

STRØMNESÅSEN – RÅDE

Boligtomt



Eiet tomt på - 827 kvm

Høyt og fritt beliggende boligtomt med gode solforhold og fin utsikt mod Karlshus og Råde kirke.

2 km til Råde jernbanestasjon

2,2 km til Råde barneskole

Ca 3,8 km til Råde ungdomsskole og idrettsarena

Skogen som nærmeste nabo

På Strømnesåsen er et nytt boligfelt i ferd med å vokse frem – et område der moderne hjem og naturlige omgivelser møtes i harmonisk balanse. Her får du muligheten til å skape din egen boligdrøm midt i et landskap som fortsatt bærer preg av skogens ro og urørte natur. Mens nabolaget gradvis tar form, ligger alt til rette for et liv tett på både naturens stillhet og et nytt, levende bomiljø.

Her i åsen er lydene og luktene fra skogen din nærmeste nabo. Hør vinden passere gjennom passasjer av gran, furu og bjørk, og kjenn lukten av de ulike årstidene som kommer og går når du blir kjent med områdene, som er en naturlig forlengelse av ditt eget hjem.

Om du ønsker å oppdage den mangfoldige marka gjennom opptråkkede stier som slynger seg kilometervis innover i skogene, eller forville og fortape deg i egne traséer langt fra allfarvei, så er skogen der. Alltid tilgjengelig, bare et stenkast unna.

Med bolig på Strømnesåsen kan du på nært hold se naturen sakte spire og våkne til liv om våren, eller la deg omfavne av dens dype dvale når lyden fra dine egne stavgang er alt du hører dersom snøen legger seg i løpet av vintermånedene og en skitur er dagens gjøremål.

Når skogen er nabo, er det du som styrer tempoet. Enten du søker dens ro og nærvær, eller foretrekker å utforske ulendt terreng, vil du finne mulighetene på Strømnesåsen og områdets omgivelser.

Om du lar skogen hvile for en stund og søker sjøens ro, er veien kort til kysten.

På Saltnes og på Oven finnes fine badeplasser i saltvann, der du møter havets friske pust og solen som glitrer i bølgespeilet. Sandstrender, svaberg og lune vikar gir rom for både ro og lek – et sted der du kan senke skuldrene, kjenne sjøluften fylle lungene og la tiden flyte like fritt som tidevannet. Når dagen går mot kveld, legger lyset seg mykt over vannflaten og lar horisonten male sine egne farger. Her finner du den ekte kystfølelsen, der naturen og stillheten er dine nærmeste naboer.

I Vannsjø finnes badeplasser og fiskeplasser i ferskvann – en stille kontrast til kystens åpne rom. Her ligger vannet som et speil mellom skog og eng, og

morgendisen danser lavt over overflaten før solen bryter gjennom og vekker dagen til liv. Langs bredden hører du summingen av insekter og klukket fra en båt som dupper i sivkanten. Det er et sted for ro og nærvær, der du kan kaste snøret ut i speilblankt vann eller bare la blikket hvile mot horisonten og kjenne stillheten fylle deg.

Klimaet vi har her i Norge fører til at vi bruker mye tid i egen bolig, og derfor har vi lagt opp til å gi deg ditt eget valg på bokvalitet. Vi ønsker at du skal kunne skreddersy din egen bolig på en tomt uten bygge klausul.

Det er det indre som teller og ikke bare arkitektur og fasader. Alle muligheter ligger til rette for å sette ditt eget preg på din nye bolig.

Velkommen til visning på Strømnesfjellet 1.

Kort om eiendommen

Strømnesfjellet 1 er en hjørnetomt med fin beliggenhet i starten av en blindvei. Tomten har god utsikt mot nord og øst og har godt med sol fra morgen til kveld. Eiendommen heller litt mot nord og øst og grenser mot friområde i vest. Området er under utvikling og stedet er meget godt egnet for barnefamilier med barn i oppvekst. Maksimalt tillatt bebygd areal er 25 % BYA av tomtens areal.

Denne tomten selges uten bygge klausul og gir en kjøper anledning til å velge egen leverandør for å bygge sitt nye drømmehjem på et nytt tomteområde på Strømnesåsen i Råde. Det må påregnes kostnader for anleggsarbeid og opparbeidelse av tomten.

Det er gang-/sykkelvei til barneskole og jernbanestasjon som ligger ca 2-2,2 km fra eiendommen. Det er ca 3,8 km til Råde ungdomsskole og idrettspark med ulike fritidstilbud som bl.a. fotball, håndball og BMX-sykling mm.

Barnehager ligger innenfor en rekkevidde på 4 km og på feltet Strømnesåsen er det regulert til barnehage på en av boligfeltets tomter.

I Karlshus handelssentrum ca 3 km fra eiendommen er det for tiden en rekke forretninger og tjenestetilbydere med et utvalg av produkter og tjenester for hele familien. Det kan nevnes matbutikk, bakeri, apotek mm.

Saltholmen med badeplass ligger ca 10 km fra tomten.

Oven med badeplass og camping ligger ca 13 km fra tomten.

Vannsjø med fiske, kano og bademuligheter ligger ca 5 km fra tomten.

Innhold

Eiendommen

Ubebygd tomt

Adresse: Strømnesfjellet 1, 1643 Råde

Kommunenummer: Råde kommune - 3112,

Gårdsnummer: 101, Bruksnummer: 30

Tomtestørrelse 827 kvm

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknr. 1092949, tinglyst 18.09-2019, erklæring/avtale:

Overenskomst om adkomst ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledning

OVERFØRT FRA: KNR:3017 GNR:101 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknr. 1092949, tinglyst 18.09-2019, Bestemmelse om veg:

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

OVERFØRT FRA: KNR:3017 GNR:101 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknr. 76291, tinglyst 23.01-2023, Utbyggingsavtale:

RETTIGHETSHAVER: RÅDE KOMMUNE

ORG.NR: 940 802 652

OVERFØRT FRA: KNR:3017 GNR:101 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknr. 276390, tinglyst 15.03-2023, type Bruksrett:

RETTIGHETSHAVER: STRØMNESÅSEN VELFORENING

ORG.NR: 930 747 939

Bruksrett til fellesarealer

OVERFØRT FRA: KNR:3017 GNR:101 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Strømnesåsen velforening har bruksrett til områdets fellesareal.

Dagboknr. 1242764, tinglyst 07.11-2023 , BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP
I VELFORENING/HUSEIERFORENING:

RETTIGHETSHAVER: STRØMNESÅSEN VELFORENING

ORG.NR: 930 747 939

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om medlemskap i Strømnesåsen velforening.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank får pant etter ovennevnte
heftelser og servitutter.

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet

Tomten ligger høyt og fint på Strømnesåsen, en ås 3 km syd for Karlshus sentrum i retning mot Tomb/Saltnes. Området ligger naturskjønt og grenser til marka med flotte turområder. Det er gangavstand til skoler, jernbane butikker og fine rekreasjonsmuligheter i marka i umiddelbar nærhet. Det er gang- og sykkelvei fra boligfeltet til både jernbane og barneskole.

Områdets fellesareal og kvartalslekeplass er opparbeidet med gapahuk, bål plass og ballplass og tilrettelagt for kreativ lek og treningsbruk. Blåløypa (tursti) går gjennom området og åpner for flittig bruk av marka både sommer som vinter.

Adkomst

Veibeskrivelse fra Karlshus sentrum:

Kjør sydover på Mosseveien mot Fredrikstad. Etter ca 650 meter ta til høyre mot Tomb. Følg denne veien (Stasjonsveien) ca 650 meter og hold til venstre mot Tomb. Følg denne veien (Tombveien) ca 650 og ta til venstre inn til Strømnesåsen. Du er nå på det nye boligfeltet som strekker seg ca. 1 km oppover i åsen. Følg veien ca 850 meter og tomten kommer på høyre side ved innkjøringen til veien Strømnesfjellet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Offentlig vann, avløp og strøm ligger 1 meter inn på tomten.

Kjøper må selv besørge bygging av infrastruktur på egen tomt samt søknader og godkjenninger for tilknytninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av:

Reguleringsplan for Strømnesåsen, plan-id 3112 2025 03

Tomten er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser og plankart følger vedlagt

Diverse

Det foreligger ingen bygge klausul på tomten. Kjøper står dermed fritt til valg av leverandører i alle faser av byggeprosessen. Kjøperen er selv ansvarlig for å byggemelde samt å framskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyrer, grunnundersøkelser etc påhviler kjøper.

Ved kjøp av eiendommen må kjøper og selger avgi erklæring om konsesjonsfrihet. I denne forbindelse kan det opplyses at kjøper erklærer at tomten vil bli bebygget innen 5 år.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper likevel ikke ønsker å tinglyse skjøtet, må det tas forbehold om dette i bud.

Økonomi

Totalpris for tomt

Kr 2.153.670 ved kjøp til prisantydning

Prisantydning

Kr 2.100.000,- + offentlige omkostninger

Omkostninger

Omkostninger utgjør kr 53.670,. på kjøp til prisantydning

- Dokumentavgift til staten med 2,5% av kjøpesum
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr for kjøpers pantedokumenter kr 585,-/stk

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Kommunale avgifter

Eiendomskatt faktureres med kr 3960,-/ for inntektsåret 2025

Ellers ingen andre gebyrer/kommunale avgifter registrert på eiendommen

Tilknytning til offentlig vann og kloakk vil medføre tilknytningsavgift til Råde kommune som tilkommer ny eier.

For Råde kommunes gebyrregulativer se Råde kommune sine hjemmesider

www.rade.kommune.no/tjenestemeny/skatt-og-avgift/alle-kommunale-priser-gebyrer-og-avgifter

Velmedlemsavgift

Det er pliktig medlemskap i Medlemsavgift til Strømnesåsen Velforening utløses først ved brukstillatelse. Medlemsavgiften er ukjent på nåværende tidspunkt.

Generell informasjon

Eier

Strømnesåsen Eiendom AS, org.nr. 921 178 190

Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Dagens eier vil fjerne visningsbrakke før overtagelse. Ut over det vil eiendommen overleveres slik den er ved besiktigelse.

Budgivning

Skriftlig bud kan sendes elektronisk til Strømnesåsen Eiendom AS v/
hans.magnus.lutnes@solid.no .

Budskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. All budgivning må foregå skriftlig. Ved spørsmål eller behov for bistand i forbindelse med budgivning, kontakt Hans-Magnus Lutnæs, mobil 91673666

evt. mail hans.magnus.lutnes@solid.no

Kontraktsarbeid, tinglysning og oppgjør

Selger engasjerer advokat eller megler til å bistå med kontraktsarbeidet, oppgjør og tinglysning.

Undersøkelsesplikt

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsoppgave med vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.