Salgsoppgave



MYRVEIEN 5

HESSENG

3-roms andelsleilighet, med modernisert bad

Myrveien 5 er en 3-roms andelsleilighet i andre etasje. Her bor man få meter fra barneskole og barnehage, samt gangavstand til dagligvare og treningssenter m.m.

Innvendig fremstår leiligheten velstelt, med duse fargevalg. Kjøkkenet har plass til matbord, mens stuen har vedovn og god plass til spisestuemøblement. Videre finner du et moderne bad som ble pusset opp i 2018. Leiligheten har to soverom, samt et praktisk lite kott i entreen.









Adresse Myrveien 5, 9912 Hesseng

Prisantydning	kr	1 800 000
Andel fellesgjeld	kr	577 394
Omkostninger	kr	7 815
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 385 209

Felleskostnader, pr mnd.	kr	7 519

Nøkkelinfo

Boligtype: **Leilighet**

Eieform: **Andel**

Soverom: **2**

Internt bruksareal: **66 m^2 (BRA-i)**

Bruksareal: **87 m^2**

Eksternt bruksareal: **21 m^2 (BRA-e)**

Balkong/Terrasse: **15 m^2 (TBA)**

Etasje: **2**

Byggeår:**1962**

Renovert år: **2024**

Tomteareal: **1 072 m^2**

Grunnflate: **93 m^2**

Fasiliteter

Balkong/Terrasse	Barnevennlig
Bredbåndstilknytning	Fellesvaskeri
Garasje/P-plass	Ingen gjenboere
Kabel-TV	Offentlig vann/kloakk
Peis/Ildsted	Rolig
Sentralt	Turterreng
Utsikt	

Beskrivelse

Myrveien 5 er en firemannsbolig i Hesseng borettslag. Boligen ligger solvendt i den nederste rekken, lengst bort fra hovedveien. Her bor man sentralt, med få meter til barneskole, samt gangavstand til busstopp, dagligvarebutikker og treningssenter mm. Det har vært en større renovering i regi av borettslaget de siste årene, en ny fasade med friske farger ønsker deg velkommen.

Leiligheten er en tre roms andelsleilighet i andre etasje. I fjor var første sommeren med en ny stor veranda som har god plass til utemøbler.
Det er en koselig leilighet med sol for morgenfuglen gjennom kjøkkenvinduet, samt sol på verandaen fra ca. kl. 08 til ca. kl. 20 på kvelden.



Badet ble pusset opp i 2018 med hvite baderomsplater på veggene og flislagt gulv.
Det ble da satt inn et nytt dusjkabinett samt ny baderoms-innredning. Speilskapet er utstyrt med lys på speil og stikkontakter innvendig. Det er også lagt opp stikkontakter på badet dersom en ønsker å ha vaskemaskinen her.

Leiligheten har to soverom med innbygde skap. Det ene soverommet er forholdsvis stort, det andre egner seg godt som barnerom med plass til både skrivebord og lek.

Kjøkkenet er romslig, har godt med skapplass og plass til spisebord. Det ble lagt nytt lyst laminatgulv av forrige eier. Ingen hvitevarer er integrert eller følger med leiligheten med unntak av oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen er ikke integrert, men forholdsvis ny, ca. tre år, vasker rent og går stille. Festene til oppvaskmaskinen ligger inne i maskinen.

Bygget som leiligheten ligger i har fire leiligheter, og et godt fellesskap. Det er store og gode fellesarealer i kjelleren med en felles bod, et vaskerom og et stort tørkerom. I tillegg er det store fellesarealer på loft. Leiligheten her har god lagringsplass. Denne leiligheten har foruten felles lagringsplass tre gode boder i kjelleren, samt en bod på loftet. Inne i leiligheten er det et kott med praktiske hyller.








Det er et spennende, men rolig område å bo og vokse opp i. Barna kan leke og sykle på veien da det ikke er gjennomgående trafikk, dvs. kun vei inn til boligene. Bilene kjører sakte da det er mange barn her. Det kort skolevei, det er kort vei til lekeplass, idrettshall, treningssenter, fotballbane og turløyper. Barna beveger seg fritt, det er sykkelvei helt inn til Kirkenes sentrum. Videre er Hesseng sentralt med tanke på å bevege seg rundt i kommunen. Det tar ca. 5 minutter å kjøre til sykehuset, 10 minutter til Kirkenes sentrum, 7 minutter til Bjørnevann og ca. 7 minutter til flyplassen.

Adkomst

Fra rundkjøringen hvor REMA og Kiwi ligger på Hesseng(E6) kjører du forbi Cirkle K på venstre side. Deretter tar av første vei til høyre, da kommer du til boligfeltet hvor leiligheten er.
Dersom du kjører fra flyplassen mot Hesseng, tar du første kryss til venstre etter å ha passert veiskiltet merket Hesseng.
Leiligheten ligger sentralt på Hesseng. Her tar du snarveien over en liten gangbro til barneskolen på tre minutter, det tar ca. fem minutter å gå barnehage og til butikkene. Bussholdeplassen er ved nedkjøringen til feltet, ca. tre minutters gåtur.

Fellesgjeld og felleskostnader

Salgsmelding fra 2020 ligger ved. Her er det også en takst fra 2020 på kr 1.450.000. Det er utført en større renovering etter dette, men i regi av borettslaget og med de garantier som ligger i dette. Da vi kun overflatebehandlet (malt) veggene velger vi å ikke bruke eiendomsmekler/takstmann, noe som bør gjøre det rimeligere for både selger og kjøper.

Felleskostnadene er steget fra kr 4.500 til kr 7.519 pr måned i løpet av de seks årene som er gått siden taksten på leiligheten ble utført, og her ligger det mer enn bare prisstigning.
- TV og internett(fiber) er nå inkludert i felleskostnadene.
- I tillegg er felleslånet økt, fra kr 135.811 til kr 577.394, og dermed låneavdrag og renter.

Renoveringen som er utført i regi av borettslaget er:
- Etterisolering av bygningen
- Ny kledning/plater
- Alle vindu er skiftet
- Alle ytterdører er skiftet (også ytterdøren til leiligheten).
- Nye ringeklokker til leilighetene nede ved inngangsdør, ny utebelysning og ny kontakt til motorvarmer.
- Leilighetene i 2. etasje hadde ingen veranda tidligere. Nå er det en herlig veranda på 15 kvm med sol hele dagen. I tillegg er det montert utelys og stikkontakt på verandaen.
Når det gjelder felleskostnadene budsjetteres og faktureres vi med kr 7.519 pr mnd. Dette kan endres da strømprisene(fellesstrøm) varierer.

Totalt dekker felleskostnadene:

- Strøm til fellesarealer
- Kommunale avgifter
- TV og internett (fiber)
- Festeavgift
- Forsikring av bygningen, inkl. skadedyrforsikring
- Utvendig vedlikehold

- Premie til boligsamvirkets husleietap
- Styregodtgjørelse og honorar til forretningsfører
- Snøbrøyting, sandstrøing og plenklipp

Andel andre faste kostnader

-Strøm og innboforsikring

Standard

Felleseiendommen er opparbeidet med plen, diverse beplantning og trær. På inngangssiden av bygget er det anlagt en romslig, gruslagt parkeringsplass.
I flg. Sør-Varanger kommune foreligger det ingen plantegninger. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens innredning er i samsvar med bygge-godkjent tiltak. Kjøper overtar alt ansvar og risiko.
Areal i flg. matrikkelbrev er mottatt av Sør-Varanger kommune.
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet:
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved areal som oppgis. Grunneier for eiendommen er Sør-Varanger kommune.

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje i en firemannsbolig, og har adkomst via felles trapperom. Herfra kommer man inn i en lys entré, med belegg på gulvet, panel på veggene som er malt i en varm gråfarge, og kott i direkte tilknytning.




Kjøkken

Kjøkkenet har god skap- og benkeplass med en eldre, takhøy innredning langs to vegger, og i forbindelse med kjøkkenvinduet er det plass til matbord. Rommet har nyere, lysegrått laminatgulv og malte veggflater i en lun grønnfarge.
Innredningen har hvite profilfronter, hvite laminatbenkeplater, og nedfelt vaske- og skylle- kum. I vegg er det integrert strykebrett. Videre har kjøkkenet ventilator over kokesonen, nisje for komfyr, plass til kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin føler med.



Stue

Leiligheten har en fin stue og godt med lys fra det store stuevinduet og fra kjøkkenet. Det er god plass for sofa-løsning med tilhørende møblement og spisebord. Det er belegg på gulv, og veggene er panelplater malt i en grå/grønn farge. Fra stuen er det nå utgang til en stor veranda på15 kvm. Videre er det en god vedovn for ekstra hygge og varme.












Bad/wc/vaskerom

Det tidsmessige badet ble pusset opp i 2018, og får naturlig lys fra vinduet. Rommet har anstrasittgrå gulvfliser, hvite flisplater på veggene, og elektrisk avtrekksvifte. Det er montert speilskap med integrert belysning, og heldekkende servant på hvitt servantmøblement. Det er satt inn to stikkontakter ekstra på vegg da forrige eier valgte å plassere vaskemaskinen her. Vi har kun benyttet vaskerom og tørkerom i kjelleren.





Soverom og garderobe

Leiligheten har to gode soverom, begge med belegg på gulvet, malte flater og oppbevaring i plassbygde garderobeskap.





Oppvarming - Teknisk

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, supplert medvedovn i stuen. Det er elektrisk avtrekksvifte på bad, ventilator på kjøkken og naturlig ventilasjon ellers. Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer. Videre har leiligheten varmtvannstank som er plassert i kjøkkenbenk.

Byggemåte

Bygningen er oppført i bindingsverk over grunnmur i betong. Utvendige veggfasader er fra 2024 og består av veggplater og trepanel. Plassbygde takstoler med undertak av taktrobord. Yttertaket er tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløp av stål. Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak.

Brukstillatelse/ferdigattest

I flg. Sør-Varanger kommune foreligger det ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Det antas at dette er pga. boligens alder. Jf. Plan og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak søkt om før 1/1-98.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i leiligheten.
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de siste to år. Se vedtekter for mer utfyllende informasjon.
Andelshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt ev

Vesentlige opplysninger

Bryteren på kjøkkenets lysarmatur virker ikke.
Glasset til lyset i ventilatoren mangler.
Gulvbelegg er slitt.
To panelovner er skrudd ned fra vegg. De ligger på en hylle i kottet.
Dørpakning til vedovnen bør skiftes.

Ta kontakt med selger for komplett informasjon