

Strandveien 1 8276 Ulvsvåg



• Salgsoppgave

Enebolig med sokkelleilighet på Ulvsvåg - Hamarøy **Restaurerings- og moderniseringsbehov**

Strandveien 1, 8276 Ulvsvåg

Stort potensiale for den nevenyttige eller innovative – 1627,4 m² tomt – dobbeltgarasje - utvendig vedbu - drivhus – frittstående redskapsbod – lite bygg for snøfres

Eiendommen ligger midt i Ulvsvåg, og grenser til offentlig barnehage, fotballbane, et bolighus, og Nord-Salten Krafts driftsbygninger over veien. Tomten har plen, bær- og prydbusker, og noe natur. Hovedleilighet: 3 soverom, bad, toalett, vaskerom, kjøkken, stue, 2 boder, ganger, vindfang. Sokkelleilighet: 2 soverom, stue/kjøkken, bad, bod, gang.

Formuesverdi: 572.148,-

Kommunale avgifter: .kr 20.176,- pr.år

Eiendomsskatt: kr.5.382,- pr.år

Tilstandsrapport fra 19.04.24

Nøkkelinfo:

Enebolig – eier (selveier)

Primærrrom: ca.192 m²

Byggeår: 1971

Tomteareal: 1627,4 m²

Fasiliteter:

Dobbeltgarasje, bredbånd, stor nokså flat tomt, gangavstand til barnehage, nærbutikk og bussforbindelse. Nærhet til sjø, flytebrygge, turterreng, jakt/fiske, og lysløype på Ulvsvågskaret.

Beskrivelse

Bolig og tomt har stort potensiale for den nevenyttige eller innovative. Restaurering og modernisering er påkrevd, men boligen er beboelig. Tomta er stor nok til å tenke eventuelt ny- eller utbygging.

Eiendommen ligger midt i Ulvsvåg i Hamarøy kommune. Gangavstand til nærbutikk, busstopp, spisested, bilverksted og bensin, eller 1-2 min. kjøring. Nærhet til sjø og turterreng, med lysløype på Ulvsvågskaret. Det er ca.17 km til kommunesenteret på Oppeid, som har både videregående- og grunnskole, samt klatrehall, og endel andre aktivitetstilbud. Ulvsvåg ligger langs E6, 14 mil nord for Fauske og 10 mil sør for Narvik.

Tomt

Eiendommen grenser til et bolighus på en side, offentlig barnehage, fotballbane, og kraftlagets driftsbygninger over veien. Tomta er 1627,4 m² og nokså flat. Den består av noe plen, bær/prydbusker, og noe natur. Gruslagt innkjørsel og gårds plass. Tomta trenger stell.

Det har for en tid tilbake vært tilsig av vann fra omkringliggende eiendommer, uvisst av hvilken årsak, da tomte opprinnelig var helt tørr. Kommunen har lagt dreneringsrør langs fotballbanen, og laget grøft med pukkk på barnehageområdet som grenser til tomte. Idrettslaget la kunstgress på fotballbanen for 2-3 år siden og da ble vi orientert om at banen hellet noe mot eiendommen. Dette skal nå være utbedret ved at banen er planert, og nå med helling mot grøft langs veien for å avlede vann.

På eiendommen er det oppført et 2 etasjes bolighus, dobbeltgarasje, utvendig vedbu bygd på garasjen, frittstående redskapsbod, lite drivhus, og et lite bygg til snøfres. På 90-tallet bygget eier trapp med overbygg til hovedplanets inngang. Tomt og bygninger har stort potensiale, men alle bygningene trenger restaurering og modernisering, da de er preget av slitasje, og lite oppgradering er gjort fra det opprinnelige. Tilstandsrapport fra april 2024 gir detaljert informasjon, og bør leses grundig.

Bolighus

Bolighuset er en trebygning og består av to etasjer, oppført i 1971. Den har også kvist og krypkjeller, der hovedkran befinner seg. Boligen har to atskilte boenheter med egne innganger, der hovedleiligheten består av 3 soverom, kjøkken, stue, bad, toalett, vaskerom, 2 boder, ganger, og smal altan. Inngangsparti og boder i 1. etasje.

I 1. etasje er en mindre leilighet, egnet for eventuelt utleie. Den består av 2 soverom, stue og kjøkkendel med skillevegg mellom, samt bad og gang. Der er også en bod i tilknytning til det ene soverommet hvor varmtvannstank er innstallert. Oppvarming er strøm og vedfyring i begge leilighetene. Alle overflater har mye slitasje, og baderoms- og kjøkkeninnredninger bør skiftes. Flere vinduer er trekkfulle og vanskelig å lukke.

Begge varmtvannstankene ble utskiftet i 2011 etter en lekkasje i 1. etasje, reparert av fagfolk, og røret i pipa er byttet til stålrør, uvisst hvilket årstall. I 2014 ble utvendig tak med takrenner, rør, takstige, pipehatt, og ras-stopper byttet ut av autorisert firma. Kloakkrør fra hus til septiktank ble skiftet i 2017/18 da dette ble ødelagt. Alt dette utført fagmessig. Utvendig trenger man å skifte noe av bordkledningen og male. Med noen få prekære utbedringer, som bl.a. skifte av kjøkkenvindu i 2. etg., er huset beboelig om man ønsker å restaurere over tid. I følge tilstandsrapport er det tatt flere prøver, og ikke påvist fukt eller råteskader i vegger mot våtrom. Kan være fuktinnslag i forbindelse med altanen.

Garasje, drivhus og redskapsbod

Dobbeltgarasjen er ca. 45 m², og er bygd i tre med betonggulv. Deler av hemsen har gulv som egner seg for lagring. Betonggulvet har fått noen sprekker. Drivhuset har noen ødelagte plater som må utbedres. Frittstående redskapsbod ca. 4-6 m² er satt opp i senere tid.

Tilstandsrapporten fra 2024 beskriver forholdene detaljert. Det er mulig å bo mens man restaurerer gradvis. Ellers er tomte stor nok til å tenke utbygging, eller eventuelt alternative formål.

Adresse: Strandveien 1, 8276 Ulsvåg

Prisantydning: kr 1.700.000

Areal totalt: Ca. 192 m² (sokkelleilighet er ca. 76 m²)

Eiendomstype: Enebolig med sokkelleilighet

Eieform: Selveier

Byggeår: 1971

Registreringsbetegnelse:

Gnr 9 bnr 67 i Hamarøy kommune

Omkostninger:

Salgsomkostninger kr. 25.000,-

Dokumentavgift 2,5% av salgssum

Tinglysing av hjemmelsdokument kr. 585,- (med forbehold om prisendring)

Offentlige kommunale avgifter:

Kommunale avgifter kr.20.176,- pr.år

Eiendomsskatt kr. 5.382,- pr. år

Antall soverom:

Hovedleilighet 2.etg.: 3

Sokkelleilighet 1.etg.: 2

Parkering:

Dobbeltgarasje + flere plasser på tomta

Tomt:

Gnr 9 bnr 67 i Hamarøy kommune

Tomteareal 1627,4 m² på eiet tomt. Tomta er bortimot flat og deler er opparbeidet med plen, bær- og prydbusker, og noe er natur. Innkjørsel og gårdsplass er gruslagt. Det er også en frittstående redskapsbod, vedbu, drivhus, og lite bygg for snøfres.

Innhold bolig:

2.etg. (hovedleilighet): Inngang, vindfang, gang, og 2 boder (1.etg.). Trapp opp til 2.etg. Stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom, bad, toalettrom, gang. Vedovn.

1.etg. (sokkelleilighet): Stue/kjøkkendel, 2 soverom, bad, bod, gang. Vedovn. Egen inngang.

Krypkjeller og kvist.

Dobbeltgarasje:

Areal ca 45 m². Garasjene er avdelt med skillevegg, og hemsene har litt gulv for lagring. Vedbu bygd inntil garasje.

Eiendommen er et dødsbo og selges privat, men oppgjørsmegler vil bli brukt, og boligselgerforsikring vil bli tegnet. Det er viktig at interesserte setter seg inn i tilstandsrapporten med tilhørende vedlegg før eventuell visning.

Bud:

Skriftlig bud, og finansieringsbevis er ønskelig