 + LEGG TIL FRA SØK... 2 + LEGG TIL FRA KART...

	Snitt	Differanse
m ² -pris	- kr/m ²	-
Indeksert m ² -pris	- kr/m ²	-
Korrigert m ² -pris	- kr/m ²	-

4 Din verddivurdering

Pris eks. fgjeld	Fellesgjeld	Totalt	m ² pris
3 800 000	-	3 800 000	40 426

5

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 etakst kartløsningen
3. Klikk «Vurder» for å vurdere et objekt
4. Din verddivurdering så langt
5. Differanse fra verdien du har vurdert så langt

Steg 5: Sammenlign

Vurder om objekt er sammenlignbart

«Vurder»- knapp

Sammenligning av objekter

Sammenlignbare objekter

Eksempelieendommer som skal vises i etakst-rapporten: tre automatisk valgte

OPPDRAG	OBJEKT	VERDI	OMSETNING	SAMMENLIGN	RANGERING	FERDIGSTÅL
10.05.2021	Frøyas vei 11A, 3216 SAN...	102 m ²	4 000 000 kr	-100 000	39 216 kr/m ²	-4 401
17.11.2020	Dølebakken 16D, 3215 SA...	92 m ²	3 950 000 kr	-150 000	42 935 kr/m ²	-682
17.09.2020	Grevlingveien 1A, 3215 SA...	140 m ²	4 950 000 kr	+850 000	35 357 kr/m ²	-8 260
14.01.2020	Friggs vei 38, 3216 SANDE...	124 m ²	3 120 000 kr	-960 000	25 161 kr/m ²	-18 456
08.01.2024	Dølebakken 16F, 3215 SA...	93 m ²	4 200 000 kr	+100 000	45 161 kr/m ²	+1 544
23.04.2024	Frøyas vei 9B, 3216 SAND...	94 m ²	3 400 000 kr	-700 000	36 170 kr/m ²	-7 447

Sammenlignbart objekt

Dølebakken 16 F, 3215 SANDEFJORD, 3907-43/793/0/1 VIS ANNONSE

Omsetningshistorikk

	08.01.2024		
Solgt	08.01.2024		
Pris	4 200 000		+400 000
m ² -pris	45 161		+4 301
Indeksert pris	4 351 655		+551 655
Indeksert m ² -pris	46 792		+5 932
Registrert	19.09.2023		
Omsetningstid	111		
Salgspris	4 200 000		
Prisantydning	4 360 000		
Andel fellesgjeld	0		
Megler	Eie Eiendomsmegling Sandefjord		

Nøkkelinfo

	Tomannsbolig	Tomannsbolig
Eiendomstype	Tomannsbolig	Tomannsbolig
Eierform	Selveier	Selveier
Tomtetype	Selveiertomt	Festetomt
Tomteareal	1121	277
Byggeår	2020	1998
m ²	93	96
BRA	93	97
Soverom	3	3
Etasje		

3 1 2 3

< FORRIGE INKLUDER FORKAST NESTE >

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.

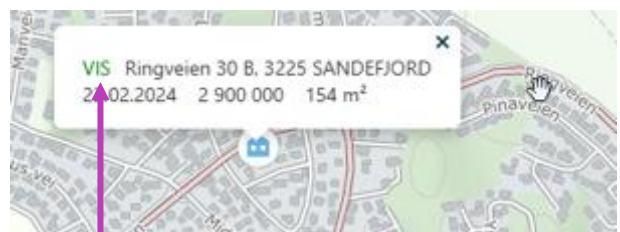
Steg 5: Sammenlign

Legg til sammenlignbare salg fra kart



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

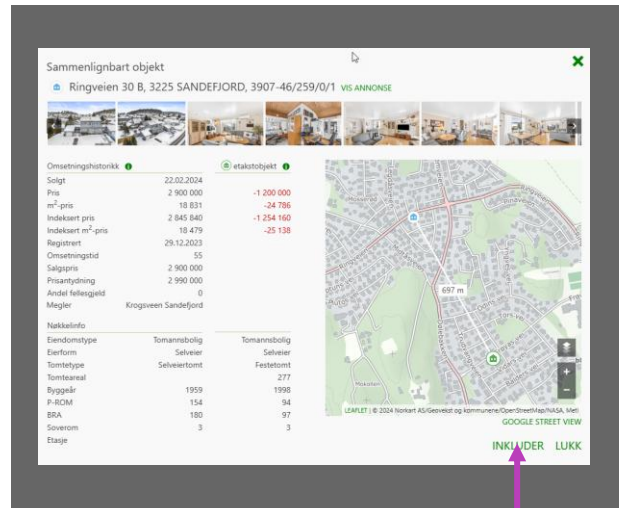
Klikk på et salgsobjekt og deretter på «Vis» for å åpne infokortet til objektet.



Klikk for å åpne

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

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



Klikk for å inkludere

Steg 6: Ranging

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.

OPPDRAK OBJEKT VERDI OMSETNING SAMMENLIGN **RANGERING** FERDIGSTILL

Ranging ?

NOTATER...

Valgte objekter

Priser blant valgte (3. dyrest)

1	GREVLINGVEIEN 1 A, SANDEFJORD	140 m ²	2013	4 950'
2	DØLEBAKKEN 16 F, SANDEFJORD	93 m ²	2020	4 200'
3	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m²	1998	4 100'
4	FRØYAS VEI 11 A, SANDEFJORD	102 m ²	1998	4 000'
5	DØLEBAKKEN 16 D, SANDEFJORD	92 m ²	2020	3 950'

m²-priser blant valgte (nest høyest)

1	DØLEBAKKEN 16 F, SANDEFJORD	93 m ²	2020	45 161
2	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m²	1998	43 617
3	DØLEBAKKEN 16 D, SANDEFJORD	92 m ²	2020	42 935
4	FRØYAS VEI 11 A, SANDEFJORD	102 m ²	1998	39 216
5	GREVLINGVEIEN 1 A, SANDEFJORD	140 m ²	2013	35 357

Område

Priser - Breidablikk (30 % er dyrere)

1	ROSENLUNDVEIEN 7, SANDEFJORD	249 m ²	1961	5 150'
2	HASLESKOGVEIEN 44B, SANDEFJORD	138 m ²	2007	4 300'
3	DØLEBAKKEN 16F, SANDEFJORD	93 m ²	2020	4 200'
4	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m²	1998	4 100'
5	KRÅKÅSVEIEN 40, SANDEFJORD	179 m ²	1974	3 800'
⋮				
9	LINGELEMVEIEN 58A, SANDEFJORD	90 m ²	1997	2 650'
10	DØLEBAKKEN 65, SANDEFJORD	81 m ²	1950	2 550'

m²-priser - Breidablikk (10 % har høyere)

1	DØLEBAKKEN 16F, SANDEFJORD	93 m ²	2020	45 161
2	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m²	1998	43 617
3	FRØYAS VEI 9B, SANDEFJORD	94 m ²	1998	36 170
4	DØLEBAKKEN 65, SANDEFJORD	81 m ²	1950	31 481
5	HASLESKOGVEIEN 44B, SANDEFJORD	138 m ²	2007	31 159
⋮				
9	RINGVEIEN 30B, SANDEFJORD	154 m ²	1959	18 831
10	ROSENLUNDVEIEN 7, SANDEFJORD	249 m ²	1961	16 667

Kommune

Priser - Sandefjord (36 % er dyrere)

1	SKUTEVEIEN 16B, SANDEFJORD	261 m ²	2015	14 000'
2	VELØYVEIEN 96, SANDEFJORD	287 m ²	1936	12 000'
⋮				
51	BUGÅRDSVEIEN 24A, SANDEFJORD	- m ²	2020	4 180'
52	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m²	1998	4 100'
53	RAVEIEN 462D, SANDEFJORD	96 m ²	2022	4 100'
⋮				
139	DAMVEIEN 6, SANDEFJORD	87 m ²	1927	2 150'
140	MOVEIEN 95, SANDEFJORD	69 m ²	1936	2 030'

m²-priser - Sandefjord (16 % har høyere)

1	THORSHOLMEN 25, SANDEFJORD	131 m ²	1999	56 159
2	THORSHOLMEN 5, SANDEFJORD	127 m ²	1999	51 181
⋮				
18	SKABOS VEI 6, ANDEBU	71 m ²	2019	44 014
19	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m²	1998	43 617
20	NESKOLLEN 13A, SANDEFJORD	105 m ²	2022	42 857
⋮				
115	PEDER BOGENS GATE 21, SANDEFJORD	269 m ²	1957	15 284
116	HYSTADVEIEN 12, SANDEFJORD	252 m ²	1946	14 404

Din verdivurdering

Pris eks. f.gjeld	Fellesgjeld	Totalt	m ² pris
4 100 000	-	4 100 000	43 617

◀ FORRIGE
Lagre og gå til Sammenlign

Verdivurdering av **Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD**
Referanse: **1998**

NESTE ▶
Lagre og gå til Ferdigstill

Steg 7: Ferdigstilling

OPPDRA

OBJEKT

VERDI

OMSETNING

SAMMENLIGN

RANGERING

FERDIGSTILL

Ferdigstill ?

Frøyas vei 9 A, 3216 SANDEFJORD

1 Din verdivurdering

Pris eks. f.gjeld	Fellesgjeld	Totalt	m ² pris
4 100 000	-	4 100 000	43 617

Verdier som vil benyttes i rapport

2

Meglers verdivurdering

4 100 000

Ekskl. fellesgjeld

0	4 100 000
Fellesgjeld	Totalt

3 Beskrivelse • ⓘ Tilleggsinfo Info til bank Egne notater

Eiendommen ligger i et etablert, stille og fredelig boligområde. Området er meget populært. Det er gangavstand til sentrum og Midtåsen. Kort vei til skoler og barnehage. Turområder med bl.a. lysløyper i nærheten. Solrikt.

Boligen inneholder i 1.etasje: Romslig entré, pent vaskerom m/wc og servant, stue m/spisestue, peisovn og utgang til terrasse, lyst og pent kjøkken med spise plass.

I 2. etasje: 3 soverom, gang, pent bad. Loft. Utvendig bod samt garasje.

Boligen holderen god standard. Badet er oppgradert i 2006 med bl.a. ny innredning. Kjøkken fra byggeår men med nyere benkeplate. Lyst og profilert samt parkett på gulv. Øvrige rom også med parkett og fliser på bad + vaskerom.

👁️ FORHÅNDSVIS ETAKST

I tillegg til etakst-rapport vil du få generert Meglers verdivurdering: [👁️ FORHÅNDSVIS MEGLERS VERDIVURDERING](#)

🔒 AKTIVER ETAKST...

◀ FORRIGE

Lagre og gå til Rangering

Verdivurdering av **Frøyas vei 9 A, 3216 SANDEFJORD, 3216 SANDEFJORD**

Referanse: **10000**

📄 LAGRE

1. Her har du en siste mulighet til å tilpasse din verdivurdering.
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 fredelig boligområde. Området er meget populært. Det er gangavstand til sentrum og Midtåsen. Kort vei til skoler og barnehage. Turområder med bl.a. lysløyper i nærheten. Solrikt.

Boligen inneholder i 1.etasje: Romslig entré, pent vaskerom m/wc og servant, stue m/spisestue, peisovn og utgang til terrasse, lyst og pent kjøkken med spiseplass.

I 2.etasje: 3 soverom, gang, pent bad. Loft. Utvendig bod samt garasje.

Boligen holderen god standard. Badet er oppgradert i 2006 med bl.a. ny innredning. Kjøkken fra byggeår men med nyere benkeplate. Lyst og profilert samt parkett på gulv. Øvrige rom også med parkett og fliser på bad + vaskerom.

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

Når du klikker «Aktiver/fakturer» skjer følgende:

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

etakst og Meglers verddivurdering 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 verddivurdering og befariingsrapport 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 verdivurdering

etakst

etakst®
29.01.2025 Ref: [redacted]

OPPDRAAGSGIVER
[redacted]@yahoo.no
900 [redacted]

Eiendomsverdi®



Befaring utført 29.01.2025
FRØYAL vei 9 A, 3216 SANDEFJORD
Selveier tomannsbolig på festetomt

Meglers verdivurdering
4 100 000
Ekskl. fellesgjeld
0 Fellesgjeld
4 100 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Byggeår	1998
Areal	96 m ²	-	-	-	-	-	Soverom	3
Tomt					276,9 m ²		Etasje(r)	2

P Parkering
A Peis
Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
1 [redacted] 3216 Sandefjord	10.05.2021	4 000 000	0	4 000 000	1998	102,0 m ²

Meglers verdivurdering

Eiendomsverdi AS

29.01.2025

Frøyas vei 9 A, 3216 SANDEFJORD
Selveier tomannsbolig på festetomt, bygget i 1998

Verdivurdert til

4 100 000

- **4 100 000** **42 708**

Fellesgjeld Totalt m² pris

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Fellesutgifter	-
Areal	96 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Formue	-
Tomt				277 m ²		Soverom	3
Byggeår					1998	Etasjer	2

P Parkering
A Peis
Utleiedel

i Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

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 tomtesalg 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 tomtesalg fra området. Det kan ofte være stor variasjon i tomtesalg 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 tomtesalg i markedet.

