

êtakst[®]

Bransjestandard for etakst

Utarbeidet av Kvalitetsforum etakst

Sist oppdatert

02.06.2025

Mandat for Kvalitetsforum etakst

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 <u>eiendomsmeglerskolen.no</u>.

«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@eiendomnorge.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

<u>Flytskjema</u>

Egenskaper

Verdivalideringsrapport

Fordeler for meglere og banker

For meglere

Prosessen 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

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 «Meglers 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 verdivalideringsrapporten 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 **f** 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 etakstreferansenummeret 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.

Margue Ref *<	Oppdragsinformatjon •	£
The second secon		NO NO NO NO NO

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 <u>Verdivurdering av tomt</u>



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.

etakst Frøvas vei Hiemmelshavere Eiendomsidentifikasjon Fester 1/2 og hjemmelshavere Fester Hjemmelshaver 1/1 Skjul (+1 hjemmelshavere) Fortsett på en eksisterende etakst Lag ny etakst Refnr. Befaring Sist endret Megler 3 SLETT + LAG NY 2 APNE z4kk7 07.06.2021 08.06.2021 Ola Nordmann Aktiverte etakster Refnr. Befaring Sist endret Megler 5 LAG KOPI APNE v73rj 07.06.2021 08.06.2021 Ola Nordmann

- 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 verdivurdering.

2: Tilleggsinfo

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

3: Info til bank

Vises bare i etakst verdivalideringsrap porten.

4: Egne notater

Vises ikke i noen rapporter, men blir lagret i etaksten hos Eiendomsverdi.

Steg 1: Oppdrag

Fyll inn informasjon om oppdraget.



Steg 1: Oppdrag

1	Oppdrage	sgiver		
	Navn	 Passe it 		
	E-post	-		
	Telefon	•		
2	Faktura			
	Navn	• 7680	1	
	Adresse	• ****	ant 1.4	
	Poststed	•	Transfer Sport	
	E-post			
	Beløp inkl. mva.	• 2500		
3	Befaring			
	29	01	2025	
	Onsdag	Januar		📰 ENDRE
4	Tilstede ve	ed befari	ng	
	Oppdrag	sgiver		
	Ansvarlig	megler		
	Fester			
	Fester			
	Navn	Trage Res		
	Delle		skifteattes	st
	Kolle			
	Rolle			LEGG TH

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 verdivurderingen. 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

6	Megler					
	Navn •	Tollogi, Harrison				
	E-post •	@bestmegler.no				
	Telefon •	10000-aut/10				
	Annen ansvarlig megler					
	Ansvarlig megler					
	Navn •	Hornae Langlind				
	E-post •	@ansvarligmegler.no				
	Telefon •	12345678				

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.

Hjemmelshavere

7

	Fester	1/2
	Fester	1/2
	Hjemmelshaver	1/1
 Skiul (+1 hiemmelshavere))	

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

Benne etaksten skal brukes i forbindelse med
 Refinansiering/opplåning
 Finansieringsbevis/mellomfinansiering

- O 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



Legg inn eller endre informasjon om objektet. etakst kan kun benyttes til følgende eiendomstyper: enebolig, tomannsbolig, rekkehus, leilighet, fritidsbolig og <u>tomt</u>.

OBS!

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

Steg 2: Objektinformasjon

1	Condensation -		Tomanacholi	-	
	Elendomstype		Tomannsbon	9	·
	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				
2	Egenska	pe	r		
	Ja Nei				
	0	Pa	rkering		
		Pe	IS arodot kieller		
	00	Kry	/pkieller		
	0	Ut	leiedel		
		Are	eal •	40	
		Må	nedsinntekt •	8000	
		Uto	dvpende tekst		
		в	eskrive utleiede	el og evt. ris	iko for
		ut	tleie, utleiemark	edet etc.	
					1.
3	∧ Mili	iø	egenskape	۵r	

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 eierformens innvirkning på verdivurderingen.

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



Velg hvilke miljøegenskaper objektet har.

Steg 2: Objektinformasjon



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.



Kvalitet

Lokal beliggenhetsfaktor (1-5 der 5 er best): 1 - 2 - 3 - 4 - 5Objektets standard (1-5 der 5 er best): 1 - 2 - 3 - 4 - 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.

Bygningsmasse Skjul bygg (2) Garaje, anneks etasjer 0 m2 Vertikaldelt tomannsbolig etasjer 96 m2 Godkjent 1997

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

Steg 3: Verdivurdering

OPPDRAG	OBJEKT	VERDI	OMSETNING			
Din initielt	: foreslått	e verdivu	rdering [®]			🖉 NOTATER
			Ū.			
Legg inn den verdien du me dagens marked. Det skal ikk	ener objektet mest sann ke være den maksimale o	synlig vil kunne omsettes omsetningsverdien som k	s for. Verdien skal gjenspeile o an oppnås for dette objektet.	det du mener objektet vi	kunne omsettes for i en v	anlig salgsprosess i
		Din verdivurd Pris eks. f.gjeld	ering Fellesgjeld To	talt m ² pris		
		4 100 000	- 4 100 0	0d 43 617		
✓ FORRIGE Lagre og gå til Objekt		Verdivurdering av	Referanse:			NESTE > Lagre og gå til Omsetning

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.

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.

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

Sist omsatt april 2011 🌓	2 250 00
ndeksert til idag	4 030 00
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 	
O Annet	
Utdypende tekst	300 tegn igje

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 korrigerte 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 tilfredssstiller markedsverdidefinisjonen.

BEST PRACTICE #2

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

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 tilfredsstiller 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.

1	OSLO		20.10.202	
Selveler tomt	5.887 m²	Energimerke G. Rød	<u>a</u>	
Antall bygninger	-	Områdescore	20	
Totalt BRA	566 m²	20 av 20 Kommunescore 20 av 20	<u>.</u>	Emplant a
		Parkering		Lad Tart and the
		Sentralt		
		Balkong ≫Mer		
DATO	PRISANT PRI	S F GJELD PRIS INK FG	M ² PRIS P-ROM	
Solgt 18.06.2021	40 000 000 35 000 00	0 - 35 000 000 🕻	83 135 Oms.hastighet 241 d	Se Finn-annonse
Tinglysningen er regist	rert som tvangssalg			Kilde: Kartuerkes per 13.09.2021
uksnavn		Areal		
uk av grunn		Kilde	ikke oppgitt.	
endomstype	Seksjon	Oppdatert	÷	
ablert dato	22.11.1974	Sist omsatt	20.08.2020	
tall teiger		Kjøpesum	0	
itall bygninger	<	Omsetningstype	Skifteoppgjør	
itall adresser		Tinglyst	ja	
melebrøk	22/395	Bygning på eiendom	1	

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.



Sammenligning av objekter



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 verdivurdering så langt
- 5. Differanse fra verdien du har vurdert så langt

Vurder om objekt er sammenlignbart



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

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

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

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.

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 åpne



Klikk for å inkludere

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.

	OPPDRAG OBJE	KT VERDI		OMS	ETNING	SAMMENLIGN	RANGERING		FERDIO	SSTILL
Ra	ngering							_	Ø	NOTATER
Valg	te objekter									
∧ Pr	iser blant valgte (3. dyrest)				^ m	² -priser blant valgte (nest høyes	t)			
1	GREVLINGVEIEN 1 A, SANDEFJO	0RD 140 m ²	2013	4 950'	1	DØLEBAKKEN 16 F, SANDEFJO	RD	93 m ²	2020	45 161
2	DØLEBAKKEN 16 F, SANDEFJOR	D 93 m ²	2020	4 200'	2	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD)	94 m ²	1998	43 617
3	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m ²	1998	4 100'	3	DØLEBAKKEN 16 D, SANDEFJO	ORD	92 m ²	2020	42 935
4	FRØYAS VEI 11 A, SANDEFJORD	102 m ²	1998	4 000'	4	FRØYAS VEI 11 A, SANDEFJOR	D	102 m ²	1998	39 216
5	DØLEBAKKEN 16 D, SANDEFJOR	RD 92 m ²	2020	3 950'	5	GREVLINGVEIEN 1 A, SANDEFJ	ORD	140 m ²	2013	35 357
Omr	åde									
	iser Breideblikk (20 % er durere)				• •	2 pricer Preideblikk (10.% ber k				
	iser - breidablikk (50 % er dyrere)	200 2		5 4 5 01	• m	-priser - breidablikk (10 % har r	iøyere)	an 2		
1	ROSENLUNDVEIEN 7, SANDEFJO	DRD 249 m ²	1961	5 150'	1	DØLEBAKKEN 16F, SANDEFJOI	RD	93 m ²	2020	45 161
2	HASLESKOGVEIEN 44B, SANDER	JORD 138 m ²	2007	4 300'	2	Frøyas vel 9 A, SANDEFJORD)	94 m ²	1998	43 617
3	DØLEBAKKEN 16F, SANDEFJORI	93 m-	2020	4 200	3	FRØYAS VEI 98, SANDEFJORD	D	94 m-	1998	36 170
4		94 m ⁻	1074	2 900'	4	DØLEDARKEN 65, SANDEFJOR		01 m ⁻	2007	21 401
:	KRARASVEIEN 40, SAINDEFJORE	173 11-	1974	5 800	:	HASLESKOGVEIEIN 446, SAINDE	FJORD	120 m-	2007	51 159
•		90 m ²	1007	2 650'	•			154 m ²	1050	19 921
10		81 m ²	1950	2 550'	10			249 m ²	1959	16 667
10	DOLLDARREN 03, SANDLIJORD	01 m	1550	2 550	10	NOSENEONDVEIEN 7, SANDEI.		245 111	1501	10 007
Kom	mune									
∧ Pr	iser - Sandefjord (36 % er dyrere)				^ m	² -priser - Sandefjord (16 % har h	nøyere)			
1	SKUTEVEIEN 16B, SANDEFJORD	261 m ²	2015	14 000'	1	THORSHOLMEN 25, SANDEFJO	ORD	131 m ²	1999	56 159
2	VELØYVEIEN 96, SANDEFJORD	287 m ²	1936	12 000'	2	THORSHOLMEN 5, SANDEFJO	RD	127 m ²	1999	51 181
:					:					
51	BUGÅRDSVEIEN 24A, SANDEFJO	DRD - m ²	2020	4 180'	18	SKABOS VEI 6, ANDEBU		71 m ²	2019	44 014
52	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m ²	1998	4 100'	19	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD)	94 m ²	1998	43 617
53	RAVEIEN 462D, SANDEFJORD	96 m ²	2022	4 100'	20	NESKOLLEN 13A, SANDEFJORI)	105 m ²	2022	42 857
:					:					
139	DAMVEIEN 6, SANDEFJORD	87 m ²	1927	2 150'	115	PEDER BOGENS GATE 21, SAN	DEFJORD	269 m ²	1957	15 284
140	MOVEIEN 95, SANDEFJORD	69 m ²	1936	2 030'	116	HYSTADVEIEN 12, SANDEFJOR	D	252 m ²	1946	14 404
						Din verdiv	/urdering			



 Totalt
 m² pris

 4 100 000
 43 617



Verdivurdering av

Referanse:

NESTE > Lagre og gå til Ferdigstill



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

Beskrivelse • (j)

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



- 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.



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 og 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 verdivurdering

etakst



Meglers verdivurdering

		Fray	Selveie	r tom	anns	32 sbolig på	16 SANDEFJORD festetomt, bygget i 1998 sandefjord grunnikrets breidablikk	
						Verdivu	rdert til	
				-	4	0		
				4	Ť	U	J UUU	
						400	000 40 700	
			Felle	-	4	TOU	000 42 /08	
			T C III	Spera		Total		
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Fellesutgifter	
	06 m2	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²	Formue	-
Areal	30 111-				2		5 mm	
Areal Fomt	90 111-				4	77 m²	Soverom	3
Areal Fomt Byggeår	90 111-				2	77 m² 1998	Soverom Etasjer	3
Areal Fomt 3yggeår	30 111-				2	77 m² 1998	Soverom Etasjer () Parkering () Peis () Utleiedel	2

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 tomtemodus for å finne tomtesalg i markedet.

Bransjestandard for etakst oppdatert 02.06.2025

