

etakst®

evForhåndstakst

Bransjestandard og brukerguide

Utarbeidet av Kvalitetsforum etakst
Sist oppdatert 2026

BAKGRUNN OG MANDAT

Bakgrunn for evForhåndstakst

Kvalitetsforum etakst har avdekket et verdivurderingsbehov som ikke kan dekkes av ordinær etakst. Både banker og meglere etterspør et profesjonelt verktøy for verdivurdering av enkeltboliger i situasjoner der eiendommen skal gjennomgå vesentlige endringer.

evForhåndstakst er utviklet for følgende situasjoner:

- Eksisterende bolig som skal renoveres, bygges om, bygges på eller tilbygg.
- Bolig under oppføring der oppdragsgiver er hjemmelshaver til tomt. For leilighet/prosjekt må bolig være ferdig matrikulert (egen unik matrikkel som i de fleste tilfeller innebærer seksjonsnummer).

Forskjeller mellom etakst og evForhåndstakst

	etakst®	evForhåndstakst
	Grønt design	Blått design
Formål	Fastslå nåverdi basert på faktisk tilstand	Fastslå nåverdi på boliger som skal gjennomgå oppussing / renovering / tilbygg / nybygg
Vurderingsgrunnlag	Fysisk befaring, dagens standard, markedstill	Fysisk befaring + dokumenterte planer for tiltak (tegninger, beskrivelser, budsjett)
Tidslinje	Verdi her og nå	Verdi her og nå, forutsatt at planlagte tiltak blir gjennomført.
Forutsetninger	Faktisk tilstand og dagens marked	Forutsetter at tiltak gjennomføres som beskrevet, og baseres på dagens marked

OBS!

evForhåndstakst dokumenterer forventet markedsverdi i dag, med forutsetning om at planlagt renovering/oppussing/bygging gjennomføres som beskrevet.

Verdivurderingen skal ikke ta hensyn til forventet fremtidig markedsutvikling – verdsettingen baseres utelukkende på dagens marked

GENERELT OM EVFORHÅNDSTAKST

Hvem kan opprette evForhåndstakst?

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.

Meglerforetaket styrer selv hvem i foretaket som gis tilgang til å opprette og utføre evForhåndstakster. Tilganger avklares og forankres sentralt hos fagansvarlig i foretaket.

Hvordan opprette evForhåndstakst?

En evForhåndstakst startes fra fagsystemet (meglersystemet) til megleren, på samme måte som en ordinær verdivurdering. Velg eiendommen i systemet og opprett en ny evForhåndstakst derfra.

Autolagring og referansenummer

Informasjon lagres automatisk for hvert steg du fullfører. Du kan til enhver tid lukke evForhåndstaksten og hente den opp igjen. Hvert oppdrag tildeles et unikt referansenummer som benyttes av banken for oppslag.

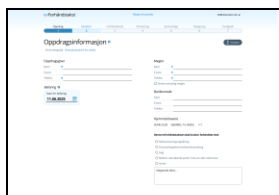
Viktig informasjon til kunde

Dersom evForhåndstakst skal benyttes til bank er det viktig å være oppmerksom på at det er den enkelte bank eller finansinstitusjon som selv vurderer om de ønsker å godta forhåndstaksten som grunnlag for finansiering. Dette gjelder både type tiltak, hvilken dokumentasjon som kreves og verdi. Den enkelte bank kan ha egne krav til type oppdrag, innhold, dokumentasjon og hvem som kan utføre forhåndsvurderinger.

Dette er det viktig å informere kunde om, slik at det på tidlig tidspunkt kan avklares om evForhåndstakst kan benyttes, og om oppdrag skal utføres. Ta gjerne dialog med banken i forkant for å avklare disse forholdene.

evForhåndstakst wizard: en syv stegs prosess

For å opprette en evForhåndstakst går du gjennom en wizard med syv steg. Steg 2 (Eiendomsinformasjon) er det sentrale steget, og inneholder feltene som beskriver planlagte tiltak og forutsetninger for verdivurderingen.



1: Oppdrag
Informasjon om oppdraget.



2: Eiendomsinformasjon
Legg inn, eller endre informasjon om objektet. Dokumenter tiltak.



3: Verdi
Legg inn din foreløpige antatte verdi.



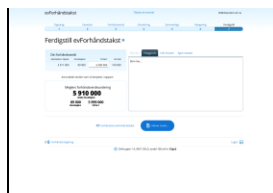
4: Omsetning
Din verdi sammenlignes med objektets tidligere salg.



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



6: Rangering
Din verdivurdering settes opp mot sammenlignbare salg.



7: Ferdigstill
Beskriv objektet. Forhåndsvis og aktiver evForhåndstakst.

Steg 1: Oppdrag

Fyll inn informasjon om oppdraget.

etakst
evForhåndstakst

Eiendomsverdi

Oppdrag

Eiendom

Verdi

Omsetning

Sammenlign

Rangering

Ferdigstill

Oppdragsinformasjon

Brukerguide

Bransjestandard for etakst

Oppdragsgiver

Navn

Ola Normann

E-post

Telefon

12345678

Faktura

Navn

Ola Normann

Adresse

Tølløvsengen 31A

Poststed

2066

Jessheim

E-post

Beløp inkl mva

3500

Befaring

Dato for befaring

04.06.2026

Tilstede ved befaring

☒ Oppdragsgiver

Ola Normann

☒ Megler

Morten Megler

Hjemmelshaver

KARL PERMAN LUNDSTROM

+ Legg til

Hjemmelshaver

BRITDA CLAUDIOTTEN RUTLE

+ Legg til

Navn

Rolle

+ Legg til

Megler

Navn

Morten Megler

E-post

morten@eiendomsverdi.no

Telefon

11234566

☐ Annen ansvarlig megler

Bankkontakt

Navn

E-post

Telefon

Hjemmelshavere

KARL PERMAN LUNDSTROM

Hjemmelshaver

395/1000

BRITDA CLAUDIOTTEN RUTLE

Hjemmelshaver

395/1000

Vis alle (+1 hjemmelshavere)

Denne evForhåndstaksten skal brukes i forbindelse med

☒ Refinansiering/opplåning

☐ Frieiendomsverdi

☐ Salg

☐ Mellom nærstående parter (feks. arv eller skilsmisse)

☐ Annet

Utdypende tekst

Eiendom

2

Tølløvsengen 31 A, 2066 JESSHEIM

1000-11000000

ref nr

0000

Felter i steg 1:

- Oppdragsgiver:** Navn, e-post og telefon på den som har bestilt taksten.
- Befaring:** Sett dato for fysisk befaring. Fysisk befaring er et krav.
- Tilstede ved befaring:** Velg hvem som deltok. Oppdragsgiver skal som hovedregel også være hjemmelshaver.
- Megler:** Fyll inn megler som deltok. Er det en fullmektig, skal ansvarlig megler også fylles inn.
- Bankkontakt (valgfritt):** Lar deg sende evForhåndstaksten direkte til banken etter aktivering.
- Hjemmelshavere:** Hentes automatisk fra grunnboken.
- Formål:** Velg hva evForhåndstaksten skal brukes i forbindelse med.

5

Steg 2: Eiendomsinformasjon forts.

Objektdata (venstre kolonne):

- Eiendomstype, eieform, tomtetype, areal, byggeår, BRA-i mv.
- Egenskaper (parkering, peis, utleiedel) og miljøegenskaper.
- Bilder: krav om bilde av fasade, kjøkken og bad. Ta bilder av boligen slik den er i dag. Ha også fokus på å ta bilder der tiltak er startet/skal utføres, for best mulig forståelse av tiltakets omfang og innhold.
- Kvalitetsfaktorer: lokal beliggenhetsfaktor og objektets standard etter tiltak (1–5).

Beskrivelse av tiltak (høyre kolonne):

- **Tiltak skal omfatte:** Velg hvilke tiltak som er planlagt (bad, kjøkken, ombygging, tilbygg/påbygg, totalrenovering, garasje/carport, annet).
- **Tiltak skal ferdigstilles:** Oppgi antatt dato for ferdigstillelse.
- **Søknadspliktig:** Angi om tiltaket er søknadspliktig til kommune og/eller til borettslag/sameie/aksjelag, og om søknad er godkjent.
- **Beskriv boligen FØR tiltak:** Beskriv nåværende tilstand.
- **Beskriv boligen ETTER tiltak:** Beskriv forventet tilstand etter at tiltakene er gjennomført. Her skal det også beskrives om tiltak er egeninnsats eller om det er firma/profesjonelle aktører som skal utføre tiltakene.
- **Antatt kostnad av tiltak:** Oppgi total antatt kostnad. Legg ved kostnadsoverslag som vedlegg.
- **Vedlegg:** Last opp dokumentasjon på tiltakene (tegninger, tilbud, kostnadsoverslag mm.).

BEST PRACTICE #1

Verdivurderingen i evForhåndstakst er en «som ferdigstilt»-vurdering (engelsk: «as if complete»). Dette innebærer at megler vurderer hva eiendommen ville blitt omsatt for i dagens marked, forutsatt at de planlagte tiltakene er fullført i henhold til beskrivelse, tegninger og budsjett.

I henhold til internasjonale verdivurderingsstandarder (TEGoVA EVS, IVSC IVS og RICS) skal slike verdivurderinger tydelig oppgi: hvilke forutsetninger som er lagt til grunn, om tiltaket er under planlegging eller under utførelse, antatt ferdigstillelsesdato, og estimert kostnad. Megler bør også vurdere og omtale risiko knyttet til tiltakene.

OBS! Søknadspliktige tiltak

Dersom tiltaket er søknadspliktig, men søknad ennå ikke er godkjent, skal dette tydelig fremgå av verdivurderingen. En ikke-godkjent søknad er en forutsetning som kan påvirke verdi.

Steg 3: Verdivurdering

Legg inn din initielt foreslåtte forhåndsverdi.

etokst

evForhåndstakst

Eiendomsverdi ▾

Oppdrag
1

Eiendom
2

Verdi
3

Omsetning
4

Sammenlign
5

Rangering
6

Ferdigstill
7

Din initielt foreslåtte forhåndsverdi ⓘ

Notater

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

Din forhåndsverdi

PRIS EKS F GJELD	FELLES GJELD	TOTALT	M ² -PRIS
12 500 000	-	<u>12 500 000</u>	44 643

< Eiendom

Søknadsnummer: 2 A, 2066 JESSHEIM | Salgspris: 12 500 000 ref nr 01010

Omsetning >

Legg inn den verdien du mener eiendommen mest sannsynlig vil kunne omsettes for, gitt at tiltakene er gjennomført. Verdien skal gjenspeile hva eiendommen vil kunne omsettes for i en vanlig salgsprosess i dagens marked.

Markedsverdi – ikke teknisk verdi

Det er viktig å skille mellom teknisk verdi og markedsverdi:

Teknisk verdi er en kostnadsbasert beregning av hva det vil koste å oppføre eller utbedre bygget (gjenanskaffelseskostnad fratrasket verdifall). Den tar ikke hensyn til hva markedet faktisk er villig til å betale.

Markedsverdi er det beløpet eiendommen mest sannsynlig vil bli omsatt for mellom en villig kjøper og en villig selger i dagens marked. Det er markedsverdien evForhåndstakst skal fastslå.

Du kan endre verdien underveis i hele prosessen, frem til du aktiverer evForhåndstaksten.

Steg 4: Omsetning

Din forhåndsverdi sammenlignes med objektets tidligere salgspris.



Tidligere salgsverdi fremskrives med Eiendomsverdis prisindeks basert på boligtype og område. Din forhåndsverdi sammenlignes med objektets siste salgspris, indeksert til dagens nivå.

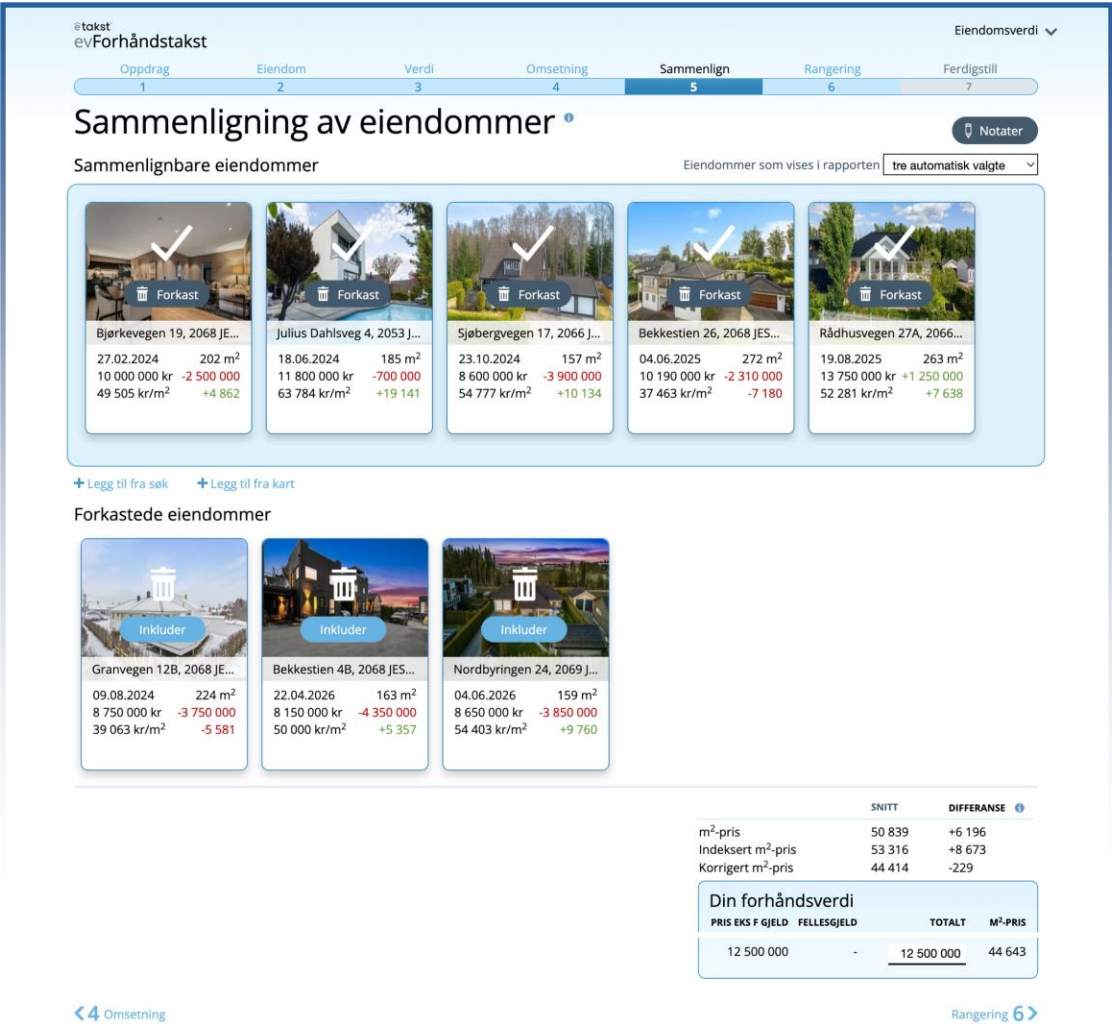
Grafen viser:

- **Din verddivurdering:** Din forhåndsverdi – markert med grønn prikk.
- **Tidligere salg:** Tidligere omsetning på eiendommen.
- **Prisindeks:** Prisutviklingen i objektets marked over tid.

Dersom du vurderer at tidligere omsetningsverdi ikke er relevant (f.eks. pga. vesentlige endringer eller ikke-markedsmessig salg), huk av for «Siste omsetningsverdi er irrelevant», og velg årsak fra listen.

Steg 5: Sammenlign

Vurder og inkluder sammenlignbare salg fra markedet. Sammenlignbare eiendommer skal være sammenlignbare med måleiendommen når tiltak er utført.



Steg 5: Sammenlign forts.

Du må inkludere minst 3 sammenlignbare salg. I rapporten kan du velge å vise inntil 3 selvvalgte sammenlignbare eiendommer.

BEST PRACTICE #2

Bruk «Legg til fra søk» eller «Legg til fra kart» for å finne relevante sammenlignbare salg. Eiendommer du vurderer men ikke inkluderer, kan forkastes – de vises da i en egen seksjon nederst og kan inkluderes igjen om ønskelig.

BEST PRACTICE #3

Bruk infokort i evlInfo for å undersøke om et objekt tilfredsstiller markedsverdidefinisjonen – for eksempel om eiendommen har vært markedsført, om salget var et tvangssalg, eller om selger og kjøper hadde kjennskap til hverandre.

Markedsverdidefinisjonen (uropeisk standard, TEGoVA EVS): «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 hadde opptrådt informert, aktsomt og uten tvang.»

Markedsverdi med spesielle forutsetninger (TEGoVA EVS): «Markedsverdi med spesielle forutsetninger er markedsverdi fastsatt under forutsetning av antakelser som avviker fra de faktiske markedsforholdene på verdsettelsesdatoen, slik som en eiendoms verdi antatt ferdigstilt, eller en eksisterende eiendom antatt renoveret, eller i en alternativ bruk.» Forutsetningene skal tydelig fremgå av verdivurderingen.

Steg 6: Rangering

Din forhåndsverdi settes opp mot sammenlignbare salg.

etakst
evForhåndstakst

Eiendomsverdi

Oppdrag1

Eiendom2

Verdi3

Omsetning4

Sammenlign5

Rangering6

Ferdigstill7

Rangering

Notater

Priser

m²-priser

Valgte sammenlignbare eiendommer

Priser blant valgte (nest dyrest)

m²-priser blant valgte (6. høyest)

1Rådhusvegen 27 A, JESSHEIM263 m²201213 750 000

2Sjøbergvegen 32 A, JESSHEIM280 m²197912 500 000

3Rådhusvegen 25 A, JESSHEIM261 m²201212 325 000

4Julius Dahlsveg 4, JESSHEIM185 m²200711 800 000

5Bekkestien 26, JESSHEIM272 m²198210 190 000

6Bjørkevegen 19, JESSHEIM202 m²202310 000 000

7Sjøbergvegen 17, JESSHEIM157 m²19868 600 000

1Julius Dahlsveg 4, JESSHEIM185 m²200763 784

2Sjøbergvegen 17, JESSHEIM157 m²198654 777

3Rådhusvegen 27 A, JESSHEIM263 m²201252 281

4Bjørkevegen 19, JESSHEIM202 m²202349 505

5Rådhusvegen 25 A, JESSHEIM261 m²201247 222

6Sjøbergvegen 32 A, JESSHEIM280 m²197944 643

7Bekkestien 26, JESSHEIM272 m²198237 463

Grunnkrets

Priser - Jessheim nord (9 % er dyrere)

m²-priser - Jessheim nord (39 % har høyere)

1Rådhusvegen 27A, JESSHEIM263 m²201213 750 000

2Sjøbergvegen 32 A, JESSHEIM280 m²197912 500 000

3Rådhusvegen 25A, JESSHEIM261 m²201212 325 000

4Nordbyringen 24, JESSHEIM159 m²20088 650 000

5Leiv Holthes veg 9A, JESSHEIM180 m²20167 500 000

⋮

10Sjøbergvegen 13, JESSHEIM- m²-4 650 000

11Rådhusvegen 20A, JESSHEIM- m²20252 820 000

1Krusesvingen 10, JESSHEIM74 m²199560 811

2Gamle Trondheimsveg 52, JESSHEIM83 m²196060 602

⋮

32Steinvollvegen 5, JESSHEIM110 m²193845 909

33Sjøbergvegen 32 A, JESSHEIM280 m²197944 643

34Bekkestien 10B, JESSHEIM172 m²202044 477

⋮

81Kverndalsvegen 37A, JESSHEIM219 m²196821 005

82Blikkvegen 4, JESSHEIM268 m²196918 284

Kommune

Priser - Ullensaker (1 % er dyrere)

m²-priser - Ullensaker (27 % har høyere)

1Skogmokollen 8, JESSHEIM- m²201513 950 000

2Rådhusvegen 27A, JESSHEIM263 m²201213 750 000

3Gislevollvegen 25, JESSHEIM239 m²197612 850 000

4Sjøbergvegen 32 A, JESSHEIM280 m²197912 500 000

5Rådhusvegen 25A, JESSHEIM261 m²201212 325 000

⋮

287Rådhusvegen 20A, JESSHEIM- m²20252 820 000

288Mogreinavegen 253, MOGREINA146 m²19271 205 000

1Krusesvingen 10, JESSHEIM74 m²199560 811

2Gamle Trondheimsveg 52, JESSHEIM83 m²196060 602

⋮

71Bråtan 7, KLØFTA164 m²201845 122

72Sjøbergvegen 32 A, JESSHEIM280 m²197944 643

73Bekkestien 10B, JESSHEIM172 m²202044 477

⋮

260Baskopvegen 16, MOGREINA275 m²195012 036

261Mogreinavegen 253, MOGREINA146 m²19278 253

Din forhåndsverdi

PRIS EKS F GJELD

FELLES GJELD

TOTALT

M²-PRIS

12 500 000

-

12 500 000

44 643

5 Sammenlign

Sjøbergvegen 32 A, 066 JESSHEIM | 125000000 ref nr

Ferdigstill 7

Rangeringen plasserer din forhåndsverdi i forhold til de inkluderte salgene fra steg 5, og til sammenlignbare salg fra grunnkrets og bydel/kommune. Salgene er innenfor siste år og av samme boligtype som verddivurderingsobjektet.

Rangeringen vises både på totalpris og kvadratmeterpris. Bruk rangeringen som et kvalitetssikringsverktøy – dersom forhåndsverdien avviker vesentlig fra markedet, bør du vurdere om tiltaksbeskrivelsen og verdianslagene er tilstrekkelig begrunnet.

12

Steg 7: Ferdigstill

Beskriv objektet. Forhåndsvis og aktiver evForhåndstakst.

Oppdrag

1

Eiendom

2

Verdi

3

Omsetning

4

Sammenlign

5

Rangering

6

Ferdigstill

7

Din forhåndsverdi

PRIS EKS F GJELD	FELLESBJELD	TOTALT	M ² -PRIS
12 500 000	-	12 500 000	44 643

Verdier som vil benyttes i rapport

Meglers forhåndsverdivurdering

12 500 000

0

12 500 000

Fellesgjeld

Totalt

Beskrivelse

Tilleggsinfo

Info til bank

Egne notater

Grunnlaget for verdsettelsen bygger på tilgjengelig omsetningsstatistikk i området, men det må bemerkes at det er noe begrenset tilgang på direkte sammenlignbare salg med tilsvarende verdi på Jessheim. Markedet for eiendommer i dette sjiktet er ikke spesielt aktivt, noe som gjør den komparative analysen mer krevende enn i segmenter med hyppigere omsetning.

For å sikre et så robust og velfundert verdianslag som mulig, er det derfor trukket inn salg med lavere salgsverdi som sammenligningsgrunnlag. Disse salgene er ikke benyttet direkte, men er grundig vurdert og justert for de faktorene som skiller dem fra den aktuelle eiendommen. Det er særlig tatt hensyn til forskjeller i størrelse, beliggenhet og standard, slik at sammenligningsgrunnlaget i størst mulig grad reflekterer markedets faktiske prisdannelse for eiendommer av tilsvarende karakter.

En sentral del av vurderingen har også vært å estimere den forventede betalingsvilligheten i markedet for en ferdigstilt og oppgradert eiendom av denne typen. Det er gjort en skjønnsmessig

Forhåndsvis evForhåndstakst

Aktiver evForhåndstakst

066 JESSHEIM

ref nr

Tilleggsinfo og beskrivelsesfeltet

Under fanen «Beskrivelse» finner du et fritekstfelt for verdivurderingen. Beskriv verdirelevante faktorer som ikke allerede er dekket av øvrig dokumentasjon – herunder begrunnelse for valg av sammenligningsobjekter og forutsetningene for tiltakene.

Forhåndsvisning og aktivering

- Klikk «Forhåndsvis evForhåndstakst» for å kontrollere at rapporten er korrekt utfyllt.
- Klikk «Aktiver evForhåndstakst...» for å gjøre taksten gyldig.

13

Steg 7: Ferdigstill forts.

Ansvarlig megler må bekrefte følgende ved aktivering:

- Befaring er utført.
- Rapporten inneholder bilde av fasade, kjøkken og bad.
- Forhåndsverdivurderingen gjenspeiler verdien på boligen i dag, dersom tiltakene hadde vært gjennomført.
- Forhåndsverdivurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjonen, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen og dens tilstand.

OBS! Etter aktivering

Når evForhåndstaksten er aktivert kan du verken endre eller slette den. Etter aktivering er forhåndstaksten tilgjengelig fra eiendommens infokort.

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

KONTAKT OG OPPLÆRING

Opplæring

Brukere av evForhåndstakst oppfordres til å gjennomgå kursene «Bransjestandard for etakst» og «Verdivurdering av eiendom» på eiendomsmeglerskolen.no. Disse er gratis for alle, uavhengig av abonnement.

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

