

Verdivalidering

Verditakst e-tiq ref 701572 validert 28.05.2019
Bolig verditakst

TAKSTMANN
Frode K. Mauren
frode@moretakst.no
922 36 850


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Verditakst e-tiq ref 701572



ingen advarsler

Befaring utført 09.04.2019

STOREGJERDE 60, 6010 ÅLESUND

Tomannsbolig selveier på selveiertomt

GNR 23 BNR 177 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 1504 ÅLESUND

Verdivurdering

3 350 000

Ekst. fellesgjeld

0 **3 350 000**

Fellesgjeld

Totalt

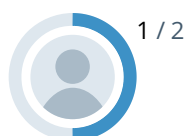
evEstimat

Verdivurderingen avviker **-9.5%** fra evEstimat: 3 700 000 inkl fellesgjeld

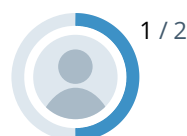
PROM	93 m ²
BRA	103 m ²
BTA	113 m ²
Tomt	3 891 m ²
Byggeår	2003

Soverom	-
Etasje	-
Fellesutgifter	-
Formue	-

2 AV 2 HJEMMELSHAVERE



JOAKIM BREIDABLIK
STOREGJERDE 60, 6010



CAROLINE EIKEN
STOREGJERDE 60, 6010

Verditakst e-tiq ref 701572



ingen advarsler

Statistisk analyse

- ✓ **Verdivurderingen avviker -9.5 % fra evEstimat**
evEstimat er statistisk markedsverdi for objektet, uten å ta hensyn til eventuelle nedjusteringer eller maksimalprisregelverk. Dersom verdivurderingen avviker mer enn 15 % bør denne sjekkes nærmere.
- ✓ **Verdivurderingen avviker -9.5 % fra indeksert tidligere salgspris**
Et avvik fra generell markedsutvikling på mer enn 10 % bør sjekkes nærmere.

Markedsanalyse

- ✓ **Kommunescore 16 av 20**
Kommunen har et velfungerende boligmarked dersom kommunescore er 10 eller høyere.
- ✓ **Områdescore 16 av 20**
Lokalområdet har et velfungerende boligmarked dersom områdescore er 10 eller høyere.
- ✓ **Omsetningshastigheten i område siste tre måneder er 44 dager for denne boligtypen**
Dersom omsetningshastigheten er på mer enn 45 dager bør man være spesielt oppmerksom i forbindelse med mellomfinansiering.
- ✓ **52 % av prisene blant områdets omsatte tomannsboliger siste år er høyere enn verdivurderingen**
Vær observant dersom færre enn 5 % av omsetningene er høyere enn meglers verdivurdering.
- ✓ **12 % av m²-prisene blant områdets omsatte tomannsboliger siste år er høyere enn verdivurderingen**
Vær observant dersom færre enn 5% av omsetningene har høyere m²-pris enn meglers verdivurdering.

Analyse av grunnlag

- ✓ **Boligtypen stemmer overens med boligtypen i Eiendomsverdi**
Boligtype har stor effekt for prising av boligen. Er boligtypen en annen enn hos Eiendomsverdi bør man forsikre seg om at dette er korrekt.
- ✓ **Areal stemmer overens med areal i Eiendomsverdi**
PROM er en av de viktigste elementene i prissetting, spesielt på leiligheter. Arealer bør være dokumentert. Takstmenn gjennomfører normalt oppmåling av boligen, noe som bedrer presisjon på areal ved taksering.

Om verditakst

- ✓ **Verditaksten er 1 måneder gammel**
Dersom verditaksten er eldre enn 3 måneder kan markedsprisen ha endret seg.

Om boligen

- ✓ **Boligen var sist solgt i mai 2019. Det tok 11 dager å få solgt boligen. Gjennomsnittlig omsetningshastighet i område mai 2019: 69 dager.**
Dersom det tok mer enn 45 dager utover gjennomsnittlig omsetningshastighet i området siste 3 måneder kan dette indikere spesielle egenskaper ved boligen.

evEstimat

STOREGJERDE 60, 6010 ÅLESUND

Tomannsbolig selveier på selveiertomt

1504-23/177/0/6

3 700 000

Ekskl. fellesgjeld

0 **3 700 000**

Fellesgjeld

Totalt

2

LAV USIKKERHET

P-ROM	93 m ²	Felleskostnader/mnd	-
BRA	103 m ²	Fellesformue	-
BTA	113 m ²	Byggeår	2003
Tomt	3 891 m ²	Soverom	-
		Etasje(r)	-

Sist solgt 08.05.2019

Salgspris	3 700 000
Totalverdi	3 700 000
Fellesgjeld	-

Sammenlignbare salg i markedet

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS U/F.GJ.	PRISANT.	FELLESgjELD	BYGGEÅR	P-ROM	M ² PRIS
1	Storegjerde 60, 6010 Ålesund	08.05.2019	3 700 000	3 350 000	-	2003	93	39 785
2	Storegjerde 52, 6010 Ålesund	27.02.2018	3 265 000	3 190 000	-	2003	93	35 108
3	Gjerdsvegen 49, 6010 Ålesund	08.12.2017	3 150 000	3 250 000	-	2004	93	33 871
4	Gjerdsvegen 47, 6010 Ålesund	24.10.2017	3 175 000	3 200 000	-	2004	93	34 140
5	Storegjerde 54, 6010 Ålesund	30.05.2017	3 280 000	3 280 000	-	2003	93	35 269
6	Vikagata 12B, 6010 Ålesund	15.03.2019	3 200 000	3 300 000	-	2007	95	33 684
7	Nedregårdsvegen 24B, 6010 Ålesund	29.08.2018	3 510 000	3 490 000	-	2009	97	36 186
8	Myrvang 1, 6011 Ålesund	19.09.2017	3 000 000	2 990 000	-	1977	116	25 862
9	Gamle Gjerdsvegen 31B, 6010 Ålesund	07.01.2016	3 125 000	2 950 000	-	2004	93	33 602
10	Storegjerde 60, 6010 Ålesund	21.08.2015	3 150 000	3 050 000	-	2003	93	33 871
11	Storegjerde 56, 6010 Ålesund	16.07.2015	3 070 000	3 100 000	-	2003	93	33 011
12	Vikagata 14D, 6010 Ålesund	16.05.2017	3 225 000	2 900 000	-	2005	92	35 054
13	Storegjerde 36, 6010 Ålesund	29.01.2018	3 877 000	3 940 000	-	2005	126	30 770
14	Storegjerde 36, 6010 Ålesund	15.10.2015	3 800 000	3 700 000	-	2005	126	30 159
15	Nesvegen 41, 6010 Ålesund	24.04.2018	2 250 000	2 190 000	-	2005	75	30 000
16	Skåthaugmarka 23A, 6010 Ålesund	15.03.2018	3 780 000	3 890 000	-	2007	117	32 308

evEstimat

3 700 000

Inkl. fellesgjeld

-9.5%



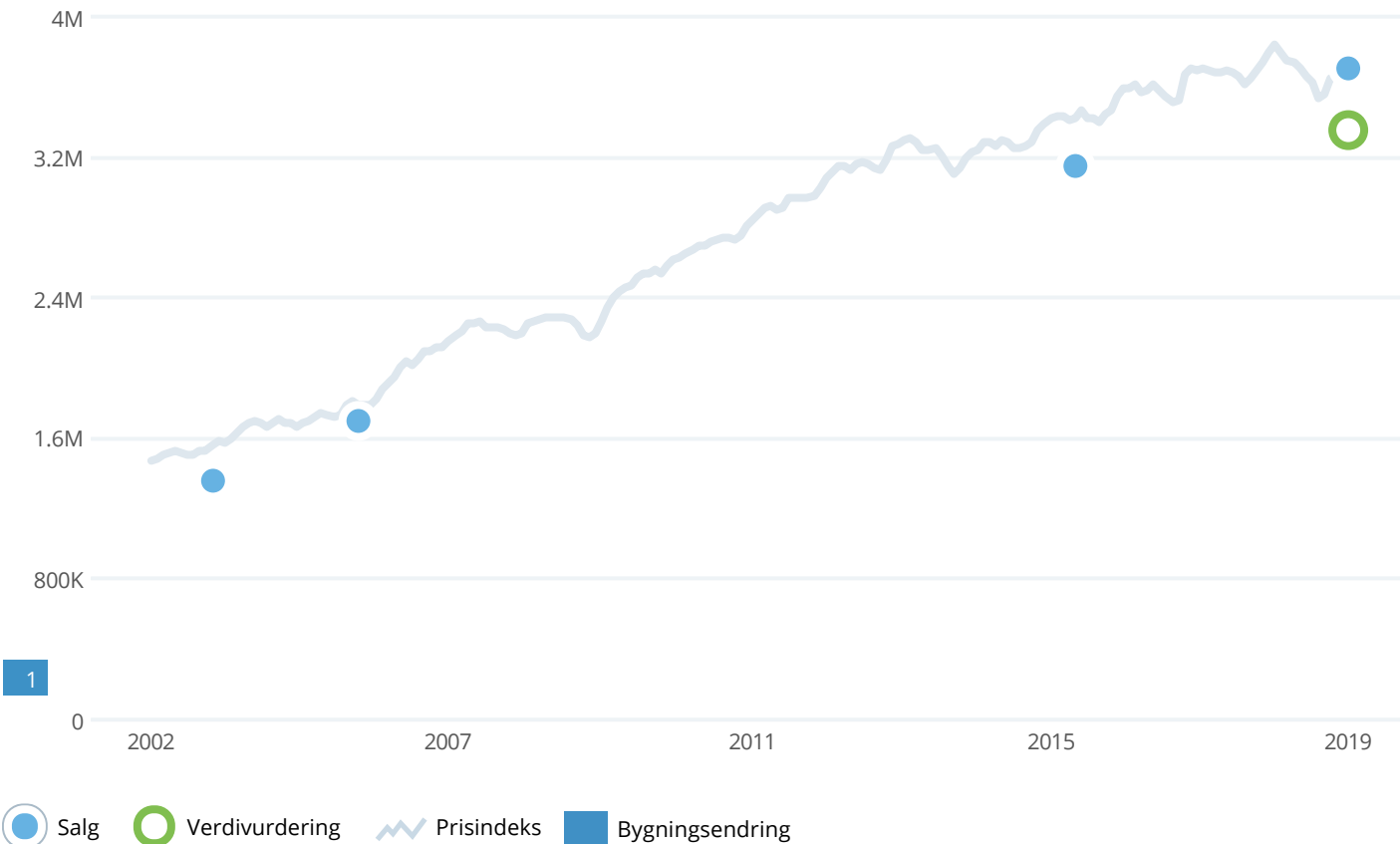
Verdivurdering

3 350 000

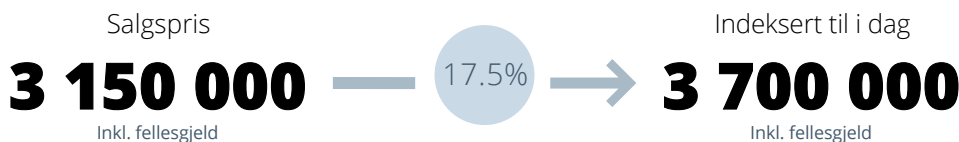
Inkl. fellesgjeld

Historiske omsetninger

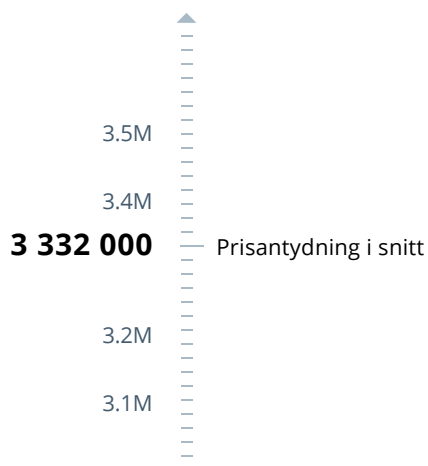
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	SALGSPRIS	VERDITAKST	FELLESgjELD	M² PRIS	OMS HAST
27.04.2019	08.05.2019	-	3 350 000	3 700 000	-	-	39 785	11d
12.08.2015	21.08.2015	04.02.2016	3 050 000	3 150 000	3 050 000	-	33 871	9d
29.09.2005	06.10.2005	08.12.2005	1 690 000	1 700 000	1 700 000	-	18 280	7d
17.10.2003	-	17.10.2003	-	1 360 000	-	-	14 624	-



1 18.09.2002 : Vertikaldelt tomannsbolig



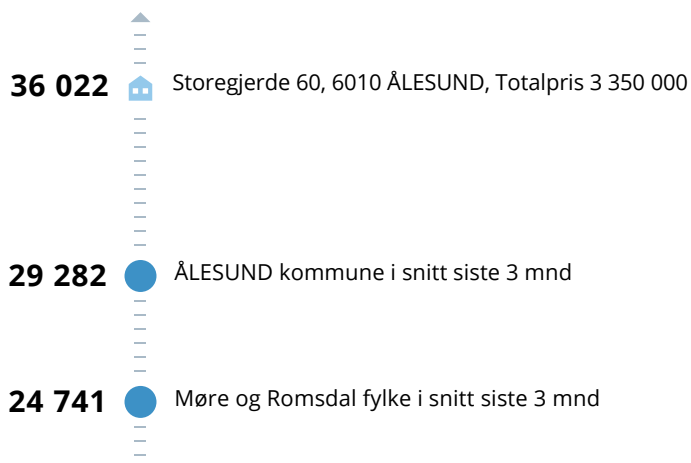
Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå



Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd



for 0.9 % over prisantydning

Analyse m²-priser

Rangering

Omsatte tomannsboliger siste 12 måneder i område Spjelkavik

	ADRESSE	P-ROM	BYGGEÅR	PRIS	
1	Lerstadvegen 546, Ålesund	0m ²	1960	6 900 000	=====
2	Brusdalsvegen 143B, Ålesund	0m ²	2018	5 800 000	=====
	⋮				=====
12	Nedregårdsvegen 24B, Ålesund	97m ²	2009	3 510 000	=====
13	Storegjerde 60, Ålesund	93m ²	2003	3 350 000	=====
14	Vasstrandvegen 16, Ålesund	147m ²	1940	3 250 000	=====●=====
	⋮				=====
20	Nesvegen 43, Ålesund	70m ²	2005	2 350 000	=====
21	Nesvegen 53, Ålesund	67m ²	2007	2 160 000	=====

13. høyeste
57 % er dyrere

Omsatte tomannsboliger siste 12 måneder i område Spjelkavik (m² pris)

	ADRESSE	P-ROM	BYGGEÅR	M ² PRIS	
1	Storegjerde 60, Ålesund	93m ²	2003	39 785	=====
2	Nedregårdsvegen 24B, Ålesund	97m ²	2009	36 186	=====●=====
3	Storegjerde 60, Ålesund	93m ²	2003	36 022	=====
4	Retirovegen 20, Ålesund	68m ²	1960	35 000	=====
5	Vikagata 12B, Ålesund	95m ²	2007	33 684	=====
	⋮				=====
11	Vasstrandvegen 16, Ålesund	147m ²	1940	22 109	=====
12	Nedre Holen 10A, Ålesund	156m ²	1980	18 269	=====

3. høyeste
17 % er dyrere

Omsatte tomannsboliger siste 12 måneder i Ålesund kommune

	ADRESSE	P-ROM	BYGGEÅR	PRIS	
1	Daaevegen 26A, Ålesund	0m ²	2018	7 250 000	=====
2	Daaevegen 26C, Ålesund	0m ²	2018	7 050 000	=====
	⋮				=====
80	Lyngholmvegen 347A, Ellingsøy	0m ²	2017	3 360 000	=====
81	Storegjerde 60, Ålesund	93m ²	2003	3 350 000	=====●=====
82	Vestre Furmyrveg 44, Ålesund	106m ²	1996	3 350 000	=====
	⋮				=====
154	Kirkegata 37B, Ålesund	0m ²	1910	1 150 000	=====
155	Kirkegata 37B, Ålesund	0m ²	1910	1 100 000	=====

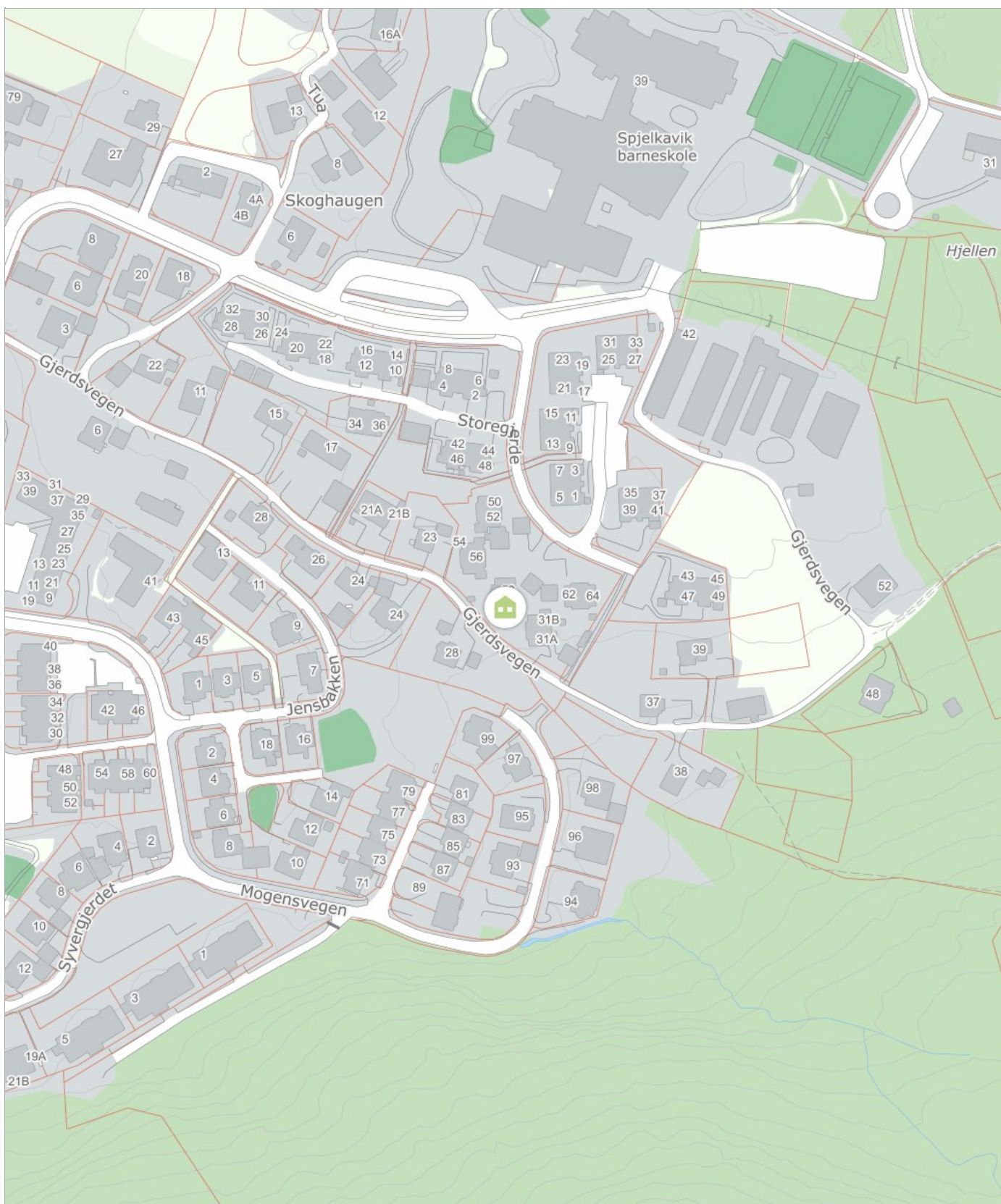
81. høyeste
52 % er dyrere

Rangering

Omsatte tomannsboliger siste 12 måneder i Ålesund kommune (m² pris)

	ADRESSE	P-ROM	BYGGEÅR	M ² PRIS	
1	Per Ratviks Veg 18A, Ålesund	108m ²	2016	46 296	<p>15. høyeste 12 % er dyrere</p>
2	Rørstadvegen 10, Ålesund	112m ²	2012	41 071	
⋮					
14	Slinningsodden 22, Ålesund	71m ²	2005	36 127	
15	Storegjerd 60, Ålesund	93m ²	2003	36 022	
16	Øvre Geilegrend 22A, Ålesund	62m ²	1972	35 887	
⋮					
116	Ole Brudes Gate 27, Ålesund	213m ²	1955	10 329	
117	Kaptein Linges Veg 9B, Ålesund	138m ²	1967	9 420	

Beliggenhet



Storegjerde 60, 6010 ÅLESUND