



Bransjestandard for etakst

Utarbeidet av kvalitetsforum etakst

Oppdatert 14.11.2023

05.12.2023

Formål – kvalitetsforum etakst

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)
- Svein Rønning (DNB Bank ASA)
- Herman Langtind (Handelsbanken)
- Line Røstad (EiendomsMegler1)
- Espen Relbo (Eiendomsverdi)
- Håkon Røsand (Eiendomsverdi)

Supplerende rutiner

Vi gjør oppmerksom på at foretakene kan ha *supplerende* rutiner blant annet i forhold til:

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

Opplæring og bruk

Brukere av etakst oppfordres til å gjennomgå kursene *Bransjestandard for etakst* og *Verdivurdering av eiendom*.

Du finner kursene på eiendomsmeglerskolen.no.

Kurset *Bransjestandard for etakst* er gratis for alle uavhengig om du er abonnent på eiendomsmeglerskolen.no eller ikke.

etakst – fordel for aktørene

For meglerne:

- Dekker Finanstilsynets krav til dokumentasjon av verdivurderingsprosess og verdsetting
- 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 minimere risiko for hvitvasking

For bankene:

- Bedre og sikrere verdivurderinger ved økt dokumentasjon
- Bidrar til å minimere risiko for hvitvasking
- Avdekke svindel
- Avdekke shopping av verdivurderinger
- Bedre dokumentasjon til ratingbyråer og investorer

etakst-tjenesten overordnet

Informasjonsstøtte i meglers verddivurdering.

The screenshot shows a complex web interface with multiple panels. Key sections include:

- Oppdragsinformasjon**: Overview of the listing.
- Objektinformasjon**: Details about the property.
- Verdianslag**: Valuation information.
- Salgsinformasjon**: Sales-related data.
- Sammenligning av objekter**: Comparison of the property with others.
- Endelig markedsverdi**: Final market value of 3,000,000.

Meglerns verddivurdering for dokumentasjon overfor kunde og salgsmateriell.

This block contains several documents:

- A map showing the location of the property.
- A valuation report for 'Hvitveiskroen 4 D, 2052 JESSEIM' with a value of 3,000,000.
- A line chart showing the 'Salgshistorie' (sales history).
- A table of 'm²-priser' (price per square meter).

etakst befarringsrapport for oppsummering av all informasjon i etakst-tjenesten i PDF.

The PDF report includes:

- Property address: BULL AAKRANNS VEI 18, 7374 RØROS.
- Valuation: 4 490 000.
- Market value: 10 000 / 4 500 000.
- Contact information for the broker and bank.



Kun til meglern

Til meglern
Valgfri sending til kunde/bank

Kun til meglern

Etakst-rapport

The report features:

- Property photo and address: Hvitveiskroen 4 D, 2052 JESSEIM.
- Valuation: 2 630 000.
- Table of comparable properties.
- Summary of the valuation process.

Til bank fra kundemeglern



Elektronisk oppslag på ref.nr

This digital document is a comprehensive report including:

- Property details and valuation.
- Market analysis and comparable properties.
- Visual elements like maps and photos.


Generelt om etakst del 1.

- **Hva er etakst?**
 - etakst er et digitalt støtteverktøy som dokumenterer verddivurdering av fast eiendom igjennom en 7-trinns prosess. Prinsippene i prosessen er hentet fra boken *Verdsetting av fast eiendom - en innføring*. Hovedprinsippet heter «sammenlikningsmetoden»¹ og er grunnlaget for prissettingen.
- **Hvem kan aktivere verddivurderinger igjennom etakst?**
 - Ansatte hos selskaper som har tillatelse til å drive eiendomsmegling, jf. Lov om eiendomsmegling § 2-1 (1), men gjelder ikke ansatte som er medhjelpere jf. Lov om eiendomsmegling § 4-4.
- **Hvordan få tilgang til etakst?**
 - etakst er integrert i meglersystemene Webmegler, NEXT og WebTop. Bruk av integrert løsning fra meglersystemene sørger for kvalitetssikring samt at rapportene «Meglernes verddivurdering» og etakst lagres automatisk ned på oppdraget i meglersystemet når etaksten er aktivert.
- **Kan man slette etakst?**
 - Dersom en etaksten ikke er aktivert, kan megler selv slette etaksten under oversikten over etakster på boligen.
 - 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.
 - Finans Norge og Eiendom Norge har opprettet en varslingsrutine for mistenkelige etakster. Dersom en bank finner en etakst mistenkelig skal de straks ta kontakt med Eiendom Norge som vil varsle fagansvarlig for foretaket etaksten ble opprettet.

¹ Kilde: Bærug, Sølve (2017), *Verdsetting av fast eiendom - en innføring*. Universitetsforlaget

Generelt om etakst del 2.

Merk deg følgende når du benytter etakst-tjenesten:

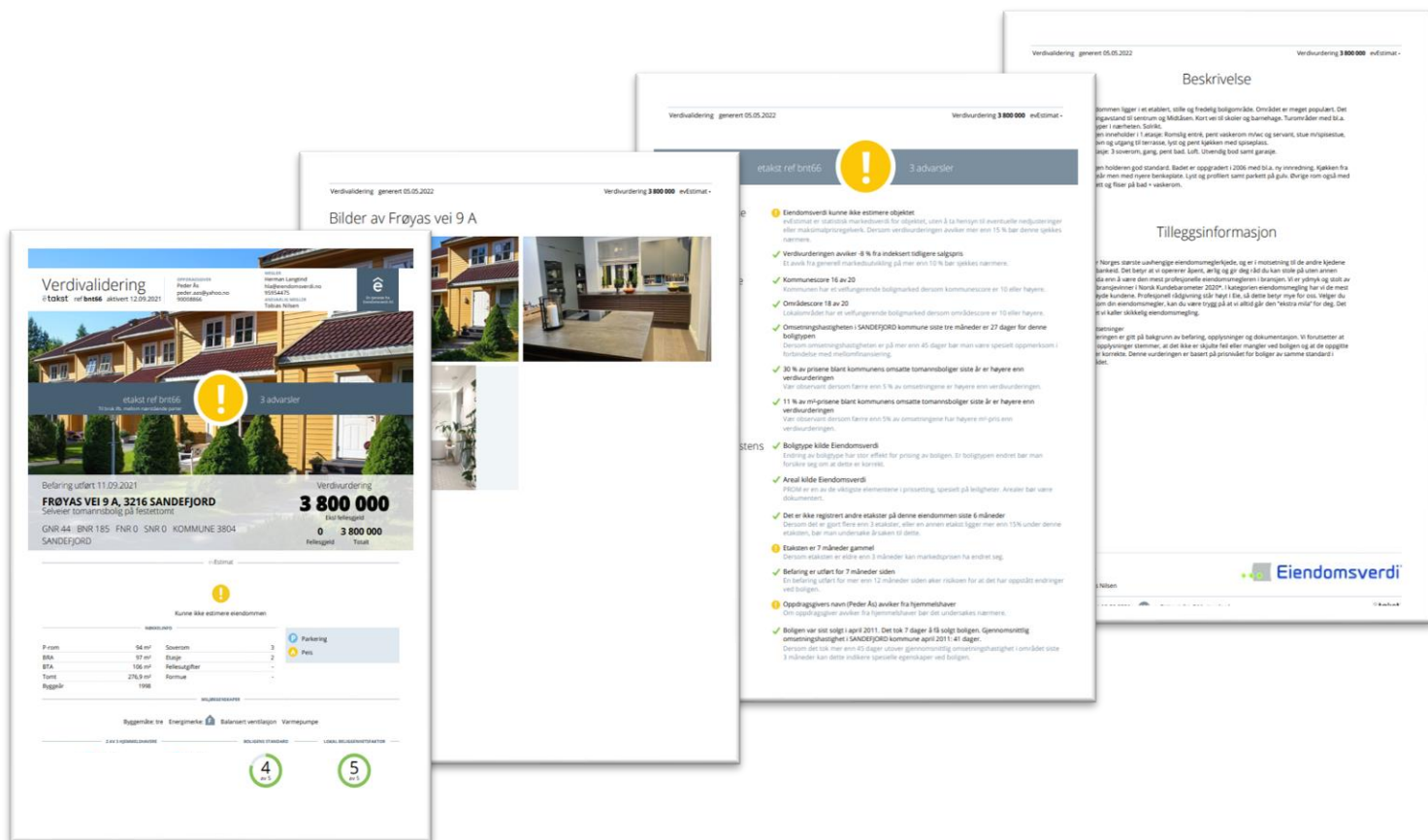
- Symbolet  gir brukeren forklaring på hva man skal gjøre på steget du er.
- Du kan til enhver tid lukke en etakst for så å hente den opp igjen på senere tidspunkt. Informasjon lagres for hvert steg («NESTE») du tar i prosessen.
- Det blir tildelt et unikt referansenummer pr. etakst. Når banken mottar 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 på bakgrunn av meglers valg i etakstprosessen, se neste side for mer informasjon om verdivalideringsrapporten.
- Uten det unike referansenummeret er det ikke mulig å gjøre oppslag på allerede utførte etakster i Eiendomsverdi.
- Det sendes tre rapporter fra tjenesten som også lagres på oppdraget i meglersystemet:
 1. etakst-rapporten som benyttes som verdivurdering til bank
 2. Meglers verdivurdering som benyttes i prospekt, i kommunikasjon med kunden eller kun som dokumentasjon for gjennomført verdivurdering.
 3. etakst befaringsrapport, oppsummering av all informasjon i etakst-tjenesten i PDF.
- 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 kunden eller megler har oversendt. Banken vil deretter få opp en verdivalideringsrapport.

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

- *Avdekke at kundeoppgitt verdi er den samme som er lagt inn av eiendomsmegler i etaksten*
- *Verdivurderingen er mer enn 10% høyere enn indeksert tidligere salgspris*
- *Oppdragsgivers navn avviker fra hjemmelshaver*
- *Bilder av eiendommen*
- *Om det er flere enn tre eller én annen etakst avviker mer enn 15% fra den aktuelle etaksten.*
- *Endring av størrelse og eiendomstype.*



Starte etakst og se tidligere gjennomførte etakster

etakst ⓘ

Hjemmelshavere

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

Skjul (+1 hjemmelshavere)

← Eiendomsidentifikasjon og hjemmelshaver på eiendommen du er inne på.

2. Fortsett på en eksisterende etakst

Refnr.	Befaring	Sist endret	Megler	
ÅPNE z4kk7	07.06.2021	08.06.2021	Ola Nordmann	SLETT

Aktiverte etakster

Refnr.	Befaring	Sist endret	Megler	
ÅPNE v73rj	07.06.2021	08.06.2021	Ola Nordmann	4. LAG KOPI

1. Lag ny etakst

+ LAG NY

Er det, i ditt selskap, laget etakster på eiendommen tidligere får du opp denne siden – her kan du:

1. Lage en ny etakst på eiendommen
2. Fortsette eller slette en påbegynt etakst som ikke er aktivert.
3. Se tidligere aktiverte etakster på eiendommen gjennomført av ditt selskap.
4. Du kan kopiere en tidligere aktivert etakst, men følgende elementer forsvinner i kopien dersom de er kopiert fra en etakst som er eldre enn 30 dager:

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

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

1. Oppdrag

OPPDRAG OBJEKT VERDI OMSETNING SAMMENLIGN RANGERING FERDIGSTILL

Oppdragsinformasjon ⓘ NOTATER...

1. Oppdragsgiver

Navn • Peder Ås
E-post peder.aas@yahoo.no
Telefon • 90008866

2. Faktura

Navn • Peder Ås
Adresse • Froyas vei 9 A
Poststed • 3216 Sandefjord
E-post peder.aas@yahoo.no
Beløp inkl. mva • 2500

3. Befaring

11 09 2021
lørdag september ENDRE...

4. Tilstede ved befaring

Oppdragsgiver Peder Ås
 Megler Tobias Hansen
 Ansvarlig megler Herman Langtind
 Fester
 Fester

Fester + LEGG TIL
Fester + LEGG TIL

Navn Tina Ås
Rolle Datter med skifteattest + LEGG TIL

5. Megler

Navn • Tobias Hansen
E-post • tobias.hansen@bestmegler.no
Telefon • 95954475
 Annen ansvarlig megler
Navn Herman Langtind

6. Bankkontakt

Navn
E-post
Telefon

7. Hjemmelshavere

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

Skjul (+1 hjemmelshavere)

8. Denne etaksten skal brukes i forbindelse med

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

Utdypende tekst

9. NESTE >
Lagre og gå til Objekt

Obligatoriske felter er markert med 

- Her fyller du inn informasjon om den som har bestilt etaksten.
- «Faktura»-seksjonen er en funksjon en kan velge å ha synlig. Fakturaseksjonen gir mulighet til å generere internt fakturagrunnlag med prisen kunden skal betale for etaksten. Dersom denne funksjonen er aktivert må feltene fylles ut – dersom etakst gjennomføres kostnadsfritt registreres kr 0,-.
- Her velger du datoen du har vært på befaring. Dette er en viktig del av verdivurderingen. For det første kan du ikke verdivurdere noe uten å ha befart eiendommen og for det andre er det viktig å få informasjon av kunden.
- Her velger du 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 skifteattest. Du kan velge å legge til hjemmelshavere og andre direkte ved å trykke på **+ LEGG TIL**. Megler og oppdragsgiver legges direkte i listen og kan velges ved å huke av til venstre i listen.
- Her fyller du 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.
- Her kan du fylle inn informasjon om kundens bankkontakt. Gjør du dette vil du kunne sende etaksten til bankkontakten direkte etter etaksten er aktivert. Dette steget er valgfritt.
- Her vises informasjon om hvem som er hjemmelshavere på eiendommen i henhold til grunnboken.
- Her fyller du hva etaksten skal brukes til. Dersom du velger alternativ «annet» må du utdype i tekstfeltet.
- Gå til neste trinn.

Objektinformasjon

OPPDRAG **OBJEKT** VERDI OMSETNING SAMMENLIGN RANGERING FERDIGSTILL NOTATER...

Objektinformasjon ⁱ

Eiendomstype • Tomannsbolig

Eieform • Selveier

Tomttype • Festet

Tomteareal 276,9

Byggeår 1998

P-ROM • 94

BRA 97

BTA 106

Soverom 3

Etasje(r) 2

Andel fellesgj.

Fellesutgifter

Formue

P-ROM • 101 ✓ Endret fra: 94

Kilde Takst

Kilddato 01.09.2021

2. Egenskaper

Ja Nei

Parkering

Peis

Innredet kjeller

Kryp kjeller

Utleiedel

Utleiedel

P-ROM • 40

Månedsinntekt • 8000

Utdypende tekst

3. Miljøegenskaper

Byggemåte Tre

Energimerke F

Balansert ventilasjon

Vannbåren varme

Fjernvarme


Varmepumpe

Solcellepanel

Passivhus

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

Skjul bygg (2)

Garasje, anneks	0 etasjer	0 m2
Vertikaldelt tomannsbolig	0 etasjer	96 m2 Godkjent 1997

NESTE > Lagre og gå til Verdi

1. Legg inn informasjon og/eller endre informasjonen om eiendommen dersom den ikke er korrekt. Du må angi kilde og kilddato ved endringer av obligatoriske felter.
2. Huk av for hvilke egenskaper boligen har. Dersom boligen har utleiedel vil flere felter være påkrevd.
3. Velg hvilke miljøegenskaper boligen har.
4. Bilder er dokumentasjon, som er en meget viktig del av etaksten. Alle bildene vises i bankens rapport og skal gi et inntrykk av standard, og vil med dette være med å underbygge verdivurderingen.
5. Det er krav til hva bildene skal inneholde. Gjennomgående vil det være krav til å ta bilder av boligens «dyreste» rom i tillegg til fasade.
6. Gi din vurdering på boligens standard og beliggenhet sett i forhold til boligens marked. Faktor 1 er dårligst og 5 er best. Er det en bolig som ikke skiller seg spesielt fra sitt marked vil faktoren kunne settes til 3.
7. Dette er informasjon som ikke kommer i etaksten til kunden, men som informasjon til banken.
8. Her får du informasjon om hva som står på tomten i henhold til matrikkelen.

MERK:

etakst er kun laget for verdivurdering av følgende eiendomstyper: Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, leilighet og fritidsbolig. etakst kan ikke benyttes på for eksempel landbruk eller næringseiendom. Endring av eiendomstype vil medføre varsel i verdivalideringsrapporten.

Notater

The screenshot shows the 'Objektinformasjon' (Object Information) page in the Eiendomsverdi system. The page is divided into several sections: 'OPPDRAG' (Order), 'OBJEKT' (Object), 'VERDI' (Value), 'OMSETNING' (Sales), 'SAMMENLIGN' (Compare), 'RANGERING' (Ranking), and 'FERDIGSTILL' (Completion). The 'OBJEKT' section is active, displaying property details such as 'Eiendomstype' (Tomannsbolig), 'Eieform' (Selveier), 'Tomttype' (Festet), 'Tomteareal' (276.9), 'Byggeår' (1998), 'P-ROM' (94), 'BRA' (97), 'BTA' (106), 'Soverom' (3), and 'Etasje(r)' (2). A 'Bilder' (Images) section shows three images of the property. A 'Notater' (Notes) button is visible in the top right corner. A modal window titled 'Beskrivelse' (Description) is open, displaying the following text:

Beskrivelse • ⓘ Tilleggsinfo Info til bank Egne notater

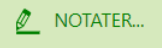
Eiendommen ligger i et etablert, stille og fredelig boligområde. Området er meget populært. Det er gangavstand til sentrum og Midtåsen. Kort vei til skoler og barnehage. Turområder med bl.a. lysløyper i nærheten. Solrikt.

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. |

At the bottom of the modal, there are radio buttons for 'Fjernvarme', 'Varmepumpe', 'Solcellepanel', and 'Passivhus', with 'Varmepumpe' selected.

Ved å trykke på  øverst i høyre hjørne på alle skjermbilder, får man mulighet til å fylle ut følgende:

- **Beskrivelse:** Informasjon om objektet som også kommer med på etakst- og Meglers verdivurdering-rapporten.
- **Tilleggsinformasjon:** Mange av kundene bruker dette som markedsføringsinformasjon. Ta kontakt med Eiendomsverdi dersom du ønsker standardisert tekst i dette feltet.
- **Informasjon til bank:** Informasjonen som skrives her kommer bare i etakst bank-rapporten.
- **Egne notater:** Informasjon som skrives her kommer ikke med i noen rapporter, men blir lagret hos Eiendomsverdi.

Verdi

OPPDRAK OBJEKT **VERDI** OMSETNING SAMMENLIGN RANGERING FERDIGSTILL

Din initielt foreslåtte verdivurdering i NOTATER...

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

Din verdivurdering			
Pris eks. f.gjeld	Fellesgjeld	Totalt	m ² pris
3 800 000	-	3 800 000	40 426

[< FORRIGE](#)
Lagre og gå til Objekt

[NESTE >](#)
Lagre og gå til Omsetning

Verdien du legger inn på dette steget vil bli sparret mot markedet videre i prosessen og kan endres underveis. Dette er altså din foreløpige antatte markedsverdi. Se side 15 for mer informasjon om markedsverdi.

Omsetningsinformasjon



Tidligere salgsverdi fremskrives med Eiendomsverdis egen indeks basert på boligtype og område. På dette steget blir din verdi sparret mot boligens tidligere salgspris, indeksert til dagens nivå.

1. Din verdivurdering
2. Siste salgspris på boligen
3. Indeks som viser prisutviklingen i boligens marked.
4. Din verdi kan endres underveis i prosessen.
5. Det kan imidlertid 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 boligen som oppussing, tilbygg etc. Dersom du vurderer at tidligere verdi på boligen ikke er relevant for din verdivurdering huker du av og begrunner. Skriv evt. ytterligere forklaring på hvorfor tidligere verdi ikke er relevant i dette tekstfeltet. Dette vil være relevant informasjon for banken.

Best Practice – Finne sammenlignbare referansesalg

Før vi går videre skal vi se nærmere på trinnene i «sammenligningsmetoden», selve hovedgrunnlaget for prissettingen. Metoden bygger direkte på det spørsmålet vi intuitivt stiller oss, nemlig *hva blir slike eiendommer solgt for?*

Sammenligningsmetoden består av 6 trinn:

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

Best practice

Ved å bruke Eiendomsverdis **evKart** eller «**legg til fra kart**» under **Sammenligning av objekter** kan du enklere få oversikt over markedssegmenter og finne potensielle relevante markedssalg.

Eksempel - evKart

evKart

Sortert på Dato

- Trudvangveien 26 F, andel 5, 3216 SA...
06.11.2020 102m² 2 873 687
- Trudvangveien 16 E, andel 30, 3216 S...
06.08.2020 99m² 2 657 374
- Trudvangveien 26 C, andel 15, 3216 S...
04.04.2019 105m² 2 etg 2 271 187
- Trudvangveien 30 D, andel 16, 3216 S...
21.09.2018 109m² 2 etg 2 315 943

Filter Nulstill ✕

Vis

Eiendomstype

Boliger Tomter

Status på eiendom

Til salgs nå **Solgt** Begge

Inkluder usikre salg

Vis pris med fellesgjeld

Boligtyper

- Leilighet
- Enebolig
- Rekkehus**
- Tomannsbolig
- Fritidsbolig

Alle

P-rom

90 m² → 110 m²

Tidsperiode

Tidslinje Kalender

Velg hvor lang tid tilbake du vil søke

3 1 6 3 1
år år mnd mnd mnd

2021 hittil i år

Pris

0 mill → ∞ mill

Byggeår

0 → ∞

Antall soverom

3 → 3

Etasje

Tomtestørrelse

Eieform

Antall salg

Fasiliteter

Eieform tomt

Selveier

Festet

Alle

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

Sammenligning av objekter del. 1

OPPDRAG OBJEKT VERDI OMSETNING **SAMMENLIGN** RANGERING FERDIGSTILL

Sammenligning av objekter NOTATER...

Sammenlignbare objekter Eksempelobjekter som skal vises i etakst-rapporten tre automatisk valgte

Objekt	Dato	Areall	Pris	Differanse
Mølleråsveien 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
Frøyas vei 11A, 3216 SAN...	10.05.2021	102 m ²	4 000 000 kr	+200 000
Breidablikkveien 20A, 321...	05.10.2020	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...	17.11.2020	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

Legg til

1. + LEGG TIL FRA SØK... 3. + 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	-

Din verddivurdering

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

← FORRIGE Lagre og gå til Omsetning

NESTE > Lagre og gå til Rangering

Eiendomsverdi presenterer et utvalg med foreslåtte og tilsvarende salg fra boligens marked som alle må vurderes. Du må inkludere minst 3 av salgene som referansesalg fra markedet. Inkluder gjerne flere enn 3 dersom det er grunnlag for dette. Klikk «VURDER» for å få ytterligere informasjon om salgene.

1. Du kan klikke «LEGG TIL» for å søke opp relevante salg du kjenner til, som Eiendomsverdi ikke har valgt ut.
2. Tallene viser differanse fra verdien du har lagt inn.
3. Du kan legge til relevante salg ved å benytte etakst kartløsningen. Se neste side for mer informasjon.

Legg til fra kart

The screenshot shows the 'Legg til fra kart' (Add from map) feature in the Eiendomsverdi app. A map of a residential area is displayed with a green house icon indicating a selected property. A filter panel on the right allows users to refine search results based on various criteria.

Filter

TILBAKESTILL

Solgt: 01.01.2021 - 19.04.2022

Pris: [] - []

P-rom: 90 - 110

Byggeår: [] - []

Soverom: 2 - 3

Tomt: [] - []

Boligtype: Rekkehus, Tomannsbolig

Leilighet

Enebolig

Rekkehus

Tomannsbolig

Fritidsbolig

Sammenlignbart objekt

Omsetningshistorikk

Solgt	28.01.2022	
Pris	4 200 000	+400 000
m ² -pris	28 767	-11 658
Indeksert pris	4 473 816	+673 816
Indeksert m ² -pris	30 643	-9 783
Registrert	19.01.2022	
Omsetningstid	9	
Salgspris	4 200 000	
Prisantydning	4 200 000	
Andel fellesgjeld	-	
Megler	Eie Eiendomsmegling Sandefjord	

Nøkkelinfo

Eiendomstype	Tomannsbolig	Tomannsbolig
Eierform	Selveier	Selveier
Tomtetype	Selveiertomt	Festetomt
Tomteareal	911	277
Byggeår	1918	1998
P-ROM	146	94
BRA	233	97
Soverom		
Etasje		

VIS Døebakken SANDEFJORD

28.01.2022 4 200 000 146 m²

INKLUDER LUKK

Du kan legge til relevante referansesalg med karttjenesten i etakst. Boligen som verdivurderes er markert med grønn

Her legger du inn dine kriterier i filteret og får opp objekter som matcher i kartet markert i blått

Ved å trykke på og deretter **VIS** kan du vurdere objektet og inkludere det om ønskelig.

Best Practice - 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 verditidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger i en armlengdes transaksjon, etter ordentlig markedsføring, hvor begge parter opptrådte informert, aktsomt og uten tvang».

Best Practice:

Ved å bruke Eiendomsverdis evInfo (infokort) kan du undersøke om de sammenliknbare referansesalgene er salg som tilfredsstillende 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 interface. At the top right, there is a date '20.10.2020' and a grid icon 'x35'. The main content area is divided into two columns. The left column lists property details: 'Selveier tomt' (5 887 m²), 'Antall bygninger' (-), and 'Totalt BRA' (566 m²). The right column lists scores: 'Energimerke G Rød' (with a red house icon), 'Områdescore 20 av 20' (with a green circle '20'), and 'Kommunescore 20 av 20' (with a green circle '20'). Below these are 'Parkering', 'Sentralt', and 'Balkong' with a 'Mer' link.

Below the property details is a table with columns: DATO, PRISANT, PRIS, F GJELD, PRIS INK FG, M² PRIS P-ROM. The first row shows: Solgt, 18.06.2021, 40 000 000, 35 000 000, -, 35 000 000, 83 135, Oms.hastighet 241 d. A red circle highlights a 'Se Finn-annonse' button in the top right of the table.

Below the table is a section titled 'Tvangssalg' with an information icon and the text 'Tinglysningen er registrert som tvangssalg'. This section is circled in red.

At the bottom is an 'Eiendom' section with a table of details. The table has two columns. The first column lists: Bruksnavn, Bruk av grunn, Eiendomstype (Seksjon), Etablert dato (22.11.1974), Antall teiger, Antall bygninger, Antall adresser, Sameiebrøk (22 / 395). The second column lists: Areal, Kilde, Oppdatert, Sist omsatt (20.08.2020), Kjøpesum, Omsetningstype (Skifteoppgjør), Tinglyst, Bygning på eiendom (1). A red circle highlights the 'Omsetningstype' row.

Sammenligning av objekter del. 2 – «Vurder»

Du finner informasjon om det sammenlignbare objekter.

Du må inkludere minst tre av salgene som referansesalg til din verddivurdering - dette gjør du ved å velge INKLUDER eller FORKAST.

Sammenlignbart objekt

Omsetningshistorikk

Solgt	10.05.2021		
Pris	4 000 000	+200 000	
m ² -pris	39 216	-1 210	
Indeksert pris	3 970 705	+170 705	
Indeksert m ² -pris	38 928	-1 497	
Registrert	02.05.2021		
Omsetningstid	8		
Salgspris	4 000 000		
Prisantydning	3 590 000		
Andel fellesgjeld	-		
Megler	Eie Eiendomsmegling Sandefjord		

Nøkkelinfo

Eiendomsstype	Tomannsbolig	Tomannsbolig
Eierform	Selveier	Selveier
Tomtetype	Festetomt	Festetomt
Tomteareal	290	277
Byggeår	1998	1998
P-ROM	102	94
BRA	120	97
Soverom	4	
Etasje		

INKLUDÉR

Sammenligning av objekter

Sammenlignbare objekter

Frøyas vei 11A, 3216 SAN...	Dølebakken 16F, 3215 SA...	Dølebakken 16D, 3215 SA...
10.05.2021	01.12.2020	17.11.2020
102 m ²	92 m ²	92 m ²
4 000 000 kr	3 950 000 kr	3 950 000 kr
+200 000	+150 000	+150 000
39 216 kr/m ²	42 935 kr/m ²	42 935 kr/m ²
-1 210	+2 509	+2 509

Legg til

Forkastede objekter

	Snitt	Differanse
m ² -pris	41 695 kr/m ²	+1 269
Indeksert m ² -pris	44 835 kr/m ²	+4 409
Korrigert m ² -pris	36 921 kr/m ²	-3 505

Din verddivurdering

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

INKLUDÉR

Rangering

OPPDRAG	OBJEKT	VERDI	OMSETNING	SAMMENLIGN	RANGERING	FERDIGSTILL			
Rangering NOTATER...									
Valgte objekter									
Priser blant valgte (4. dyrest)				m ² -priser blant valgte (3. høyest)					
1	FRØYAS VEI 11 A, SANDEFJORD	102 m ²	1998	4 000'	1	DØLEBAKKEN 16 D, SANDEFJORD	92 m ²	2020	42 935
2	DØLEBAKKEN 16 D, SANDEFJORD	92 m ²	2020	3 950'	1	DØLEBAKKEN 16 F, SANDEFJORD	92 m ²	2020	42 935
2	DØLEBAKKEN 16 F, SANDEFJORD	92 m ²	2020	3 950'	⋮				
⋮					3	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m ²	1998	40 426
4	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m ²	1998	3 800'	4	FRØYAS VEI 11 A, SANDEFJORD	102 m ²	1998	39 216
Område									
Priser - Breidablikk (50 % er dyrere)				m ² -priser - Breidablikk (24 % har høyere)					
1	MØLLERÅSVEIEN 10, SANDEFJORD	223 m ²	1928	8 100'	1	PRESTEGÅRDSVEIEN 3A, SANDEFJORD	85 m ²	2019	50 000
2	GREVLINGVEIEN 1A, SANDEFJORD	140 m ²	2013	4 950'	2	DØLEBAKKEN 16G, SANDEFJORD	92 m ²	2020	43 283
⋮					⋮				
9	DØLEBAKKEN 16D, SANDEFJORD	92 m ²	2020	3 950'	4	DØLEBAKKEN 16D, SANDEFJORD	92 m ²	2020	42 935
10	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m ²	1998	3 800'	5	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m ²	1998	40 426
11	LINDEVEIEN 9A, SANDEFJORD	105 m ²	2007	3 675'	6	FRØYAS VEI 11A, SANDEFJORD	102 m ²	1998	39 216
⋮					⋮				
17	LILLE GOKSTADVEI 15, SANDEFJORD	92 m ²	1920	2 100'	16	LILLE GOKSTADVEI 15, SANDEFJORD	92 m ²	1920	22 826
18	MOVEIEN 51B, SANDEFJORD	84 m ²	1935	1 700'	17	MOVEIEN 51B, SANDEFJORD	84 m ²	1935	20 238
Kommune									
Priser - Sandefjord (30 % er dyrere)				m ² -priser - Sandefjord (11 % har høyere)					
1	KATHRINEBORG GATA 46C, SANDEFJORD	165 m ²	2017	11 500'	1	KATHRINEBORG GATA 46C, SANDEFJORD	165 m ²	2017	69 697
2	MØLLERÅSVEIEN 10, SANDEFJORD	223 m ²	1928	8 100'	2	PRESTEGÅRDSVEIEN 3A, SANDEFJORD	85 m ²	2019	50 000
⋮					⋮				
52	RAVEIEN 447, SANDEFJORD	154 m ²	1956	3 875'	16	GJEKSTADVEIEN 89C, SANDEFJORD	110 m ²	2018	40 455
53	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m ²	1998	3 800'	17	Frøyas vei 9 A, SANDEFJORD	94 m ²	1998	40 426
54	RAVEIEN 416C, SANDEFJORD	98 m ²	2020	3 800'	18	RAGNHILDRØDVEIEN 4B, STOKKE	87 m ²	2015	40 230
⋮					⋮				
173	DRONNINGA 41, SANDEFJORD	- m ²	2021	725'	139	MOVEIEN 88, SANDEFJORD	155 m ²	1919	16 129
174	DRONNINGA 43, SANDEFJORD	- m ²	2021	725'	140	FRAMNESVEIEN 36, SANDEFJORD	150 m ²	1930	16 000
Din verddivurdering									
Pris eks. fgjeld		Fellesgjeld		Totalt		m ² pris			
3 800 000		-		3 800 000		40 426			
◀ FORRIGE				NESTE ▶					
Lagre og gå til Sammenlign				Lagre og gå til Ferdigstill					

På denne siden viser vi en rangering av din anslåtte verdi mot de tidligere inkluderte salgene fra steg fem, og andre salg fra kommunen og grunnkretsen.

Salgene er innenfor siste år og det er samme boligtype som verdivurderes.

Ferdigstilling

OPPDRAG OBJEKT VERDI OMSETNING SAMMENLIGN RANGERING FERDIGSTILL

Ferdigstill ?

Din verddivurdering

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

Verdier som vil benyttes i rapport

Meglers verddivurdering

3 800 000

Ekskl. fellesgjeld

0 3 800 000

Fellesgjeld Totalt

1. 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.

2. 👁 FORHÅNDSVIS ETAKST

I tillegg til etakst-rapport vil du få generert Meglers verddivurdering: 👁 FORHÅNDSVIS MEGLERS VERDIVURDERING

3. 🔒 AKTIVER ETAKST...

← FORRIGE Lagre og gå til Rangering

🔒 LAGRE

Vi anbefaler å gjøre en forhåndsvisning for å forsikre deg om at alt er riktig fylt ut og beskrevet. Når etaksten er aktivert kan du ikke lenger gjøre endringer på den. Har du gjort en feil - kan du kopiere aktivert etakst dersom den ikke er eldre enn 30 dager.

1. Her finner du teksten som er lagt inn under notater. I tekstfeltene gir du begrunnelse/beskrivelse for å underbygge verddivurderingen. Her bør du også argumentere for hvorfor pris evt. avviker betydelig fra markedet, dersom dette er tilfelle.
2. Klikk alltid «FORHÅNDSVIS» for å forsikre deg om at rapportene er korrekt utfyllt.
3. For å gjøre etaksten gyldig som verddivurdering må du aktivere den ved å klikke her 🔒 **AKTIVER ETAKST...**

Det er krav til kort tid mellom befarings- og aktiveringsdato.

Aktivering

OPPDRAAG OBJEKT VERDI OMSETNING SAMMENLIGN RANGERING FERDIGSTILL

Ferdigstill ⓘ

Din verddivurdering
Pris eks. f.gjeld Fellesgjeld
3 800 000 3 800 000

Verdier som vil benyttes i rapport

Meglers verddivurdering
Ekskl. fellesgjeld
3 800 000
0 3 800 000
Fellesgjeld Totalt

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 bnt66 utlevert til oppdragsgiver.

Jeg er eiendomsmeglerfullmektig under tilsyn av ansvarlig megler: Tobias Nilsen. Jeg er innforstått med at Tobias Nilsen er ansvarlig for etakst bnt66 utlevert til oppdragsgiver.

LEGG TIL ANSVARLIG MEGLER

Verddivurderingen gjenspeiler boligen slik den fremstår i dag.

Verddivurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjonen, besiktigelse og eiers opplysninger om objektet og dets tilstand.

LEGG TIL BILDER

ENDRE BEFARINGSDATO

ENDRE FAKTURERING

AVBRYT

LAGRE

Eiendomsverdi AS

Klikk på linkene dersom du har behov for å endre – du blir da sendt til gjeldende steg i prosessen.

Du aktiverer etaksten ved å klikke

«**AKTIVER/FAKTURER***», og da 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 skrivebeskyttet 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 og WebTop: etakst, meglers verddivurdering og befæringsrapport lagres under dokumenter på oppdraget.

MERK:

etaksten skal gjenspeile boligen slik den fremstår i dag. Det betyr at etakst ikke kan 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
12.09.2021 Ref bnt66

Oppdragsgiver
Peder As
peder.aas@yahoo.no
900 08 866

Eiendomsverdi

Befaring utført 11.09.2021

Selveier tomannsbolig på festetomt

KOMMUNE 3804 SANDEFJORD GRUNNKRETETS BREIDABLIKK

Meglerns verdivurdering

3 800 000

Ekskl. fellesgjeld

0 **3 800 000**

Fellesgjeld Totalt

P-ROM	94 m ²	Byggeår	1998
BRA	97 m ²	Soverom	3
BTA	106 m ²	Etasje(r)	2
Tomt	276,9 m ²	P Parkering A Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Frøyas Vei 11A, 3216 Sandefjord	10.05.2021	4 000 000	0	4 000 000	1998	102 m ²
2 Dølebakken 16F, 3215 Sandefjord	01.12.2020	3 950 000	0	3 950 000	2020	92 m ²
3 Dølebakken 16D, 3215 Sandefjord	17.11.2020	3 950 000	0	3 950 000	2020	92 m ²

Eiendomsverdi AS

12.09.2021

Verdivurdert til

3 800 000

- **3 800 000** **40 426**

Fellesgjeld Totalt m² pris

SANDEFJORD

Selveier tomannsbolig på festetomt, bygget i 1998

P-ROM	94 m ²
BRA	97 m ²
Tomt	277 m ²
Byggeår	1998

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

P Parkering A Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Frøyas vei 11 A 102 m ² 1998 290,4 daa 3 sov	10.05.2021	3 590 000	4 000 000	-	4 000 000	39 216
2 Dølebakken 16 F 92 m ² 2020 1121,0 daa 3 sov	01.12.2020	3 950 000	3 950 000	-	3 950 000	42 935
3 Dølebakken 16 D 92 m ² 2020 1121,0 daa 3 sov	17.11.2020	3 950 000	3 950 000	-	3 950 000	42 935

Varslingsrutine

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

Varsel sendes til hni@eiendommnorge.no



**Har du spørsmål kan du ta
kontakt med:**

Espen Relbo

+47 913 98 354

ewr@eiendomsverdi.no

Håkon Røsand

+47 906 16 892

hro@eiendomsverdi.no