



aktiv.

aktiv.
Nybygg

Kirkebyåsen - Vest 3 - 1866 BÅSTAD

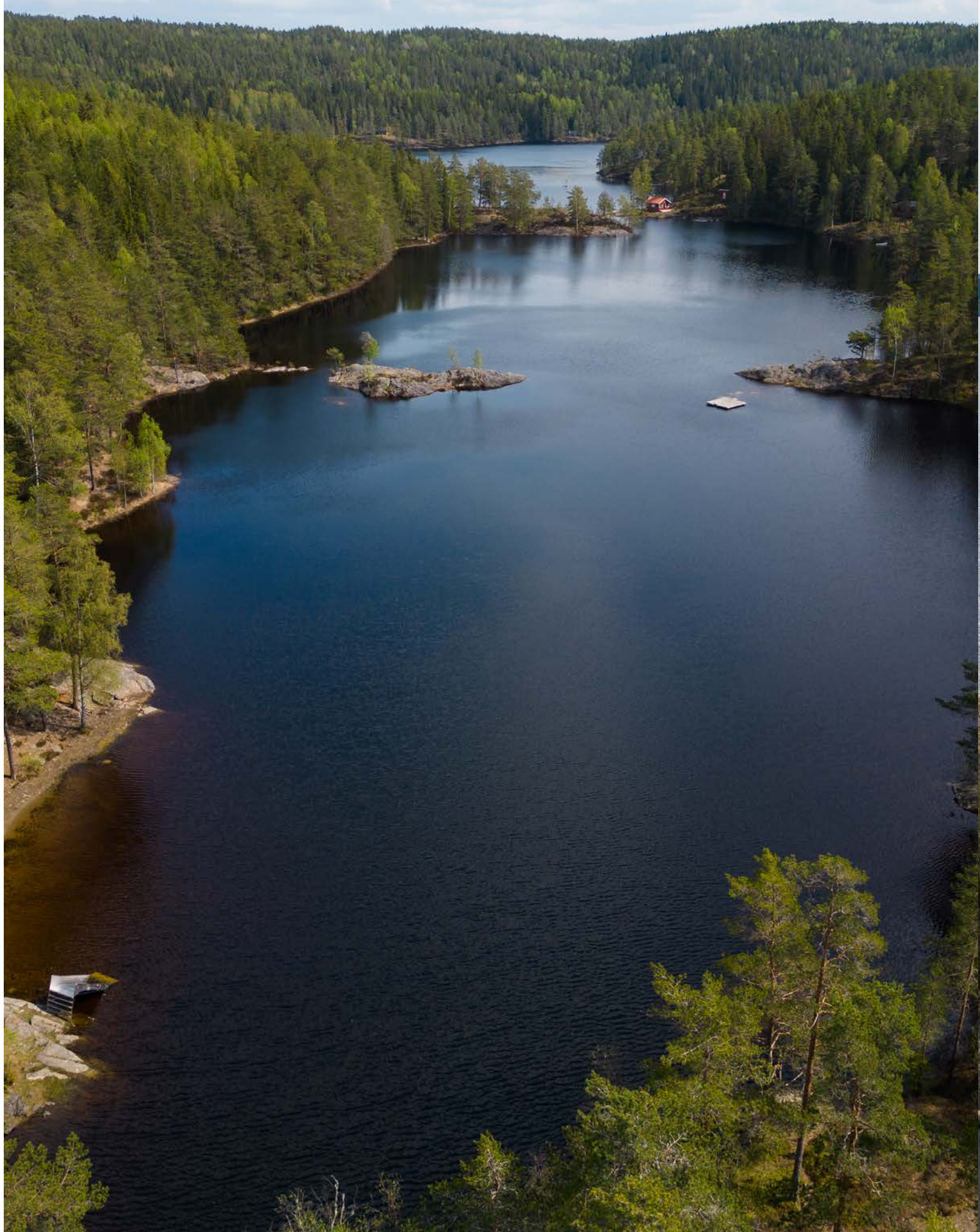
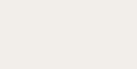
**Store eiertomter - Kun få km til
attraktive Sandstangen/Øyeren**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.

Kirkebyåsen - Vest 3





Eiendomsmegler MNEF

Bente Børud

Mobil 993 89 932
E-post bente.borud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim
Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim

Nøkkelinfomasjon

Pris fra - til: 590 000 - 1 600 000
Selger: Petter-Ole Kirkeby
Org.nummer:
Eiendomstype: Tomt
Eierform: Eiet
P-rom fra - til: 0 - 0 m²
BRA fra - til: 0 - 0 m²
Tomt: m²
Matrikkel:
Oppdragsnr: 1102235002
Sist oppdatert: 01.06.2023

Attraktive og store
eiertomter!

Fra ca. 803 kvm til ca. 2900 kvm selveide tomter.

Se prislisten vedlagt salgsoppgaven for stipulert tomtestørrelse på hver enkelt tomt. Situasjonsskart med tomtenummer, adresse og tomtestørrelse følger vedlagt salgsoppgaven. Bemerk at tomtestørrelsene er stipulerte og kan dermed avvike noe fra de endelige fastsatte størrelsene. Matrikelbrev for alle tomtene som viser blant annet tomtenes adresse, matrikelnr, endelige tomtestørrelse vil oversendes kjøper så fort tomtene matrikkelføres.

Det er meget gode grunnforhold. Hovedsakelig fjellgrunn men også noe skogsbunn. Det er foretatt geotekniske undersøkelser fra deler av tomteområdet.





BV31
ca. 990 m²

BV33
ca. 1053 m²

BV39
ca. 1148 m²

BV41
ca. 1232 m²

BV43
ca. 931 m²

BV47
ca. 1138 m²

BV45
ca. 893 m²

BÅ591
ca. 2915 m²

BV49
ca. 1215 m²

BV51
ca. 1052 m²

BÅ589
ca. 1066 m²

BV55
ca. 913 m²

BV53
ca. 925 m²

BÅ587
ca. 1055 m²

BV57
ca. 909 m²

BV59
ca. 803 m²

BV29
ca. 935 m²

BV35
ca. 935 m²

BV37
ca. 928 m²

BV46
ca. 738 m²

BV48
ca. 941 m²

BV50
ca. 968 m²

BV52
ca. 914 m²

BV54
ca. 830 m²

BV28
ca. 894 m²

BV42
ca. 898 m²

BV44
ca. 1026 m²

BV40
ca. 856 m²

BV38
ca. 980 m²

BV36
ca. 960 m²

BV32
ca. 1181 m²

BV34
ca. 871 m²

BB41
ca. 1399 m²

BB45
ca. 886 m²

BB46
ca. 959 m²

BB44
ca. 838 m²

BB43
ca. 806 m²

BB42
ca. 838 m²

BB40
ca. 840 m²

BB38
ca. 841 m²

BB29
ca. 988 m²

BB31
ca. 1106 m²

BB33
ca. 907 m²

BB35
ca. 882 m²

BB37
ca. 812 m²

BB36

BB32
ca. 2900 m²

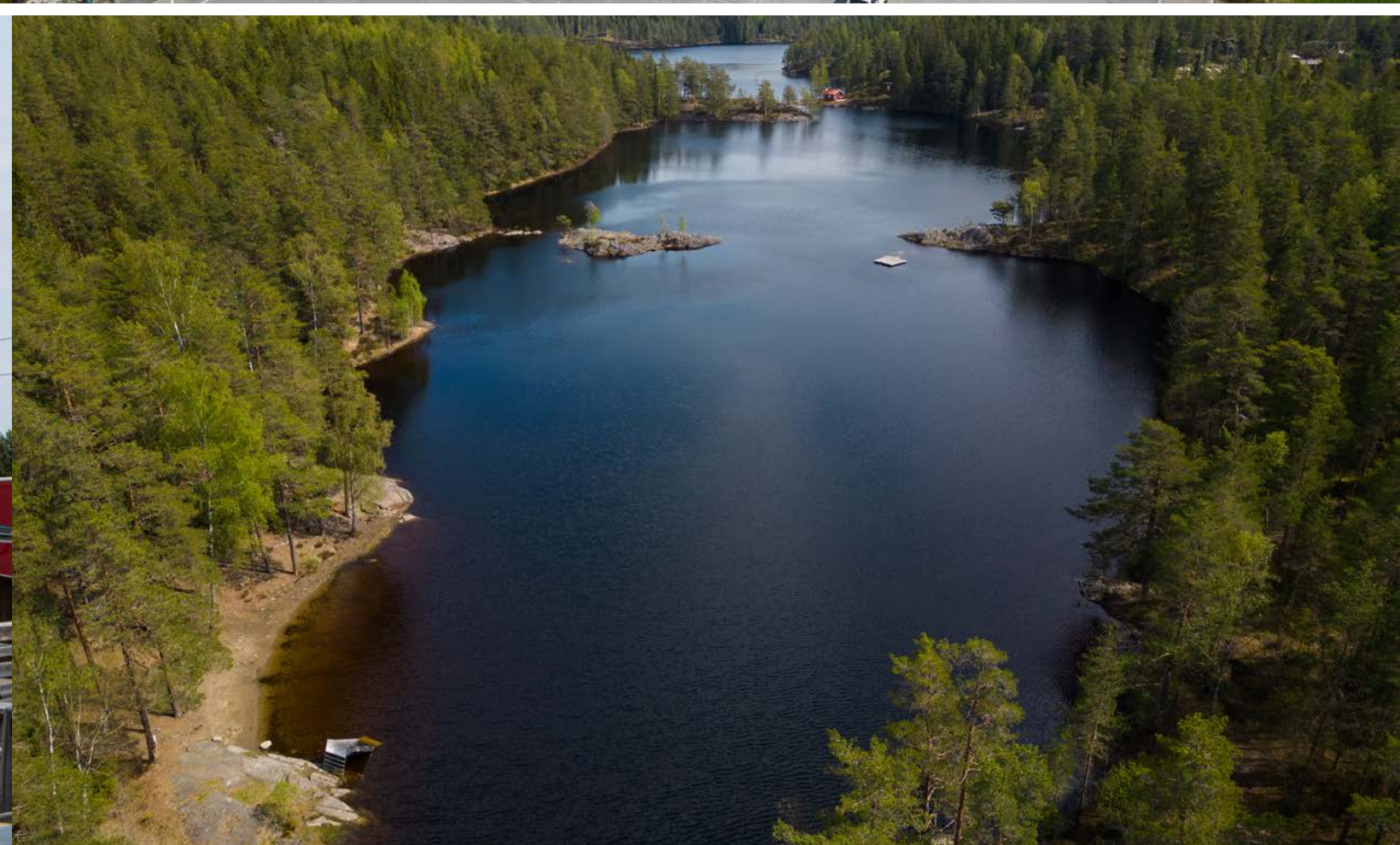
Trinn 3 - Kirkebyåsen boligfelt - Store eiertomter på høydedrag/fjellkolle med herlige sol- og utsiktsforhold



Sandstangen



Tomtefeltet ligger på fjellkoll med herlige sol og utsiktsforhold fra de fleste tomtene





Kirkebyåsen - Del III

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Fra ca. 803 kvm til ca. 2900 kvm selveide tomter.

Se prislisten vedlagt salgsoppgaven for stipulert tomtestørrelse på hver enkelt tomt. Situasjonsskart med tomtenummer, adresse og tomtestørrelse følger vedlagt salgsoppgaven. Bemerk at tomtestørrelsene er stipulerte og kan dermed avvike noe fra de endelige fastsatte størrelsene. Matrikkelbrev for alle tomtene som viser blant annet tomtenes adresse, matrikkelnr, endelige tomtestørrelse vil oversendes kjøper så fort tomtene matrikkelføres.

Det er meget gode grunnforhold. Hovedsakelig fjellgrunn men også noe skogsbunn. Det er foretatt geotekniske undersøkelser fra deler av tomteområdet.

Adresse Pris Størrelse kvm:		
Blåveisstien 28	670 000,-	894
Blåveisstien 29	670 000,-	935
Blåveisstien 30	670 000,-	973
Blåveisstien 31	670 000,-	990
Blåveisstien 32	670 000,-	1181
Blåveisstien 33	670 000,-	1053
Blåveisstien 34	670 000,-	871
Blåveisstien 35	670 000,-	935
Blåveisstien 36	670 000,-	960
Blåveisstien 37	670 000,-	928
Blåveisstien 38	670 000,-	980
Blåveisstien 39	670 000,-	1148
Blåveisstien 40	670 000,-	856
Blåveisstien 41	670 000,-	1232
Blåveisstien 42	670 000,-	898
Blåveisstien 43	670 000,-	931

Blåveisstien 44	670 000,-	1026
Blåveisstien 45	670 000,-	893
Blåveisstien 46	670 000,-	738
Blåveisstien 47	670 000,-	1138
Blåveisstien 48	670 000,-	941
Blåveisstien 49	670 000,-	1215
Blåveisstien 50	670 000,-	968
Blåveisstien 51	670 000,-	1052
Blåveisstien 52	670 000,-	914
Blåveisstien 53	670 000,-	925
Blåveisstien 54	670 000,-	830
Blåveisstien 55	670 000,-	913
Blåveisstien 57	670 000,-	909
Blåveisstien 59	670 000,-	803
Blåbærstien 29	670 000,-	988
Blåbærstien 31	670 000,-	1106
Blåbærstien 32	1 600 000,-	2900
Blåbærstien 33	670 000,-	907
Blåbærstien 35	6700 00	882
Blåbærstien 36	670 000	830
Blåbærstien 37	670 000	812
Blåbærstien 38	670 000	841
Blåbærstien 39	670 000,-	999
Blåbærstien 40	670 000,-	840
Blåbærstien 41	670 000,-	1399
Blåbærstien 42	670 000,-	838
Blåbærstien 43	670 000,-	806
Blåbærstien 44	670 000,-	838
Blåbærstien 45	670 000,-	886
Blåbærstien 46	670 000,-	959
Båstadveien 587	590 000,-	1055
Båstadveien 589	590 000,-	1066
Båstadveien 591	1 400 000	2915

Pris fra - til
Kr 590 000 - 1 600 000

Omkostninger

2,5 % dokumentavfift av salgspris
Kr. 12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
Kr. 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
Kr. 172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
Kr. 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Kr. 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

Beliggenhet og Adkomst
Siste del av den svært så vellykede utbyggingen av Kirkbyåsen er nå klart for salg!

Nå har du endelig mulighet igjen til å sikre deg en stor eiet tomt i siste og indre del av et fantastisk boligfelt beliggende høyt i terrenget, med herlig utsyn fra mange av tomtene! Området ligger på et høydedrag med vidstrakt utsikt og svært så gode solforhold!

Lei av storbymaset eller bare ute etter ei fin og rimelig tomt? Da er dette en mulighet for deg! Her oppleves landlig ro og idyll, og samtidig ikke lenger unna enn at man kan jobbe i sentrale strøk i Oslo/ Akershus/Østfold. Her er det muligheter for å realisere boligdrømmen meget rimelig!

Området har en flott beliggenhet med gangavstand til barnehage og barneskole. Umiddelbar nærhet til butikk/bank/café/post og bensinstasjon. Det er også lysløype og idrettsanlegg (bl.a kunstisbane under tak og fotballbane). Allt dette innenfor en omkrets av ca 1km.

Båstad er et tettsted/grend i Indre Østfold kommune i Østfold. Området er rolig og barnevennlig sted med ypperlige muligheter for natur og rekreasjons opplevelser i skog og mark, det kan nevnes gode jakt og fiskemuligheter. Blant annet kan det nevnes

herlige turområder rundt Viktjern og generelt i Båstad, Sandstangen langs Øyeren med herlig sandstrand og bademuligheter samt mulighet for å legge til med båt, idylliske Stiklatjern, ny

Båstad er en bygd i den nordlige delen av Trøgstad i Indre Østfold kommune. Stedet ligger 8 km fra Skjønhaug, det tidligere kommunesenteret i Trøgstad, langs riksvei 22.

Tettstedet i bygda er Heiås[1], men lokalt brukes navnet Heiås kun om området rundt veikrysset Båstadveien (riksvei 22) - Sentvetveien (fylkesvei 773). Kommuneadministrasjonen i Trøgstad omtalte tettstedet som Båstad[2]. Båstad er også navnet på poststedet, med nummer 1866. Tidligere Trøgstad kommune grenset til kommunene Enebakk, Fet, Aurskog-Høland, Eidsberg, Askim og Spydeberg.

Bygda har barneskole (Båstad skole), barnehage, butikk, bensinstasjon, hotell og campingplass. Idrettsanleggene i bygda omfatter en kunstisbane for skøyter (400 meter), fotballbane (gress), lysløype (3 km), tennisbane og skytterbane.

"Indre Østfold er en kommune i regionen Indre Østfold i Viken fylke. Kommunen ble etablert 1. januar 2020 ved en sammenslåing av de fem kommunene Askim, Eidsberg, Hobøl, Spydeberg og Trøgstad. Kommunen har et samlet innbyggertall på ca. 45 000 innbyggere. Indre Østfold er Norges største jordbrukskommune med 231,35 km² dyrket mark. Indre Østfold kommune består av byene Askim og Mysen, tettstedene Spydeberg, Skjønhaug og Tomter, samt en rekke grender." I nærheten finner man også flotte badeplasser i mange tjern og Sandstangen (Øyeren) beliggende

lett tilgjengelig ca 2km unna i luftlinje.
Kommunesenteret i Trøgstad (Skjønhaug) ligger ca 7 km unna med det meste av fasiliteter.
Det er 37km til Lillestrøm, 16km til Mysen, 19km til Askim (der finnes golfbane) og ca 42km til svenskegrensen.
Med bil tar det ca 30 min til Lillestrøm og 40 min til Oslo.
Kollektive forbindelser er med buss til Lillestrøm/fetsund/Askim/Mysen og tog fra nevnte til Oslo.

Generell orientering

Trøgstad Sparebank avdeling Fetsund, Trøgstad eller Askim kan bistå prosess med byggelånsfniansiering.

Ta kontakt med megler eller direkte med rådgiver:
- Fetsund: Øyvind Andre Johannessen - oaj@tsbank.no - 69 82 42 61
- Trøgstad: Hilde Børresen - hb@tsbank.no - 69 82 49 12
- Askim: Fredrik Frøshaug - ff@tsbank.no - 95 05 40 80

SH prosjekt har bistått i prosessen med tomteområdet og kan om ønskelig bistå med arkitektur - prosjektering - prosjektadministrasjon og byggesak. Ta om ønskelig kontakt med Runar Sperstad v/SH Prosjkt AS. Tlf. 93006559, mail runar@shprosjekt.no

Grunneier Petter-Ole Kirkeby kan også være behjelpelig med å formidle kontakt med lokale snekkere/husbyggere til å gjennomføre boligprosjektet ditt. Tlf. 984 70 874, mail: petterole@kirkebyaasenvest.com
Tomtetype
Eiet

Tomteareal

Se oversikt over tomter.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt da dette er ubebygde tomter. Det tilkommer tilkoblingsavgift iht. gjeldende satser fra Indre Østfold kommune ved innsendelse av byggesøknad.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

- Veier vil bli overført til Indre Østfold kommune etter ferdig opparbeidelse.
- Offentlig vann lagt frem til tomtegrense.
- Offentlig kloakk frem til tomtegrense.

Private stikkledninger inne på tomtene må legges av kjøper fra kum og frem til bolig.
Tilbud på lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester. Benytt gjerne vår lokale bank, Trøgstad Sparebank.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Tomtene selges fri for økonomiske heftelser. Servitutter/rettigheter er registrert på hele tomtefeltet, konferer megler vedrørende disse. Det vil/kan i tillegg tinglyses bestemmelser som vedrører eventuell velforening eller friarealer, forhold pålagt av myndighetene o.l. før overtagelsen.

Radonmåling

Det er i henhold til kartsøk via Norges geologiske undersøkelse, https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/, moderat til lav forekomst av radon i området.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

- Veier vil bli overført til Indre Østfold kommune etter ferdig opparbeidelse.
- Offentlig vann lagt frem til tomtegrense.
- Offentlig kloakk frem til tomtegrense.

Private stikkledninger inne på tomtene må legges av kjøper fra kum og frem til bolig.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Området er regulert i henhold til detaljregulering for Kirkebyåsen Vest 3., som den del av eiednommen Kirkeby gnr. 758, bnr. 6 i Indre ØStfold kommune. Planid. 012220180002.
Utdrag av reguleringsplanen. Reguleringsplanen må leses i sin helhet. SE vedlagte plankart revidert 01.12.2020 for oversikt over de ulike feltbetegnelsene.

Byggeområde for boliger, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10 og B12
- 3.1 Innom områdene kan det oppføres inntil ett boligbygg og ett garasjebygg på hver tomt.
- 3.2 Maksimal utnyttelsesgrad på hver tomt er %BYA=30%.
- 3.3 Boligbygg kan inneholde inntil 2 boenheter.
- 3.4 Boligbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til evt. kjeller/underetasje.
- 3.5 For boligbygg tillates inntil 7 meter mønehøyde over 1. etasje gulv.
- 3.6 Boligbygg skal plasseres i eller innenfor angitte byggelinjer.
- 3.7 Garasjer kan oppføres som frittliggende bygg i størrelse inntil 50 m2 (BYA). De kan plasseres utenom byggelinjer, inntil 1 meter fra nabogrense, og 6 meter fra veimidt dersom innkjøring til garasjen er parallelt med veien. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter. Garasjeplassering skal vises ved søknad om byggetillatelse for bolighus.
- 3.8 I tillegg til garasjeplassen skal det være en biloppstillingsplass og en overbygg oppstillingsplass for minst 2 sykler, for hver boenhet. Dette skal vises på situasjonskartet.
- 3.9 Det kan oppføres forstøtningsmur mot vei i inntil 1 meters høyde. Avstanden til veikant må være minst 1,5 meter.
- 3.10 Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minimum 150 m2 for frittliggende eneboliger. Minimum 100 m2 pr. boenhet for flermannsbolig (inntil 4 boenheter) og minimum 50 m2 pr. sekundærbolig i enebolig.

Byggeområder for boliger FB1, FB2
4.1 Innom områdene kan det oppføres eneboliger, rekke/kjedehus, flerbolighus med inntil 4 boenheter, og garasjebygg. Områdene kan deles/seksjoneres.

- 4.2 Maksimal utnyttelsesgrad for områdene er %BYA=40%.
- 4.3 Boligbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til evt. kjeller/underetasje.
- 4.4 I boligbygg tillates inntil 8 meter mønehøyde over 1. etasje gulv.
- 4.5 Boligbygg skal plasseres i eller innenfor angitte byggegrenser.
- 4.6 Garasjebygg kan plasseres utenom byggelinjer, inntil 1 meter fra nabogrense, og 6 meter fra veimidd dersom innkjøringen til garasjen er parallelt med veien. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter. Garasjeplassering skal vises ved søknad om byggetillatelse for bolighus.
- 4.7 I tillegg til garasjeplassen skal det være minst en biloppstillingsplass for hver boenhet med nødvendig manøvreringsareal, og oppstillingsplass for minst 2 sykler for hver boenhet. Dette skal vises på situasjonskartet.
- 4.8 Det kan oppføres forstøtningsmur mot vei i inntil 1 meters høyde. Avstand til veikant må være minst 1,5 meter.
- 4.9 Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på egen tomt på
- Minimum 150 m2 for frittliggende eneboliger
 - Minimum 100 m2 pr. boenhet for flermannsbolig (inntil 4 boenheter)
 - Minimum 50 m2 pr. sekundærbolig i enebolig

- Byggeområde for boliger B11 og B13
- 5.1 Områdene skal kunne benyttes som tilleggsarealer ved eventuell utvidelse av tilstøtende eksisterende eiendommer.
- Frrområder F1, F2 og F3
- 7.1 Frrområder skal være åpne og tilgjengelige for alle.
- 7.2 Det er tillatt med terrengmessige tiltak som

fremmer fremkommelighet innom områdene.

7.3 Eksisterende vegetasjon i form av trær og busker skal i størst mulig grad bevares, og det skal legges til rette for fremvekst av ny og variert vegetasjon.

- Fellesområder lekeplass LEK1 og LEK2.
- 8.1 Felles lekeplasser skal være tilgjengelig for alle. Det skal spesielt tilrettelegges for små barn og funksjonshemmede.
- 8.2 Plassene skal være fri for farlige skrenter og oppstikkende steiner.
- 8.3 Egnede klatretrær skal tas vare på.
- 8.4 Innenfor områdene er det tillatt å oppføre lekeapparater, og å gjøre terrengmessige tiltak for lek.
- 8.5 Det skal utarbeides plan for utnyttelse og skjøtsel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

