

eTakst valideringsrapport

Ref. No: gyjc272u

Utført av

Njål Magne Kristiansen
njaal@sigmatakst.no
412 827 09

Oppdragsgiver

TERJE ANDERSEN
syn.hell@icloud.com
934 683 04



i Denne rapporten inneholder 0 advarsler

Slettenesvegen 7, 4274 Stol

Type: Enebolig

KNR/GNR/BNR/FNR/SNR: 1149/23/14/0/0

Befaring utført: 02.06.2026

Verdivurdering
2 950 000

Fellesgjeld
0

Totalt
2 950 000

Nøkkelinformasjon

Eieform	Tomttype	Tomteareal	Byggeår	BRA
Eier (Selveier)	Selveier	689 m ²	1946	216
Soverom	Etasje(r)			
4	3			

Sigma Takst AS
Orgnummer: 935322103

njaal@sigmatakst.no
Tlf: 41282709



NITO



Hjemmelshaver(e)

**MARZENA SELMA
ANDERSEN**

1/2

Hjemmelshaver

TERJE ANDERSEN

Hjemmelshaver

1/2

Fagkyndig(e)

**Njål Magne
Kristiansen**



41282709

njaal@sigmatakst.no

Egenskaper



Balkong



Innredet
kjeller



Utleiedel



Ildsted



Parkering

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

Bilder av boligen

Kjøkken



Baderom



Eksteriør



Statistisk analyse

- ✓ **Verdivurderingen avviker -6.65% fra PropCloud-estimatet**
PropCloud-estimatet representerer den statistiske markedsverdien for objektet, uten å vurdere mulige nedjusteringer eller regler om maksimalpris. Hvis verdivurderingen skiller seg ut med mer enn 15 %, anbefales en nærmere undersøkelse.
- ✓ **Verdivurderingen avviker 0.34% fra indeksert verdivurdering**
En forskjell i generell markedsutvikling på over 10 % bør undersøkes nærmere.

Markedsanalyse

- ✓ **Kommunescore 13 av 20**
Kommunen anses for å ha et godt fungerende boligmarked hvis kommunescoren er 10 eller mer.
- ✓ **Omsetningshastigheten i KARMØY kommune siste tre måneder er 25 dager for denne boligtypen.**
Hvis omsetningshastigheten overstiger 45 dager, bør man være ekstra varsom ved mellomfinansiering.
- ✓ **Områdescore 13 av 20**
Lokalområdet betraktes som å ha et godt boligmarked hvis områdescoren er 10 eller høyere.

Om boligen

- ✓ **Boligen var sist solgt i 17-08-2020. Det tok 869 dager å få solgt boligen.**
Gjennomsnittlig omsetningshastighet i KARMØY kommune 60 dager.
Hvis salgstiden var over 45 dager lenger enn gjennomsnittlige i området, kan dette tyde på at det er spesielle karakteristikk ved boligen.

Analyse av takstens grunnlag

- ✓ **Kilde til boligtype: PropCloud**
En endring i boligtypen kan ha betydelig innvirkning på boligens prisfastsettelse. Hvis boligtypen er endret, bør man påse at endringen er riktig.
- ✓ **Kilde til arealmål: PropCloud**
BRA er et sentralt element i prisfastsettelse, spesielt for leiligheter. Det er viktig at arealene er godt dokumentert.

Om verdivurderingen

- ✓ **Det er ikke registrert andre takster på denne eiendommen siste 6 måneder**
Hvis det foreligger mer enn tre takster, eller en annen takst med en verdivurdering som er 15% lavere enn denne taksten, bør man utforske dette nærmere.
- ✓ **Denne taksten er null måneder gammel**
Hvis taksten er mer enn tre måneder gammel, kan markedsprisen ha forandret seg.
- ✓ **Befaring er utført for null måneder siden**
En inspeksjon gjennomført for over 12 måneder kan ha økt risiko for at det har skjedd endringer med boligen.
- ✓ **Oppdragsgivers navn (TERJE ANDERSEN) samsvarer med eierens navn**
Hvis det er en forskjell mellom oppdragsgiver og hjemmelshaver, bør dette undersøkes ytterligere.

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til daglige servicetilbud, skole, barnehage og rekreasjonsområder. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som attraktivt for familier. Enebolig oppført i 1946 med kjeller, 1. etasje og loft. Boligen ble tilbygget omkring år 2000, noe som har gitt et økt bruksareal og en mer fleksibel planløsning. Boligen inneholder blant annet stue, kjøkken, to bad, vaskekjeller, WC og fire (5) soverom og tilhørende birom. I tilbyggets 1. etasje var det opprinnelig garasje, men arealet er senere innredet og har tidligere vært benyttet som frisørsalong. Arealene gir flere anvendelsesmuligheter og tilfører eiendommen fleksibilitet. Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, utførte oppgraderinger og vedlikehold.

Fagkyndiges sammenlignbare salg

Adresse	Salgsdato	Pris per m ²	Byggeår	BRA	Totalt
Stavavegen 9	07.2024	14 907	1943	161 m ²	2 200 000
Vestre Karmøyveg 506	03.2025	13 051	1963	236 m ²	2 900 000
Jerevegen 15	04.2024	12 972	1968	212 m ²	2 500 000
Taravikvegen 55	04.2024	12 381	1964	189 m ²	2 100 000
Nordre Ferkingstadveg 11	05.2026	11 111	1947	162 m ²	1 800 000

PropCloud-estimat

Slettenesvegen 7, 4274 Stol

Type: Enebolig

KNR/GNR/BNR/FNR/SNR: 1149/23/14/0/0

Befaring utført: 02.06.2026

Verdivurdering	Fellesgjeld	Totalt
3 160 000	---	3 160 000

Nøkkelinformasjon

Eieform	BRA	Tomttype	Soverom	Byggear
Selveier	216 m ²	selveier	4	1946

Etasje(r)

3

Salgsinformasjon

Sist solgt

17-08-2020

Salgspris

2 270 000

Fellesgjeld

Totalt

2 270 000

Differanse mellom PropCloud-estimat og verdivurdering

PropCloud-estimat

3 160 000

ⓘ Inkluderer fellesgjeld

Avvik

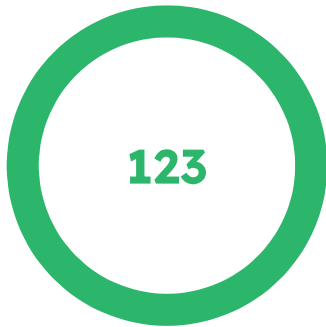
-6.6%

Verdivurdering

2 950 000

ⓘ Inkluderer fellesgjeld

Eneboliger til salgs i KARMØY nå



Eneboliger til salgs

5 177 340 kr

Prisantydning
gjennomsnitt

25 dager

Snittiden annonsene
i området har vært
på markedet

Eneboliger solgt i KARMØY siste 12 måneder



Eneboliger solgt

3 648 196 kr

Prisantydning
gjennomsnitt

3 550 897 kr

Salgspris
gjennomsnitt

29 dager

Gjennomsnittlig
salgstid

Analyse m²-priser

17 993 kr

KARMØY kommune siste 12
måneder

14 630 kr

Slettenesvegen 7, 4274 Stol,
Totalpris 3 160 000 kr

Sammenlignbare objekter

	Adresse	Pris
1	Stolvegen 18	2 810 000 kr
2	Nordre Ferkingstadveg 1	2 500 000 kr
:		
5	Burmavegen 13	2 300 000 kr
6	Vestre Karmøyveg 604	1 750 000 kr
7	Jerevegen 15	2 500 000 kr
:		
10	Taravikvegen 55	2 100 000 kr
11	Hemnesvegen 35	1 800 000 kr

Sammenlignbare objekter (m² pris)

	Adresse	M ² Pris
1	Burmavegen 13	21 405 kr
2	Stolvegen 18	17 076 kr
:		
5	Vestre Karmøyveg 506	13 051 kr
6	Jerevegen 15	12 972 kr
7	Vestre Karmøyveg 511	10 685 kr
:		
10	Hemnesvegen 35	10 419 kr
11	Vestre Karmøyveg 604	8 265 kr

Omsatte eneboliger siste 12 måneder i KARMØY kommune

	Adresse	Pris
1	Lisavegen 10, 4275 SÆVELANDSVIK	9 000 000 kr
2	Bårastemvegen 42, 4250 KOPERVIK	8 400 000 kr
:		
141	Øvrabøvegen 60, 4260 TORVASTAD	3 350 000 kr
142	Solstrandvegen 3, 4250 KOPERVIK	3 350 000 kr
143	Hindaråkervegen 47, 4262 AVALDSNES	810 000 kr
:		
281	Peder Skeievegen 33, 4262 AVALDSNES	720 000 kr
282	Kanalvegen 71, 4280 SKUDENESHAVN	700 000 kr

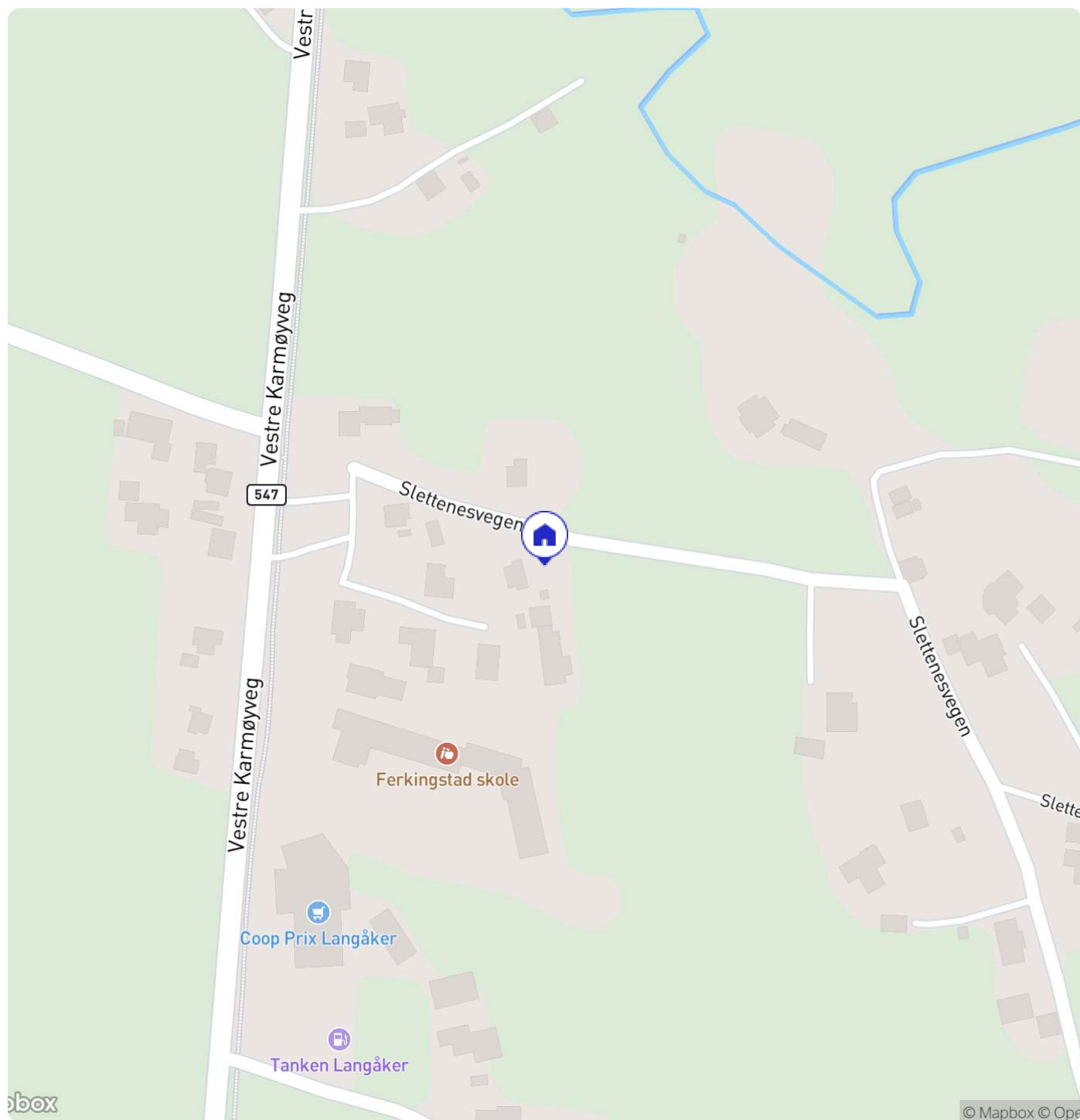
Omsatte eneboliger siste 12 måneder i KARMØY kommune (m² pris)

	Adresse	M² Pris
1	Austnesvegen 90, 5546 RØYKSUND	45 638 kr
2	Austbøvegen 19C, 5542 KARMSUND	43 769 kr
:		
141	Nordre Engvegen 1, 4270 ÅKREHAMN	17 429 kr
142	Karinaåsen 55, 5545 VORMEDAL	17 391 kr
143	Rekkevegen 2, 4280 SKUDENESHAVN	4 830 kr
:		
281	Kanalvegen 71, 4280 SKUDENESHAVN	4 430 kr
282	Vestre Karmøyveg 817, 4272 SANDVE	3 975 kr

Prisindeksdiagram



Beliggenhet



Adresse : Slettenesvegen 7, 4274 Stol