



Velkommen
til visning!



ASKER Boligveien 10



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Kontor
Eierform:	Selveier
Total BRA	160 m2
Byggeår	1977
Tomt	1214





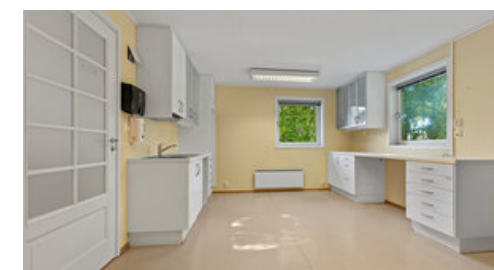




Frem
overlent
eiendoms
megling



ASKER - Salg av AS. Helsebygg/kontorbygg i Slemmestad selges. Sentralt med gangavstand til alle sentrumstilbud. God profilering



Adresse:	Boligveien 10 3470 Asker
Eiendomstype:	Kontor (Selveier)
Tomt:	Eiertomt
Total BRA:	160 kvm
Prisantydning:	5 200 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272 Jannicke Skønberg +4791789928
Eier/Selger:	BOLIGVEIEN 10 AS, Ivar Fretland og Dag Ole Skullerud
Matrikkel:	GNR 238, BNR 469, snr 1 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260137

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

STANDARD

Næringsbygg over et plan samt kaldt loft oppført i 1977, påbygd i ca 1980 og 1996. Ytterveggkonstruksjon oppført i bindingsverksvegger. Fasader med malt tømmermannskledning, takkonstruksjon i treverk. Taktekking er tekket med shingel. Ny shingel ble lagt på hele taket i 1996-1997 i forbindelse med utvidelse av legekontor. Renner, nedløpsrør i stål utførelse. Terrasse i treverk belagt med terrassebord.

Innvendig overflater gulv er belegg. Innvendig overflater vegg er malt strie. Innvendig overflater himling takess. Enkel kjøkkeninnredning i grei standard med foliert fronter, stålbenk og laminat benkeplate. Utvendige dører og vinder i 3-lags isolert glass fra 1976, 1980 og 1996. Malte inngangsdører, noe værslitte karmen. Utvendige trapper i perforert stål.

AREALER

Totalt bruksareal: 160 m²
BRA i 1. etasje: 160 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): ca 15 m²

BTA 180 kvm

INNHALDSBESKRIVELSE

Resepsjon, venteværelser, diverse kontorer, behandlingsrom, toaletter, kjøkken og flere møterom.

OPPVARMING

Installert varmepumper. Det er varmekabler i den delen som brukes av kiropraktor, forøvrig panelovner.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke og energikarakter Ingen kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg fra byggeår med oppgraderinger. Varmepumper.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verke på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Eiendommen overtas slik den fremstår og med de innretninger som er i bygget. Areal hos kiropraktor blir tømt for møbler.

TOMTEN

1214,00 m² eiet tomt. Ett punkt er usikkert på målebrevet, dette kan gjøre at det er noe avvik på tomtestørrelse. Kjøper overtar ansvar for dette.

Tomten er flat og strekker seg fra veien ned mot bekken. Det meste av tomten er

asfaltert, noe gress og busker. Se situasjonskart som følger salgsoppgaven.

Ett grensepunkt er noe usikkert og det kan derfor være noe avvik på tomtestørrelse.

PARKERING

Godt med parkering på egen tomt rundt bygget.

LEIESTATUS

Bygget har ingen leieforhold etter 30.9.26 og vil være ledig for kjøper.

REGNSKAP

Se vedlegg som følger salgsoppgaven.

LEIEINNTEKTER

Inntekter - beregnet av takstmann er 160 kvm som gir kr. 329 280,- + mva, se taksten.

Dagens eiere har hatt større inntekter enn dette, men har selv vært brukere av bygget.

LATENT SKATT

Eiendommens bokførte verdi i regnskapet for 2025 er ca. kr 2.164.160,-.

Den bokførte verdien på eiendommen er lavere enn dagens markedsverdi - altså er det latent skatt på eiendommen. Det vil ikke bli gitt skatterabatt for differansen mellom den bokførte verdien og eiendomsverdien. Dersom en budgiver mener at latent skatt er av betydning for Eiendomsverdien må dette tydeliggjøres ved budgivning.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen ligger midt i Slemmestad mellom Rortunet og Slemmestad Brygge. Gangavstand til alle sentrumstilbud. Kort vei til også til Oslofjorden med badestrender og flott turterreng i marka.

Slemmestad er et sentralt beliggende tettsted i kommunen, med hurtigbåt til Aker brygge og bussforbindelse til Drammen og Oslo. Det skjer store forandringer i Slemmestad sentrum i forbindelse med utvikling og utbygging av den nye Kystbyen. Rortunet kjøpesenter og Slemmestad handelspark har et bredt utvalg av butikker og tjenesteytende bedrifter. Eiendommen ligger rett ved barneskolen og en barnehage og har gode profileringsmuligheter mot Boligveien.

Kort vei til bussholdeplass (retning Asker, Oslo og Drammen) og hurtigbåt til Aker Brygge. Det går tog fra Røyken eller Heggedal i retning Asker og Oslo.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse, leilighetskompleks samt næring.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 22 331 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter har vært fakturert i tillegg til leie for bygget. Fellesutgifter til renovasjon er betalt av legene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strømforbruk
Årlig forsikringspremie
Snømåking
Vedlikehold

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret.

FORMUESVERDI

Ikke gitt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-

Gebyrer til registrering i Brønnøysund kommer i tillegg.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Finnes ikke. Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Tegninger for bygget og påbygg vedlegges salgsoppgave. Kjøper bes sjekke disse selv.

Slik det ser ut for megler stemmer tegninger med det som er oppført.

REGULERING

Tomte er innenfor eldre reguleringsplan Boligveien -Odalsjordet-Heimannåsen.
Delarealer 2
Delareal 160 m Formål Felles avkjørsel
Delareal 86 m Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 960 m Formål Annet kombinert formål Feltnavn B4 Utdyp. 2 2
Forretning/kontor/Bolig/Offentlig 2 Delareal 8 m Formål Boliger Feltnavn B4
Tomten er stripet og merket Annet kombinertformål.

I kommuneplanen er tomten innenfor Prio.vekst område, Boligbebyggelse, nåværende og Nullvekst nord.

Se vedlegg som følger salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig vei, privat stikkvei inn til bygget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Eier opplyser at overvann fra eiendommen går ut i bekken.

Ledningskartet som ligger ved salgsoppgaven viser ledning som går mellom bygget og bekken.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 4969, tgl. 01.04.1992 - Seksjonering
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 290 / 1000
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 355 / 1000
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 355 / 1000

Seksjoneringen er ikke oppdatert etter utbygging og har derfor liten verdi for kjøper.

Utskrift av heftelser ligger i salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen selges fri for leieforhold.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. Selger har ikke avholdt slike målinger.

EIENDOMMEN

Boligveien 10
238/469/0/1 og 238/469/0/2 og 238/469/0/3 i Asker
Type bolig: Kontor

SELGER

BOLIGVEIEN 10 AS, Dag Ole Skullerud og Ivar Fretland

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260137

Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth

Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken

Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Aksjer

Dersom kjøper ønsker kan 100% av aksjene i Boligveien 10 AS selges, selskapet eier eiendommen Boligveien 10, 3470 Slemmestad. Gnr. 238, bnr. 469, snr. 1, 2 og 3 i Asker kommune. Det kompenseres ikke for tapte avskrivninger. Det legges til grunn at meglerstandard for salg av AS blir lagt til grunn som kjøpekontrakt. Reklamasjonstid settes til 1-ett år fra budaksept.

Due Diligence

Ved kjøp av aksjer Dersom kjøper i sitt kjøpetilbud har inntatt forbehold om due diligence gjennomgang, skal følgende gjelde: Kjøper får anledning til å gjennomføre en normal tidsbegrenset due diligence for å verifisere den informasjon som er mottatt i salgsprosessen. Dersom budgiver mener at bilagslisten ikke er dekkende, må eventuelle forespørsler om ytterligere informasjon fremgå av tilbudet. Budgivere oppfordres til selv å gjennomgå informasjonen, samt innhente og gjennomgå eventuell ytterligere informasjon som kjøper anser at bør gjennomgås. Bare dersom budgiver gjennom due diligence skulle avdekke vesentlige negative avvik fra den informasjon som er gitt, eller andre forhold av vesentlig negativ betydning for eiendommen kan budgiver gjøre forholdet gjeldende. Dersom budgiver som følge av due diligence gjennomgåelsen gjør gjeldende krav om endrede betingelser for kjøpet i forhold til tilbudet, står selger fritt til å akseptere de endrede vilkår. Budgiver kan ikke senere gjøre gjeldende som feil/mangel noe som ble eller burde blitt oppdaget gjennom due diligence.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Kommunale opplysninger
- Firmaattest, vedtekter, regnskap mv.
- Grunnbøker for hver enkelt seksjon

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om selskapet, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av selskapet skal overføres til kjøper.

LOVANVENDELSE

Handelen reguleres av avhendingsloven og kjøpsloven med fravikelser som er nærmere beskrevet i salgsoppgaven og i tilhørende aksjekjøpsavtale som forutsettes benyttet i handelen. Alle interessenter, herunder kjøper, vil bli vurdert som profesjonell og eiendomsmeglingsloven fravikes følgelig utenfor forbrukerforhold jf. emgl. § 1-4, samt jf. § 1-2 i forskrift til eiendomsmeglingsloven.

Eiendommen overtas i den stand som det var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse ("as is"). Når en mangel skal vurderes, fravikes avhendingsloven § 3-9 og kjøpslovens § 19, slik at kjøper kun kan påberope seg mangler hvis selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt, ikke har oppfylt sin opplysningsplikt jf. avhl. § 3-7 og kjl. § 19b, eller dersom selger har gitt uriktig opplysninger jf. avhl. § 3-8 og kjl. § 19a.

Ovennevnte er ensbetydende med at Kjøper har risikoen for eventuelle skjulte feil og mangler. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper. Kjøper har herunder risikoen for de generelle krav til tilstanden for Eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-2.

Eventuelle feil i rapporter utarbeidet av tredjeparter (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster, informasjon fra forretningsfører etc.), som er fremlagt av selger eller selgers representant, er selger uvedkommende. Skulle det vise seg å være feil eller ufullstendigheter i slike rapporter vil avhl. §3-7 og §3-8, samt kjl. §19 fravikes, slik at selger kun svarer for feil som selger faktisk hadde kunnskap om.

Selger kan ikke gjøres ansvarlig for kjøpers eventuelle indirekte tap, herunder tapte leieinntekter og bortfalt rett til dekning av fellesutgifeter, jf. avhl. §7-1 annet ledd og kjl. §67 annet ledd. Dette reduserer ansvaret til selger og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom kjøper ved budgivning ikke reserverer seg mot avhl. §3-9.

Utover opplysningene som fremgår i denne salgsoppgave, herunder vedlagte rapporter, er selger ikke kjent med forurensninger i grunnen, forhold av arkeologisk interesse, eller andre grunnforhold som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper. Selger kan ikke holdes ansvarlig for grunnforurensning som kjøper måtte finne påregnelig ut ifra eiendommens historiske bruk.

Reklamasjon må sendes skriftlig til selger innen 60 dager etter kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, avtalebruddet. Meldingen skal inneholde informasjon at det er oppdaget et avtalebrudd, og hva avtalebruddet består i. Unnlater kjøper å sende slik melding, vil retten til å gjøre brudd på avtalen gjeldende være tapt. Uansett vil retten til reklamasjon være tapt dersom selger ikke er gjort kjent med avtalebruddet innen et år etter overtakelse.

Eventuelle uriktige utvendige og innvendige arealangivelser skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av kjøper som grunnlag for mangelskrav eller et garantibrudd.

Det forutsettes at alle budgivere gjør seg tilstrekkelig kjent med all forelagt informasjon før avgivelse av bindende bud. Eiendommen forutsettes besikttet, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår ev. leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene. Kjøper kan heller ikke fremme noen form for krav overfor selger tilknyttet forhold kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av eiendommen.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg

gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

Nabolagsprofil

Boligveien 10

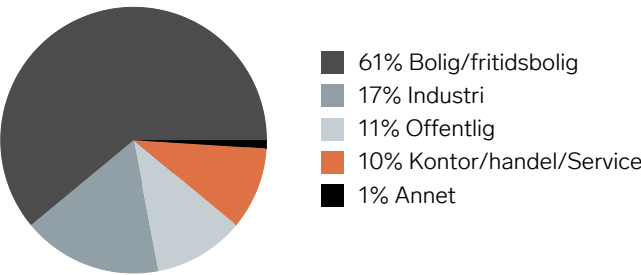
Lokal transport

 Slemmestad	7 min 
Totalt 7 ulike linjer	
0.5 km	
 Toern	8 min 
Totalt 7 ulike linjer	
0.7 km	
 Heggedal stasjon	9 min 
Linje L1	
5.5 km	
 Blakstad terminal	9 min 
Totalt 7 ulike linjer	
6 km	
 Asker stasjon	14 min 
Buss, flytog, tog	
9.9 km	

Transport for lengre reiser

 Slemmestad brygge	8 min 
Linje B20, B22	
0.8 km	
 Asker stasjon	14 min 
Linje FLY1	
9.9 km	
 Asker stasjon i Lensmannslia	14 min 
Linje FB25	
9.9 km	
 Asker stasjon	15 min 
Linje FB25	
10.1 km	

Byggmasse i området



 **Kollektivtilbud**
Bra 68/100

 **Gateparkering**
Lett 81/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 69/100

Området har blitt vurdert av 83 lokalkjente.

Største bedrifter i området

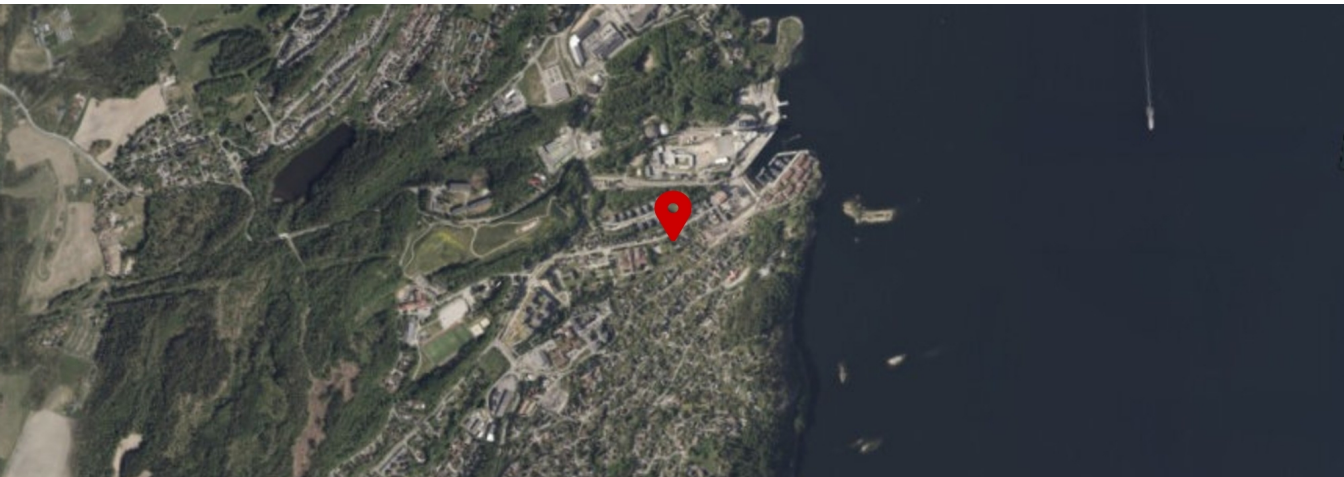
	Ansatte
Vy Buss AS	287
Øst-Riv AS	158
Gant Retail AS	87
Slemmestad Ungdomsskole	70
Svein Transeth Sportswear AS	70
Oslofjordens Friluftsråd	65
Nyveien Bofellesskap	60
Asker Kommune Hjemmestjenesten Midt 3	52
Slemmestad Barneskole	44
Kirkealleen Bolig	37
Arctic Drift AS	33
Kranor AS	33
Morbergtoppen Fus Barnehage AS	32
Meny Rortunet	30
Actic Norge AS	30

Treningssenter

 SATS Slemmestad	12 min 
 Feel24 Slemmestad	13 min 

Dagligvare

Kiwi Rortunet	11 min 
PostNord	0.9 km
Meny Rortunet	12 min 



VERDIVURDERING

Næringseiendom Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
3025 ASKER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Andreas Grønstad Jahnsen
Telefon: 934 40 100
E-post: andreas@nyverdi.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100
Organisasjonsnr: 989 150 987

Dato befarings: 11.08.2026
Utskriftsdato: 26.08.2026
Dato verdisetting: 13.08.2026
Oppdrag nr: 3803



Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	10
4.4	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	12
5.1	Teknisk verdi	12
5.2	Nettokapitalisering	12
5.3	Kontantstrømsanalyse	13
6	Andre bilder	15

Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Eiendommen ansees omsettelig i dagens marked. Eiendommen har et utviklingspotensiale.
Kunde:	Boligveien 10 AS Katrineåsveien 40, 3440 RØYKEN. Tlf. 99700173
Formål med taksten:	Oppdraget er gitt undertegnede i forbindelse med at eiendommen er tenkt verdivurdert for salg i det åpne marked.
Egne forutsetninger:	Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Pantattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Offentlig arkiver er ikke gjennomgått eller undersøkt Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var innredet og i bruk. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen. Eier/rekvirent plikter å gå igjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.
Verdi:	Kr. 4 500 000
Dato verdisetting:	13.08.2026
Takstingeniør:	Andreas Grønstad Jahnsen Tlf.: 934 40 100 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SÆTRE, 26.08.2026

Andreas Grønstad Jahnsen
Telefon: 934 40 100

Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Rekvirent		Opplysninger mottatt på e-post		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Undertegnades mandat er å avgi en verdi av eiendommen. Eiendommen ligger godt eksponert nær Slemmestad sentrum.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsvurderingen er gjort med bakgrunn i de gitte opplysningene vedr. inntekstsbilde som er gitt av rekvirent samt en skjønnsmessig vurdering av hva takstmannen mener seksjonene bør kunne oppnå av inntekt pr. kvm.
Kunde:	Boligveien 10 AS Katrineåsveien 40, 3440 RØYKEN. Tlf. 99700173
Formålet med oppdraget	Oppdraget ble rekvirert av Boligveien 10 AS c/o Dag Ole Skullerud, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for seksjonene solgt på det åpne marked i dag.
Standarder som legges til grunn	Vanlige takseringsrutiner etter NTs regelbok for takseringstjenester er lagt til grunn.
Retningslinjer	Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verditaksten er utført iht. NT's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.
Takstmannens status og erfaring	Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norsk takst sitt godkjennings system for oppdrag som faller inn under kategorien; Verditaksering av næringseiendommer. Takstmannen har selv besiktiget eiendommen og ansatt verdien. Takstmannen har status som "ekstern og uavhengig"
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.08.2026 Andreas Grønstad Jahnsen. Tlf. 934 40 100
Unntakelser ved inspeksjon	Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene. Seksjonene/bygget er målt opp av takstmannen.

Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Konsesjonsplikt	Eiendommen er konsesjonsfri
Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Regulert område

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3025 ASKER Gnr: 238 Bnr: 469 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon/eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Boligveien 10 AS
Adresse:	Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD
Kommentar:	Vurdering av seksjon 1, 2 og 3

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Opparbeidet fellesareal m.m.
Utnyttelse	Eiendommen har et utviklingspotensiale, se kommuneplan for ytterligere detaljer.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	God offentlig kommunikasjon.
Parkering	God parkerings dekning rundt bygget.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Bygningsforsikring.
-------------	---------------------

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår:	1977 Kilde: Norges eiendommer/infoland
Anvendelse:	Tatt i bruk

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	180	160	Arealet gjelder for seksjon 1, 2 og 3. Inneholder resepsjon, venteværelse, kontorer, toaletter, kjøkken og møterom.
Sum bygning:	180	160	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg over et plan samt kaldt loft oppført i 1977.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverksvegger.

Fasader

Fasader med malt tømmermannskledning.

Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



Malt kledning, noe værslitt, noe råteskader mm., se bilde hvor råteskader er observert.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon i treverk.



Takkonstruksjon

Taktekking

Taket er tekket med shingel.
Ny shingel ble lagt på hele taket i 1996-1997 i forbindelse med utvidelse av legekontoret ref rekvirent.



Shingel, noe mose mm.

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.



Renner og nedløp

Terrasser og balkonger

Terrasse i treverk belagt med terrassebord



Terrasse, værslitt

Etasjeskillere

Etasjeskille i treverk.
Noe ujevnheter, noe knirk

Innvendige overflater gulv

Belegg på gulv



Belegg på gulv, sår, merker mm

Innvendige overflater vegg

Malt strie



Malt strie, noe sår, slipper underlaget flere steder

Innvendige overflater himling

Takess



Takess, noen sår, noe nedbøyinger - i resepsjonen bl.a

Kjøkkeninnredning

Enkel innredning med Foliert fronter, stålbenk, laminat benkeplate.
Grei standard



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

Utvendige dører og vinduer

3-lags isoler fra 1976 og 1980.
Noen nyere vinduer i fløy. Ser ut til å være fra 12.12.01.
Terrassedør med glassfelt, ser ut til å være i fra 12.12.01.
Malte inngangsdører.
Noe værslitte karmen mm.

Utvendige trapper

Trapper og ramper i perforert stål



Trapper og ramper



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

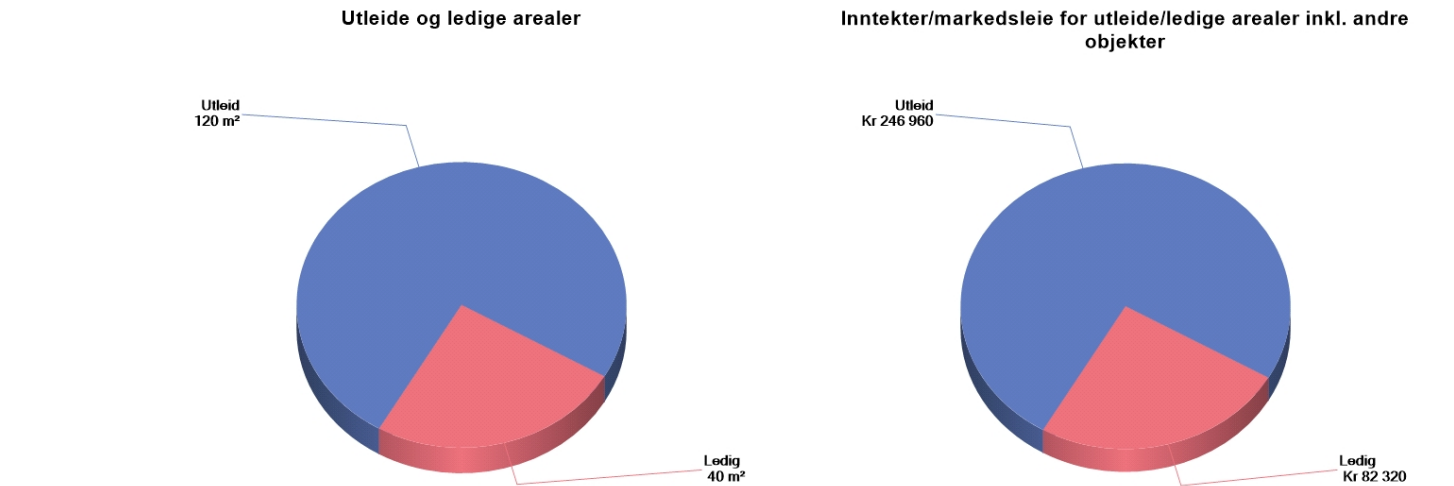
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kontor, møterom											
Ledig	Hovedetasje	40 m²						2 058	82 320		100
-Kontor, møterom, resepsjon											
Leietager, kiropraktor - kontrakt utløper september 2026	Hovedetasje	50 m²	102 900	2 058	6/2023	12/2026	100	2 058	102 900	1/2027	100
-Kontorer, møterom, kjøkken											
Leietager, lege - fraflyttet juli 2026	Hovedetasje	70 m²	144 060	2 058	1/2023	12/2026	100	2 058	144 060	1/2027	100
Sum:			246 960						329 280		
Total:			246 960						329 280		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Ledig	Hovedetasje	40 m²						2 058	82 320		100
-Næring											
Leietager, kiropraktor - kontrakt utløper september 2026	Hovedetasje	50 m²	102 900	2 058	6/2023	12/2026	100	2 058	102 900	1/2027	100
-Næring											
Leietager, lege - fraflyttet juli 2026	Hovedetasje	70 m²	144 060	2 058	1/2023	12/2026	100	2 058	144 060	1/2027	100
Sum:			246 960						329 280		
Total:			246 960						329 280		



Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter Det er hensyntatt og vurdert 3 års kontrakter med 3 mnd. oppsigelse. Gjenværende leietid varierer.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Kontor, møterom				40	2 058	82 320
Kontor, møterom, resepsjon	50	2 058	102 900	50	2 058	102 900
Kontorer, møterom, kjøkken	70	2 058	144 060	70	2 058	144 060
Sum	120		246 960	160		329 280

Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		329 280
Tap ved ledighet, 3%		9 878
Normale eierkostnader, årlig	150 000	150 000
Eiendommens inntektsoverskudd		169 402

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det vil koste å føre opp tilsvarende bygning i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastning og reguleringsbestemmelsene. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet(kurans) og tekniske anlegg. For kurante eiendommer fremkommer ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 300 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 800 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	3 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	3 500 000

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning som stilles ved kjøp i dagens marked. Eiendommens leieinntekter er vurdert mot normal markedsleie, og forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.

Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	2,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,20 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	6,50 %

Beregning av kapitalisert verdi	
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	169 402
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 169 402) når realrenten er 6,50%	2 606 178
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 606 178
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 610 000
Kommentar nettokapitalisering: Følgende parameter er vurdert: Renterisiko fordeles på rente og inflasjon. Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne eiendommen. Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.	



5.3 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktenes utløp.

Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	2,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,20 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	6,50 %

Kontantstrømanalyse			
Normale eierkostnader:	150 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:
Realavkastningskrav:	6,50 %		År: 2026
Inflasjon:	2,00 %		Måned: 6
Diskontert rente:	8,50 %		Antall år: 10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	3,0 %	F.o.m. år: 2026	

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	144 060	87 500		4 322	52 238	52 238
2027	253 134	153 000		7 594	92 540	85 290
2028	259 462	156 060		7 784	95 618	81 224
2029	265 949	159 181		7 978	98 789	77 343
2030	272 598	162 365		8 178	102 055	73 640
2031	279 413	165 612		8 382	105 418	70 108
2032	286 398	168 924		8 592	108 882	66 738
2033	293 558	172 303		8 807	112 448	63 525
2034	300 897	175 749		9 027	116 121	60 461
2035	308 419	179 264		9 253	119 903	57 539
2036	131 721	76 187		3 952	51 582	22 814
Nåverdi av resultat, sum:						710 920

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

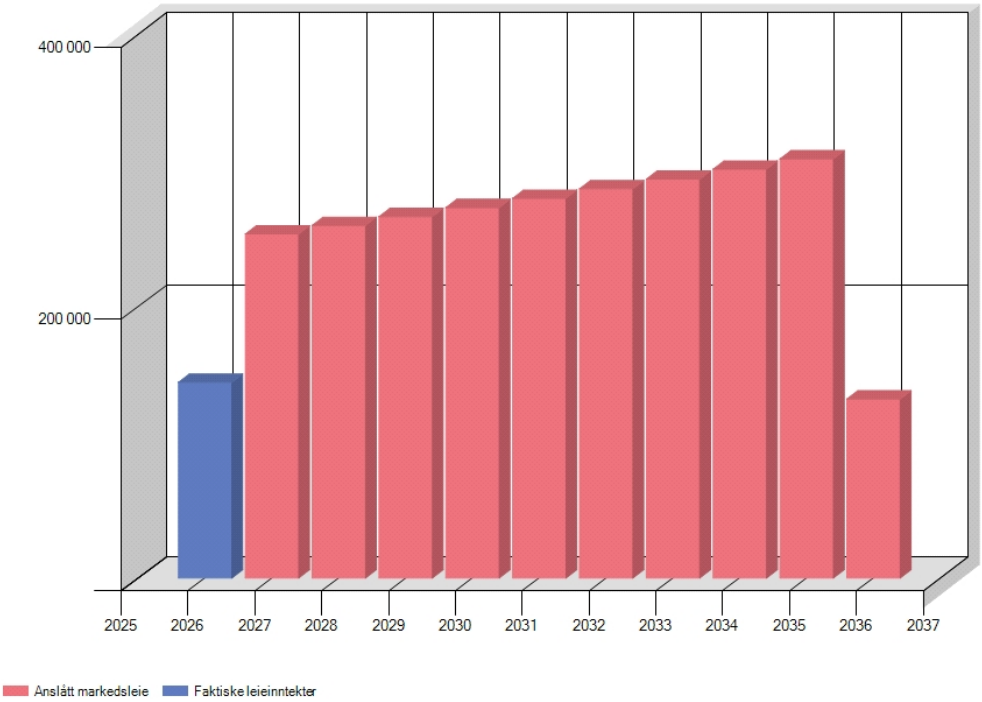
Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

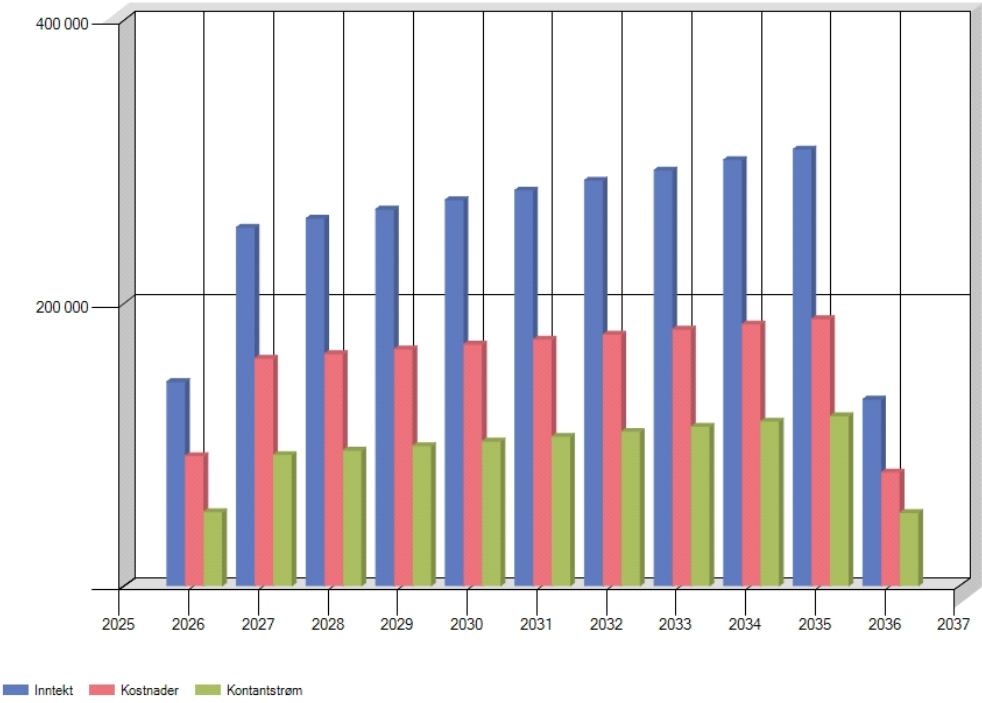
Estimert	Kalkulert
	1 904 563
	842 361
710 920	1 553 281

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Utviklingspotensiale	3 000 000	
Sum korreksjoner:	3 000 000	3 000 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 710 920	4 553 281

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm





6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Resepsjon, kontorer



Kjøkken, møterom



Toalett



Kontor



Toalett



Kontor, kiropraktor



Inngang, venteværelse



Sikringsskap

Matrikkel: Gnr 238: Bnr 469 (snr: 1)
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD

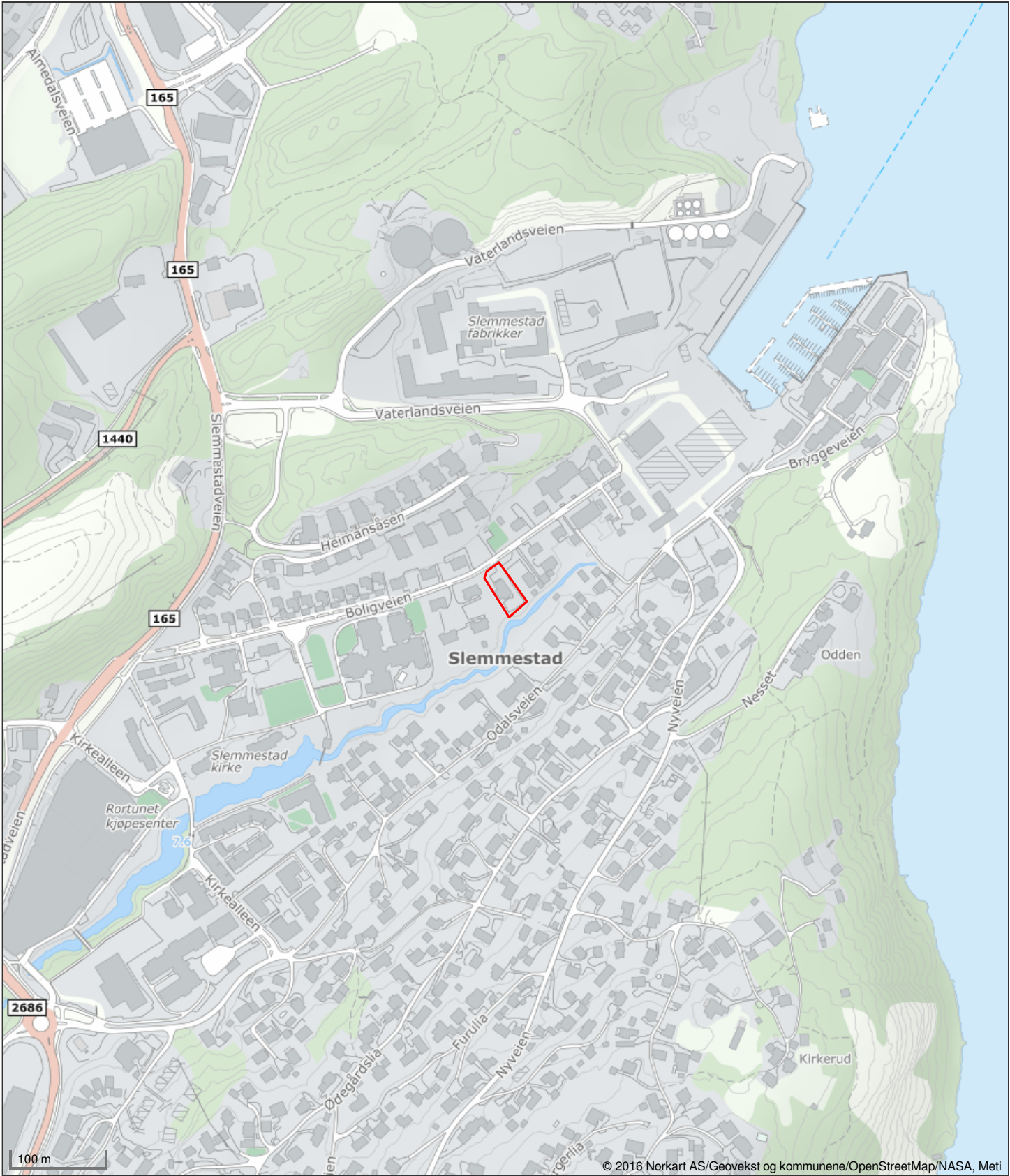
Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100



Utskriftsdato: 19.06.2026



Oversiktskart for eiendom 3203 - 238/469//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Varmepumper



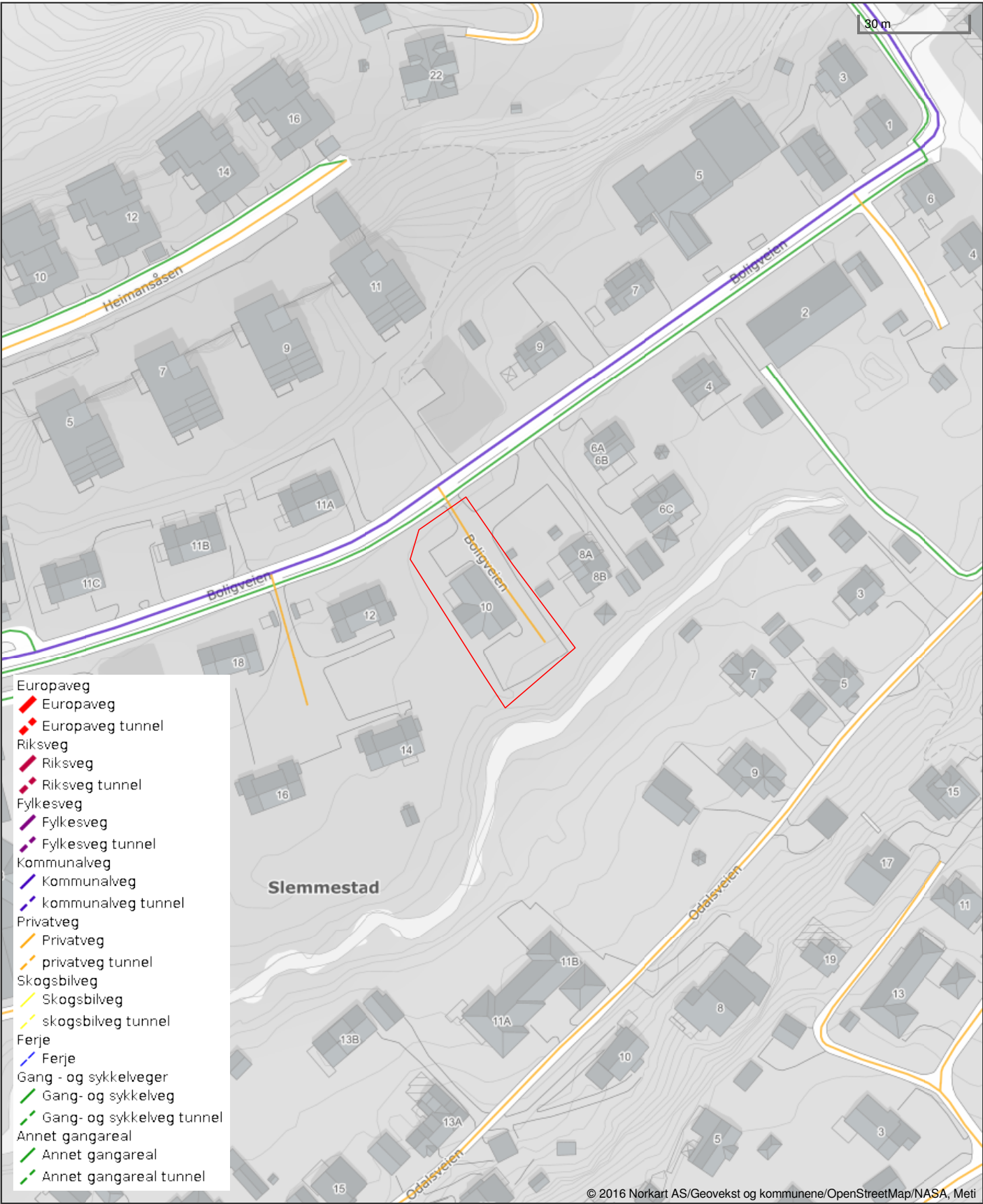
Bilde av gulv fra undersiden



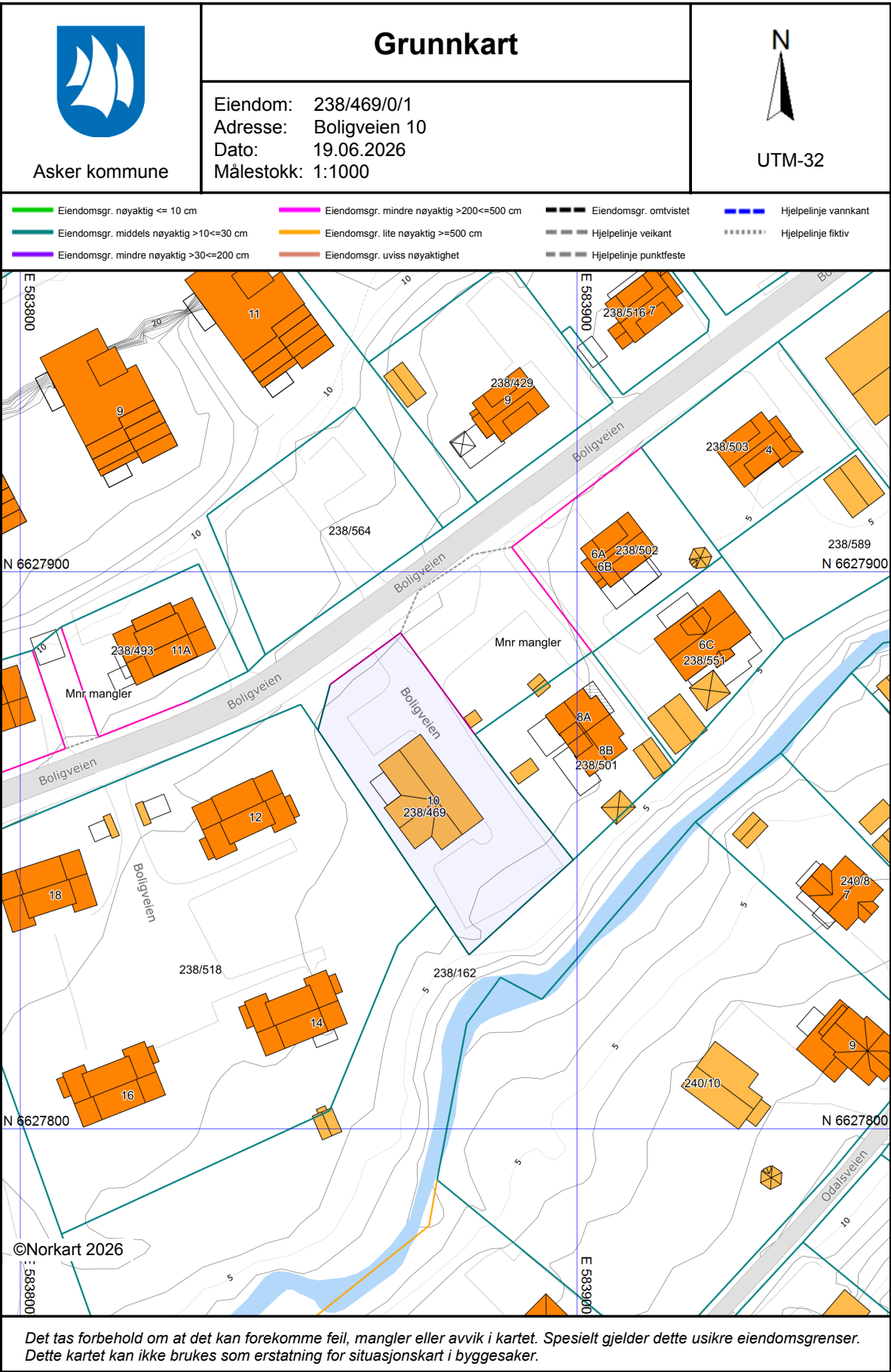
Kaldt loft, må ryddes



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 238/469//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

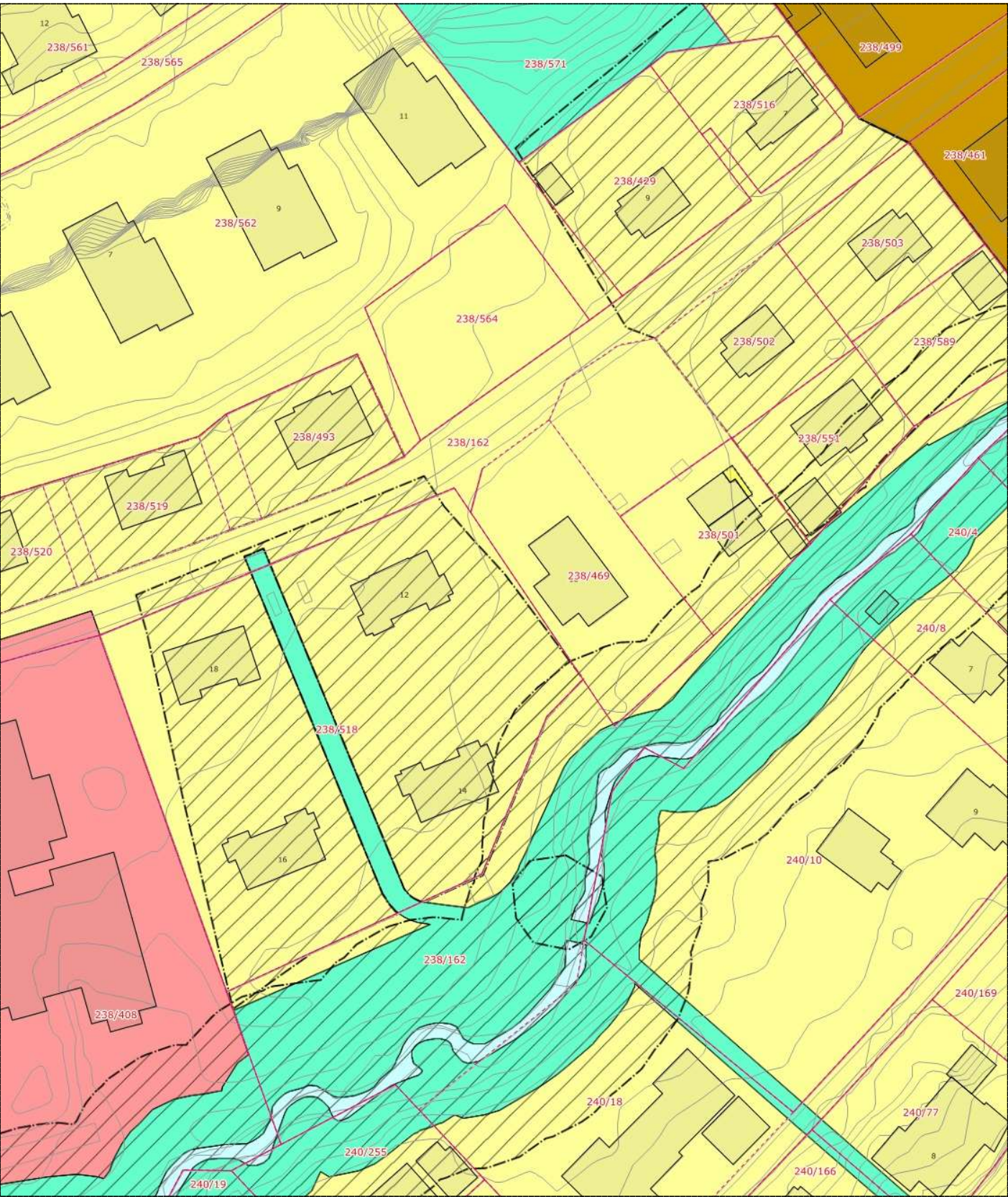
Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	469	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	22 331,24 kr

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kartutsnitt

Målestokk: 1:1000
Dato:9/9-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 24.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	238	Bnr:	469	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.



Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 19.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Asker kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	469	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Boligveien 10, 3470 SLEMMESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff
☒ Kommuneplaner ☒ Reguleringsplaner ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff
☐ Kommunedelplaner ☐ Reguleringsplaner under bakken ☐ Reguleringsplaner under arbeid ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten ☐ Bebyggelsesplaner over bakken ☐ Midlertidige forbud ☐ Kommunedelplaner under arbeid ☐ Reguleringsplaner over bakken ☐ Reguleringsplaner bunn ☐ Bebyggelsesplaner ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal1 214 m² BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekst område KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal1 213 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal1 214 m² BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	265 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1

Delareal	1 214 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#4 KDP Slemmestad
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

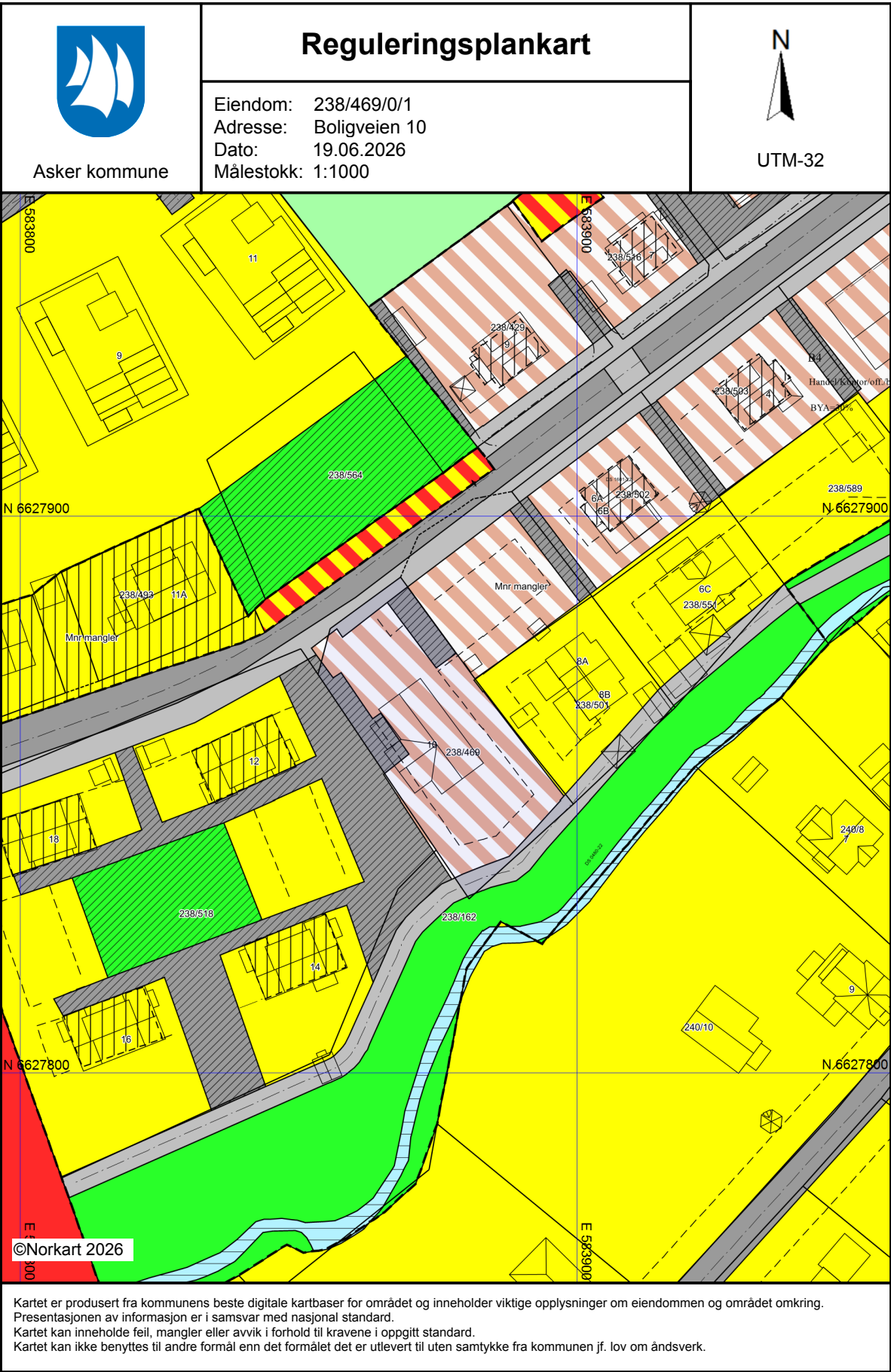
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

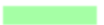
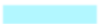
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762756018
Navn	Boligveien-Odalsjordet-Heimannåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8585/062762756018_Bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8586/062762756018_Bestemmelser_bebyggelsesplan.pdf

Delarealer	Delareal	160 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	86 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	960 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	B4
	Utdyp.	Forretning/kontor/Bolig/Offentlig
	Delareal	8 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B4



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Park
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Offentlig
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
Reguleringsplan PBL 2008	
	Angittthensyngrense
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift plantilbehør

RØYKEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLIGVEIEN, ODALSJORDET OG HEIMANNSÅSEN
Plan datert 17.03-93, revidert

Dato for kommunestyrets vedtak: 16.09-93
Bestemmelsene er sist revidert: 06.10-93

AVGRENSNING

Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på planen, datert. 17.03-93, sist revidert

§ 1 FORMÅL

- | | |
|------------------|---|
| - Byggeområder | - Boliger |
| | - Forretninger, kontor, offentlige bygninger og boliger |
| - Trafikkområder | - Offentlig kjørevei (miljøprioritert) |
| | - Gang- og sykkelveg, fortau |
| - Friområder | - Turveg, lekeplass |
| | - Gang- og sykkelsti, tursti |
| - Fareområder | - Høyspentlinje |
| - Spesialområder | - Friluftsområde |
| | - Bevaring av kulturminne (bolig/forretning) |
| - Fellesområder | - Felles avkjørsel/parkering |
| | - Felles lekeplass |

§ 2 Fellesbestemmelser

a) Plankrav

For utbygging i samsvar med reguleringsplanen og tilhørende illustrasjonsplan (datert 17.03-93) kreves det ikke bebyggelsesplan. Dersom utbygging fraviker fra illustrasjonsplanen, kan bygningsrådet kreve at det utarbeides bebyggelsesplan. Illustrasjonsplanen med vedlegg viser bebyggelsens utforming, volumoppbygging og plassering, takvinkler og etasjeantall med videre. Likeledes akomster, parkering, intern trafikk, lekearealer, friluftsområder og utomhusareal forøvrig.

b) Adkomst

Hovedadkomst til de regulerte områder skal være fra Boligveien med unntak av bebyggelse på/ved Heimannsåsen som skal være fra Vaterlandsveien, som angitt på plankartet.

c) Etasjer, byggehøyder og takform

Områdene skal fortettes/bebygges med frittliggende hus og bebyggelse i fra 1 1/2 til maks. 3 etasjer (jfr. byggeforskrifter 1987). Husene skal ha skråtak/saltak og maks. gesimshøyde 8,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. På tak/loft kan bygges arker. Bebyggelsen skal være av oppsluttende karakter.

d) Internttrafikk

Fellesadkomst skal være bilfrie. Nødvendig trafikk (sykebil, brannbil og flyttebil) kan likevel bruke disse. Renovasjonsbiler vil kun ha adkomst til felles parkeringsområder og evt. parkeringskjeller.

e) Parkering

Parkeringsbehovet for området skal dekkes på felles parkeringsplasser på terreng og evt. i parkeringskjellere under boligbebyggelsen. Adkomstforhold legges på utsiden av bebyggelsen. Prinsippsnitt for parkeringsløsninger følger i illustrasjonsplanen.

Parkering skal dimensjoneres etter følgende normer:

Boligstørrelse	Ant. p-plasser
1 - 2 rom	1,0
3 rom	1,6
4 rom	1,8
5 el. flere rom	2,0
Forretning	1,0/25 m2
Kontor	1,0/30 m2

Det skal dimensjoneres med 0,2 gjesteplasser per leilighet. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Arealer for renovasjon av området samt utvendig bodareal skal løses/innpasses på felles parkeringsplasser og evt. i parkeringskjellere.

f) Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og større trær i og utenfor boligområdets randsone skal i størst mulig utstrekning bevares.

g) Støy

Før bygging kan finne sted, skal utendørs ekvivalent støynivå på ute-oppholdsarealer være mindre enn 55 dBA. Støyrapport er utarbeidet. Boligveien er regulert til miljøprioritert gate uten gjennomkjøring og med forventet liten trafikk.

§ 3 BYGGEOMRÅDENE

a) Boliger

Tomteareal:
Netto tomteareal er ca. 26.000 m2.
Netto tomteareal er regulert til boligformål og felles parkering.

Tomteutnyttelse:
Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 30 % av tomtens areal i området på flater syd og nord for Boligveien,

og ikke over 25 % av tomtens areal for boliger tilknyttet Heimannsbakken.

Boligrekke nord for Heimannsbakken tillates oppført med maks. 1 etasje + underetasje.
Boligrekke syd for Heimannsbakken tillates oppført med maks. 2 etasjer + loft.
Boligrekke nord og syd for Boligveien tillates oppført med maks. 2 etasjer + loft.

b) Forretning, kontor, offentlig bebyggelse og boliger

Tomteareal:
Netto tomteareal er ca. 22.000 m2. Netto tomteareal er areal regulert til forretning, kontor, offentlig bebyggelse og boliger (kombinasjonsformål) med tilhørende felles parkering.

Tomteutnyttelse:
Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 30 % av tomtens areal, og maks 2 etasjer + loft i området på flaten syd og nord for Boligveien, og ikke over 50 % av tomtens areal og maks 3 etasjer på området syd for krysset Slemmestadveien/Vaterlandsveien.

§ 4. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

a) Kjøreveg

Hovedadkomsten Boligveien, skal være miljøprioritert og ha felles kjøreadkomst til felles parkeringsarealer og gjesteparkering og for nødvendig tilbringertjeneste til bebyggelsen (jfr. illustrasjonsplanen). Heimannsbakken skal ha adkomst fra Vaterlandsveien, og gir tilgjengelighet til friluftsområdet og avsluttes med vendehammer.

b) Gang- og sykkelveg, fortau

Det reguleres fortau på begge sider av Boligveien frem til kjørbar gangveg på Murtogetomta. Det reguleres gang- og sykkelveg fra Slemmestad sentrum langs Bøbekken. Felles adkomst til boligene tillates via felles gang-/sykkelveg på området mot Bøbekken og Odalsjordet.

§ 5. FRIOMRÅDER

Fellesrom inne i boliggruppene/tunene reguleres for opphold og lek. Overgangssonene mellom bebyggelsen og Bøbekken, samt bebyggelsen i Heimannsåsen og Boligveien reguleres til friområde. Friområdene skal opparbeides samtidig med utbygging innenfor planområdet. Opparbeidelsen av gangstier og turveger skal gjennomføres parallellt med utbygging/fortetting.

§ 6. FAREOMRÅDE

Høyspenttrasè er vist i reguleringsplanen.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

a) Friluftsområde

Friluftsområdet omfatter et større område for fri ferdsel. Innenfor området tillates ikke oppført noen form for bygninger. Det tillates kun oppført konstruksjoner eller innstallasjoner i forbindelse med opphold langs eksisterende turstier osv. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares.

Adkomst til områdene skal være tilgjengelig via felles avkjørsler og gangveger.

b) Bevaring av kulturminne, bolig/forretning

Eksisterende boliger i Vaterlandsveien, Boligveien og Heimannsbakken er karakteristiske, tidstypiske og bevaringsverdige, og tillates ikke revet/fjernet. Imidlertid godtas tilbygg, verandaer, og gjenbygging av avstand mellom hus for å understreke og videreutvikle områdets ønskede tettsteds karakter, jfr. byggelinjer i reguleringskart.

§ 8. FELLESOMRÅDER

a) Felles avkjørsel og parkering

Felles avkjørsel er felles for alle boliger og næringsbygg som etter planen har adkomst over slik avkjørsel. Inn- og utkjørsel samt avkjørsel fra veg skal være oversiktlig og trafikksikker.

Felles adkomster skal ha felles parkeringsområde for bil. Fra dette området fordeler gangtrafikken seg i området, samt evt. nedkjøringer til felles parkeringskjellere.

b) Felles lekeplasser

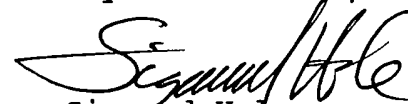
Lekeplass 1 og 2 er felles for alle boliger i Heimannsbakken. Lekeplass 3 og 4 er felles for alle boliger nord for Boligveien. Lekeplass 5 er felles for alle boliger syd for Boligveien.

c) Felles gang- og sykkelsti, turveg

I tilknytning til friområdet og friluftsområdet i Heimannsåsen reguleres turstier. Disse skal opparbeides parallellt med utbygging/fortetting, jmf. bestemmelsenes § 5.

----- # -----
Disse reguleringsbestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak og behandling i sak 59/93,

Røyken den 12.10. - 19.93


Sigmund Hole
ordfører

RØYKEN KOMMUNE

RØYKEN KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR HEIMANNSÅSEN

§1

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist på plankart med plangrense datert 02.10.00 revidert dato 12.09.01

§2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

Bebyggelsen tillates oppført med maksimale etasjeantall og høyder som vist på bebyggelsesplankart.

BYA for felt B1 skal være 34%

BYA for felt B2 skal være 30%

Boder og parkeringsarealer under planert terreng regnes ikke med i BYA

Bebyggelsen skal ha materialbruk og farger som er tilpasset kollens vegetasjon. Det tillates benyttet følgende materialer: Tegl, puss, tre, stål og glass.

Heisoppbygg og trappetårn skal gis en form og materialbehandling som gir en god tilpasning til bebyggelsen for øvrig, og heisoppbygg og trappetårn skal ha en maksimal høyde over øverste gesims på 3 m

§3 Byggeområde for bolig innenfor felt B1 og B2

Bygningene skal tilpasses terrengprofil for eksisterende terreng og skal underordne seg åsen som landskapsform. Høyde på øverste etasje mot eksisterende terreng må ikke overstige tre etasjehøyder.

B1 Boliger i 3 etasjer. Etasjantallet regnes i forhold til terrengprofil for eksisterende terreng og avtrappes i forhold til denne.

B2 Omsorgsboliger i 4 etasjer. Feltet skal inneholde ca 40 leiligheter med livsløpsstandard. Bygningene vil fremstå som en kontrast til omkringliggende eksisterende boliger.

Materialbruk og fargesetting skal derfor fremstå som harmonisk og lite prangende slik at kontrasten bidrar til å berike området.

Det skal legges vekt på at bebyggelsen skal fremstå som tiltalende og bidra positivt til områdets karakter.

§5 Parkering

Det skal opparbeides 1,4 parkeringsplasser pr. leilighet.

Det skal totalt være 175 p-plasser. Derav skal 142 p-plasser opparbeides i underjordiske parkeringsanlegg som vist på plankartet.

§6 Fellesområder.

Felt B1 og B2.

Fellesområdet skal romme både private og felles uteoppholdsarealer for alle boligene innen det enkelte feltet. Det skal utarbeides utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse

Områdene skal opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan.

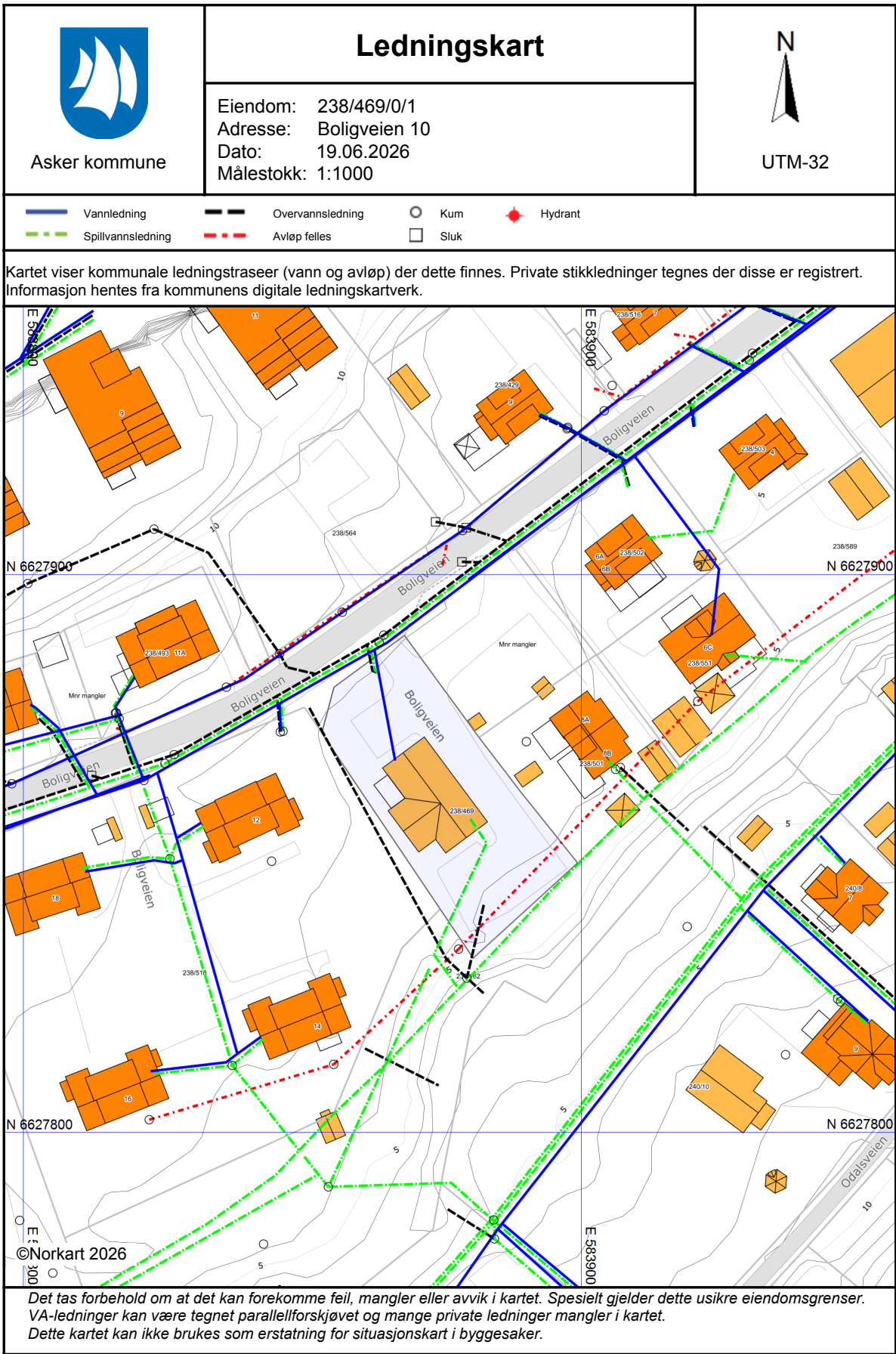
Lekeplasser vist på plankartet innenfor felt B1 angir kun plassering og antall av disse.

Lekeplass vist på plankartet innenfor felt B2 skal opparbeides i h.h.t. areal påført bebyggelsesplankartet.

§8 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innen planområdet må tilgrensende utomhusarealer være opparbeidet

02.08.04 



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 238, Bruksnr 469	Kommune:	3203	Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1703	Slemmestad
Veiadresse:	Boligveien 10, gatenr 21047	Valgkrets:	11	Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070503	Slemmestad og Nærnes
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:				
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.: Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger: 1
Etableringsdato:	03.06.1991	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert: Ja
Areal:	1 213,8 kvm	Skyld:		
Arealkilde:	Beregnet Areal			
Arealmerknad:				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

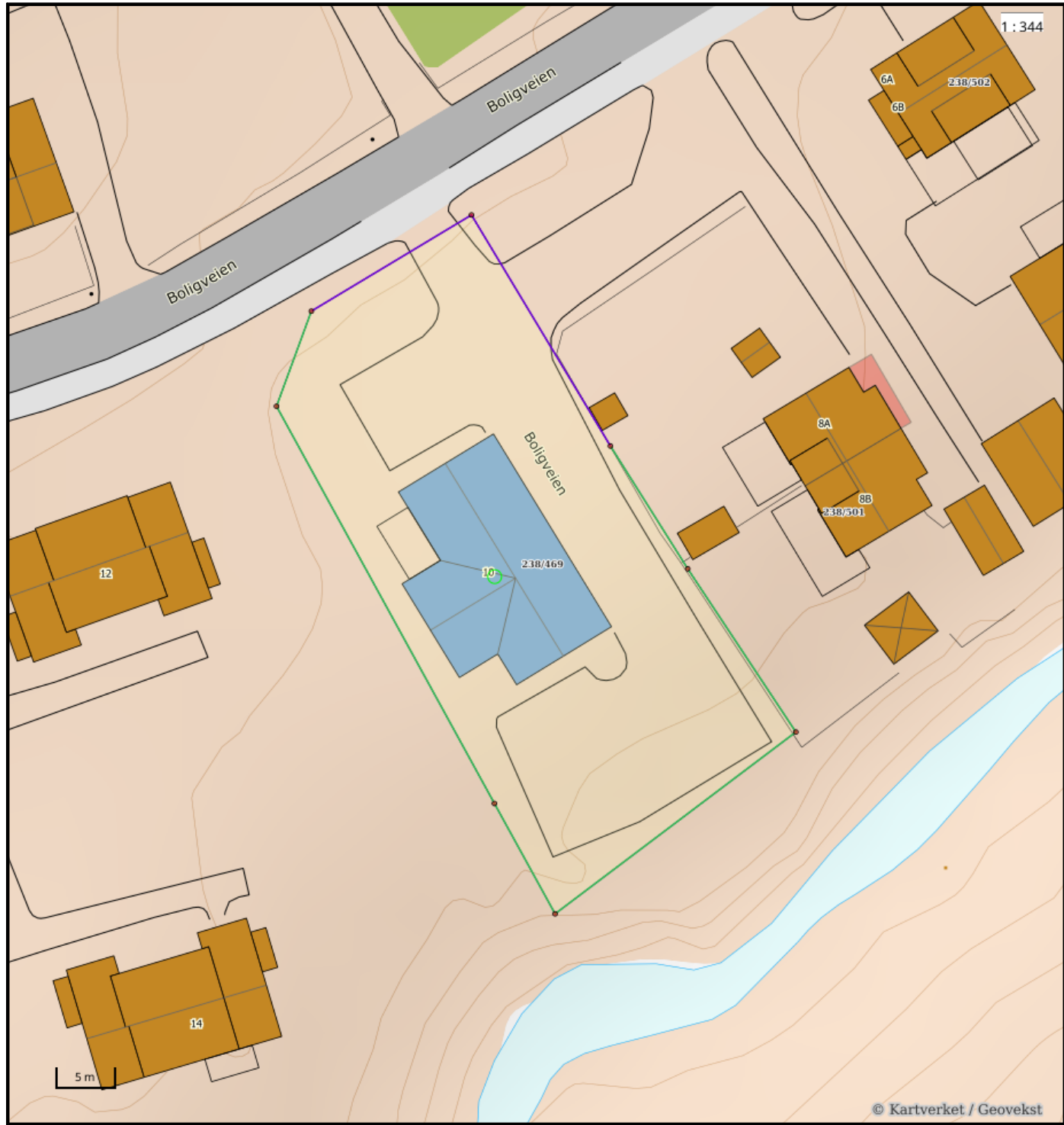
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/238/469	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/238/469/0/1	0,0
			Mottaker	3203/238/469/0/2	0,0
			Mottaker	3203/238/469/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/238/469	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/238/469/0/1	0,0
			Mottaker	3203/238/469/0/2	0,0
			Mottaker	3203/238/469/0/3	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.05.2013	Berørt	3203/238/469	0,0
	Matrikkelført:	14.05.2013	Berørt	3203/238/518	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.04.1992	Avgiver	3203/238/469	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/238/469/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.04.1992	Avgiver	3203/238/469	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/238/469/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.04.1992	Avgiver	3203/238/469	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/238/469/0/3	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.06.1991	Avgiver	3203/238/162	-1 216,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/238/469	1 216,9

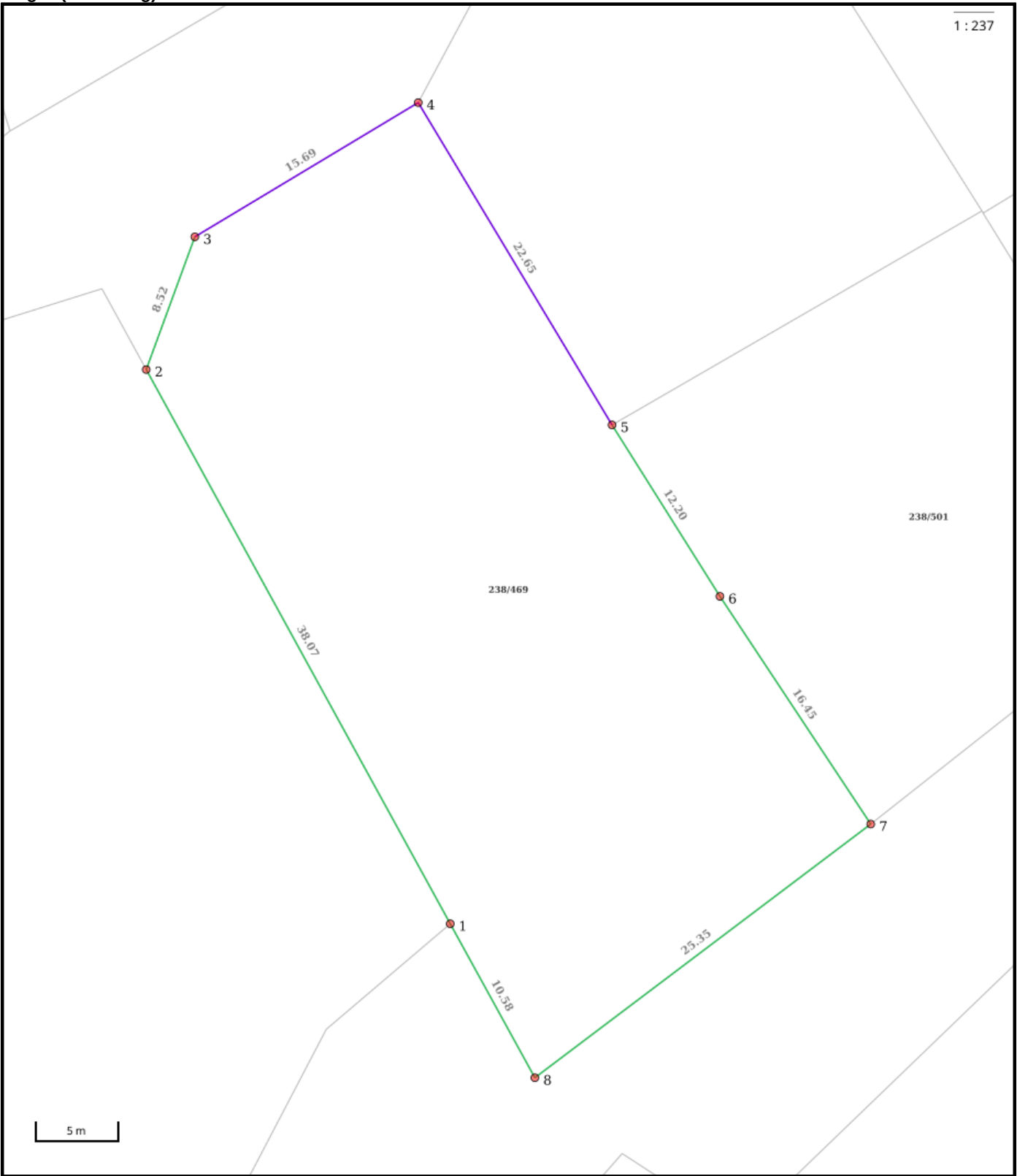
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 1: Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Boligveien 10		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:			Igangset.till.:				
Energikilde:		BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:			Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	161055158				Antall etasjer:				
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Boligveien 10		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:		48,0	Rammetillatelse:		28.10.2003		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:			Igangset.till.:		28.10.2003		
Energikilde:		BRA annet:		46,0	Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:		46,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr / løpenr:	161055158 / 1				Antall etasjer:			1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle		Navn							
Tiltakshaver		Fretland, Ivar M.Fl.							
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	
		 Punktfeste		

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	
		 Punktfeste		

Areal og koordinater

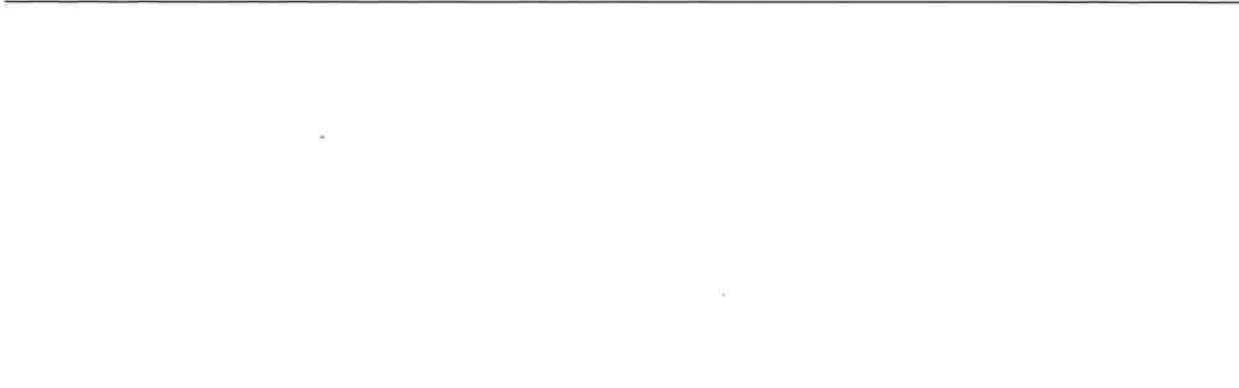
Areal: 1 213,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 840,01	583 874,71	38,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 627 871,60	583 853,46	8,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 627 879,83	583 855,65	15,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 627 889,09	583 868,31	22,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 627 870,81	583 881,69	12,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 627 861,12	583 889,10	16,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 627 848,28	583 899,38	25,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 627 831,23	583 880,62	10,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

 Brønnøysundregistrene



Firmaattest

Organisasjonsnr: 817 359 892
Navn/foretaksnavn: BOLIGVEIEN 10 AS
Forretningsadresse: Boligveien 10
3470 SLEMMESTAD

Brønnøysundregistrene
29.07.2026



Firmaattest

Organisasjonsnummer:	817 359 892
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	14.04.2016
Registrert i Foretaksregisteret:	22.06.2016
Foretaksnavn:	BOLIGVEIEN 10 AS
Forretningsadresse:	Boligveien 10 3470 SLEMMESTAD
Kommune:	3203 ASKER
Land:	Norge
Aksjekapital NOK:	30 000,00
Styre:	
Styrets leder:	Dag Ole Skullerud Katrineåsveien 40 3440 RØYKEN
Styremedlem:	Ivar Fretland
Prokura:	Styrets leder alene. To styremedlemmer i fellesskap.
Revisjon av årsregnskap:	Foretakets årsregnskap skal ikke revideres.
Vedtektsfestet formål:	Eie og drive eiendommen Boligveien 10,3470 Slemmestad. Eiendommen skal leies ut til legekontor eller annen egnet næringsvirksomhet og annet som naturlig faller sammen med dette.

SELSKAPETS VEDTEKTER:

(jf. aksjelovens minstekrav til vedtekter § 2-2)

§ 1.
Selskapets foretaksnavn er: Boligveien 10 AS

§ 2.
Selskapet har sitt forretningskontor i Røyken kommune

§ 3.
Selskapets virksomhet er ei og drive eiendommen Boligveien 10,3470 Slemmestad.
Eiendommen skal leies ut til legekontor eller annen egnet næringsvirksomhet og annet
som naturlig faller sammen med dette.

§ 4.
Aksjekapitalen er på kroner 30.000,00 fordelt på 10 aksjer, hver pålydende kroner 3.000,00.

Styre —○—

Selskapets styre skal ha 2 medlemmer.

Styrets leder velges av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen

Innkalling til generalforsamlingen skal være sendt senest 7 dager før generalforsamlingen skal avholdes.

Signaturrett
Selskapets firma (signaturrett) tegnes av styret i fellesskap.

D Smith

Årsregnskap for
BOLIGVEIEN 10 AS
817359892
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Inntekt og underskudd

Underskudd til fremføring	
Fremført underskudd fra tidligere år	0
Inntekt	
Næringsinntekt	157 914
Inntekt før fradrag for eventuelt avgitt konsernbidrag	157 914
Samlet inntekt	157 914

Formue og gjeld

Formuesobjekt	
Formuesobjekt uten verdsettingsrabatt	46 754
Gjeld	
Annen gjeld	1 358 014
Samlet verdi før eventuell verdsettingsrabatt	2 944 214
Samlet gjeld	1 358 014

Opplysning om skattesubjekt

Er selskapet børsnotert eller heleid av et børsnotert selskap?	Nei
Skal selskapet rapportere opplysninger om ytelser mellom selskap og personlig aksjonær, deltaker eller nærstående til denne	Nei
Er omfattet av finansskatt på lønn og overskudd	Nei
Er fullt avviklet i inntektsåret	Nei

Faste eiendommer

Fast eiendom	
Serg eiendomsidentifikator	1 654 463
Vegadresse	
Adressenavn	Boligveien 10
Poststed	
Poststedsnavn	SLEMMESTAD
Postnummer	3470
Ekstern eiendomsidentifikator	
Kommunenummer	Asker (3203)
Serg matrikelnummer	
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	469

Rapporteringsperiode
Opplysninger t.o.m.

Arsoppgjør
31.12.2025

Fast eiendom som formuesobjekt

Formuesspesifikasjon for utleid næringseiendom

Beregnet utleieverdi, justert markedsverdi eller dokumentert markedsverdi

2 897 460

Grunnlag for beregnet utleieverdi for næringseiendom

Brutto utleieinntekt	308 688
Utleieinntekt i 2024	355 584
Utleieinntekt i 2023	301 547
Utleieinntekt i siste år med utleie	355 584

Eiendommens areal	160
Type næringseiendom	Kontor
Utleid areal i kvadratmeter	160
Bygningene utgjør utleieeiendommens hovedfunksjon	Ja
Antall måneder utleid	12

Eiendomstype	Utleid næringseiendom
Eierandel (i prosent)	100
Andel av formuesverdien (i prosent)	100
Verdi før verdsettingsrabatt for formuesandel	2 897 460

Verdsetting av aksje

Samlet verdi av aksjene bak selskapet	1 586 200
---------------------------------------	-----------

Rapporteringsperiode
Opplysninger t.o.m.

Arsoppgjør
31.12.2025

Resultatregnskap

Driftsinntekt	
Sum driftsinntekt	308 688,00

Annen driftsinntekt

3600 Inntekt fra utleie av eiendom	308 688,00
------------------------------------	------------

Driftskostnad

Sum driftskostnad	81 933,07
-------------------	-----------

Annen driftskostnad

6000 Avskrivning på varige driftsmidler	55 000,00
6395 Renovasjon, vann, avløp, renhold med mer	-3 886,04
6600 Reparasjoner og vedlikehold av bygninger	3 263,35
6695 Reparasjoner og vedlikehold av utstyr med mer	837,00
6700 Regnskapstjenester, rådgivning med mer	7 401,26
6995 Kontorrekvisita, elektronisk kommunikasjon, porto med mer	50,00
7500 Forsikringspremier	19 226,00
7700 Andre kostnader	41,50

Sum finanskostnad	79 307,16
Sum skattekostnad	34 741,00

Finanskostnad

8150 Annen rentekostnad	47 307,16
8179 Andre finanskostnader	32 000,00

Skattekostnad

8300 Betalbar skatt på ordinært resultat	34 741,00
--	-----------

Årsresultat	112 706,77
-------------	------------

Balanseregnskap

Anleggsmiddel

Sum balanseverdi for anleggsmiddel	2 164 160,00
------------------------------------	--------------

Balanseverdi for anleggsmiddel

1105 Forretningsbygg	2 164 160,00
----------------------	--------------

Omløpsmiddel

Sum balanseverdi for omløpsmiddel	46 754,43
-----------------------------------	-----------

Balanseverdi for omløpsmiddel

1920 Bankinnskudd	46 754,43
-------------------	-----------

Gjeld og egenkapital

Sum langsiktig gjeld	1 358 014,42
Sum kortsiktig gjeld	34 741,00
Sum egenkapital	818 159,01

Rapporteringsperiode	Arsoppgjør
Opplysninger t.o.m.	31.12.2025

Langsiktig gjeld	
2220 Langsiktig gjeld til banker og andre kredittinstitusjoner	483 911,42
2250 Gjeld til ansatte og personlige eiere	874 103,00
Kortsiktig gjeld	
2500 Betalbar skatt, ikke fastsatt	34 741,00
Egenkapital	
2000 Aksjekapital/Egenkapital andre foretak	30 000,00
2050 Positiv egenkapital	788 159,01
Sum balanseverdi for eiendel	2 210 914,43
Sum gjeld og egenkapital	2 210 914,43

Spesifikasjon av anleggsmiddel

Saldoavskrevet anleggsmiddel	
Kjennemerke for driftsmiddelet	1
Dato for anskaffelse	2017-01-01
Inngående verdi 1. januar	2 227 766,89
Grunnlag for avskrivning eller inntektsføring	2 227 766,89
Utgående verdi 31. desember	2 183 211,55
Saldoavskrivning	44 555,34
Saldogruppe	Saldogruppe i (forretningsbygg)
Sats for avskrivning eller inntektsføring (i prosent)	2,0
Eier du fortsatt fysiske driftsmidler i denne saldogruppen?	Ja
Tillegg for skattemessig avskrivning	44 555,34

Beregnet næringsinntekt

Fordelt beregnet næringsinntekt for upersonlig skattepliktig	
Skattemessig resultat før eventuelt fradrag for etterbetaling	157 914,43
Skattemessig resultat etter eventuelt fradrag for etterbetaling	157 914,43
Skattemessig resultat	157 914,43

Forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi

Permanent forskjell	
Positiv skattekostnad	34 741,00
Rentekostnad på fastsatt skatt	22,00
Midlertidig forskjell	
Midlertidig forskjellstype	Driftsmidler (materielle og immaterielle) og goodwill
Regnskapsmessig verdi	2 164 160,00
Skattemessig verdi	2 183 211,55
Regnskapsmessig verdi i forrige inntektsår	2 219 160,00
Skattemessig verdi i forrige inntektsår	2 227 766,89
Sum tillegg i næringsinntekt	34 763,00

Rapporteringsperiode	Arsoppgjør
Opplysninger t.o.m.	31.12.2025

Sum endring i midlertidig forskjell	10 444,66
-------------------------------------	-----------

Virksomhet

Regnskapspliktstype	Full regnskapsplikt
Regnskapsperiode	
Regnskapsperiode start	2025-01-01
Regnskapsperiode slutt	2025-12-31
Virksomhetstype	Øvrig selskap
Regeltype for årsregnskap	Regnskapslovens regler for små foretak
Kontaktperson	
Navn	Dag Ole Skullerud
E-post	daskulle@msn.com
Mobilnummer	99700173
SMS-nummer	99700173

Egenkapitalavstemming

Egenkapital pr 31.12. i fjor	705 452,24
Sum tillegg til inngående egenkapital	112 706,77
Egenkapitalendring	
Årets overskudd	112 706,77
Egenkapital pr 31.12.	818 159,01
Skal bekreftes av revisor	Nei

Funksjonell valuta

Valutakurs	1
Valutakode	Norsk krone
Valutaverdi	1



RF-1086 Aksjonærregisteroppgaven 2025

Skal fylles ut av alle norske aksje- og allmennaksjeselskap samt sparebanker. Se rettledningen RF-1087

Selskapets organisasjonsnummer 817359892		Selskapets navn BOLIGVEIEN 10 AS	
Selskapets adresse Boligveien 10		Postnr. 3470	Poststed SLEMMESTAD
ISIN (Kun for selskaper registrert i VPS)	Aksjeklasse Ordinære aksjer	Formuesverdi	

Selskapsopplysninger

	31.12.2024	31.12.2025
1 Aksjekapital for hele selskapet	30 000,00	30 000,00
2 Aksjekapital i denne aksjeklassen	30 000,00	30 000,00
3 Pålydende per aksje	3 000,000000	3 000,000000
4 Antall aksjer i denne aksjeklassen	10	10
5 Innbetalt aksjekapital i denne aksjeklassen	0,00	0,00
6 Innbetalt overkurs i denne aksjeklassen		

Utbytte

Post 8 Utdelt skatterettslig utbytte i løpet av inntektsåret

Hendelsestype	Utdelt utbytte totalt (i denne aksjeklassen)	Utdelt utbytte per aksje	Tidspunkt

Hvem kan Skatteetaten kommunisere med vedrørende denne oppgaven?

Navn	Rolle	Telefon
Dag Ole Skullerud	styreleder	99700173
e-post daskulle@msn.com		

Annen kontaktperson om ønskelig

Navn	Rolle	Telefon
Ivar Fretland	styremedlem	95745027
e-post ivar.fretland@gmail.com		

Underskrift

Sted og dato	Underskrift
--------------	-------------

Selskapsidentifikasjon

Org. nr. 817359892	Aksjeklasse Ordinære aksjer	ISIN
-----------------------	--------------------------------	------

Aksjonæropplysninger - (navn, adresse, antall aksjer og utbytte)

Post 19 Aksjonærens navn, adresse, fødselsnummer, organisasjonsnummer, utenlandsk aksjonær-ID og land

Aksjonæridentifikasjon (fødsels-/D-nummer, organisasjonsnummer, utenlandsk aksjonær-ID)			
Navn Dag Ole Skullerud		Land NORGE	
Adresse Katrineåsveien 40 Postboks 176		Postnummer 3440	Poststed Røyken
Post 20 Antall aksjer per aksjonær	Antall 31.12.2024 5	Antall 31.12.2025 5	

Selskapsidentifikasjon

Org. nr.	Aksjeklasse	ISIN
817359892	Ordinære aksjer	

Aksjonæropplysninger - (navn, adresse, antall aksjer og utbytte)

Post 19 Aksjonærens navn, adresse, fødselsnummer, organisasjonsnummer, utenlandsk aksjonær-ID og land

Aksjonæridentifikasjon (fødsels-/D-nummer, organisasjonsnummer, utenlandsk aksjonær-ID)			
Navn		Land	
Ivar Fretland		NORGE	
Adresse		Postnummer	Poststed
Engene19		3015	Drammen
Post 20 Antall aksjer per aksjonær	Antall 31.12.2024	Antall 31.12.2025	
	5	5	

27.11.2025 17:14:21 AR709793935

Årsregnskap for
BOLIGVEIEN 10 AS
817359892
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

27.11.2025 17:14:21 AR709793935

BOLIGVEIEN 10 AS
817 359 892

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		308 688	355 584
Sum driftsinntekter		308 688	355 584
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-55 000	-45 464
Annen driftskostnad		-26 933	-76 838
Sum driftskostnader		-81 933	-122 302
Driftsresultat		226 755	233 282
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	157
Sum finansinntekter		0	157
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-47 307	-61 117
Annen finanskostnad		-32 000	-30 000
Sum finanskostnader		-79 307	-91 117
Netto finans		-79 307	-90 960
Resultat før skattekostnad		147 448	142 322
Skattekostnad	3	-34 741	-33 205
Årsresultat		112 707	109 117
Overføringer			
Annen egenkapital		112 707	109 117
Sum overføringer		112 707	109 117

BOLIGVEIEN 10 AS
817 359 892

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2 164 160	2 219 160
Sum varige driftsmidler		2 164 160	2 219 160
Sum anleggsmidler		2 164 160	2 219 160
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 754	56 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 754	56 114
Sum omløpsmidler		46 754	56 114
SUM EIENDELER		2 210 914	2 275 274

BOLIGVEIEN 10 AS
817 359 892

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	788 159	675 452
Sum opptjent egenkapital		788 159	675 452
Sum egenkapital		818 159	705 452
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	483 911	664 407
Øvrig langsiktig gjeld	6	874 103	874 103
Sum annen langsiktig gjeld		1 358 014	1 538 510
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	34 741	31 311
Sum kortsiktig gjeld		34 741	31 311
Sum gjeld		1 392 755	1 569 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 210 914	2 275 274

SLEMMESTAD, 18.06.2026

Dag Ole Skullerud
styrets leder

Ivar Fretland
styremedlem

BOLIGVEIEN 10 AS
817 359 892

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	2 750 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 750 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-595 376
Balanseført verdi per 31.12.	2 154 624
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	55 000

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	34 741	31 311
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	1 894
Skattekostnad	34 741	33 205
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	147 448	142 322
Permanente forskjeller	22	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	10 445	-1
Skattepliktig inntekt	157 914	142 321
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	34 741	31 311
Betalbar skatt i balansen	34 741	31 311

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	675 452	705 452
Årsresultat	0	112 707	112 707
Egenkapital 31.12.2025	30 000	788 159	818 159

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2 164 160
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	238	Bnr.:	469	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----	-------	-----	-------	--	-------	--

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang 22.06.2026

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998. Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

Retureres til:

REGISTRERT

- 1 APR. 1992

DRAMMEN BYRETT

DAGBOKNR: 4969

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunenavn

0627 | Røyken

Doknr: 4969 Tinglyst: 01.04.1992 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. | Bnr. | Festenr.

38 | 469

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾ | Navn | Ideell andel³⁾

4.185.983

Praxis A/S

290/1000

1.30.55.1

Ivar Fretland

355/1000

100349

Dag Skullerud

355/1000

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	290	11			21			31			41			51		
2	N	355	12			22			32			42			52		
3	N	355	13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:									= nevner:								

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bygningen er delt i eierseksjoner etter vedlagte arealplan.

Seksjon 1 skal tilhøre Praxis A/S

Seksjon 2 skal tilhøre Ivar Fretland.

Seksjon 3 skal tilhøre Dag Skullerud.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

22/3-92

Slemmestad

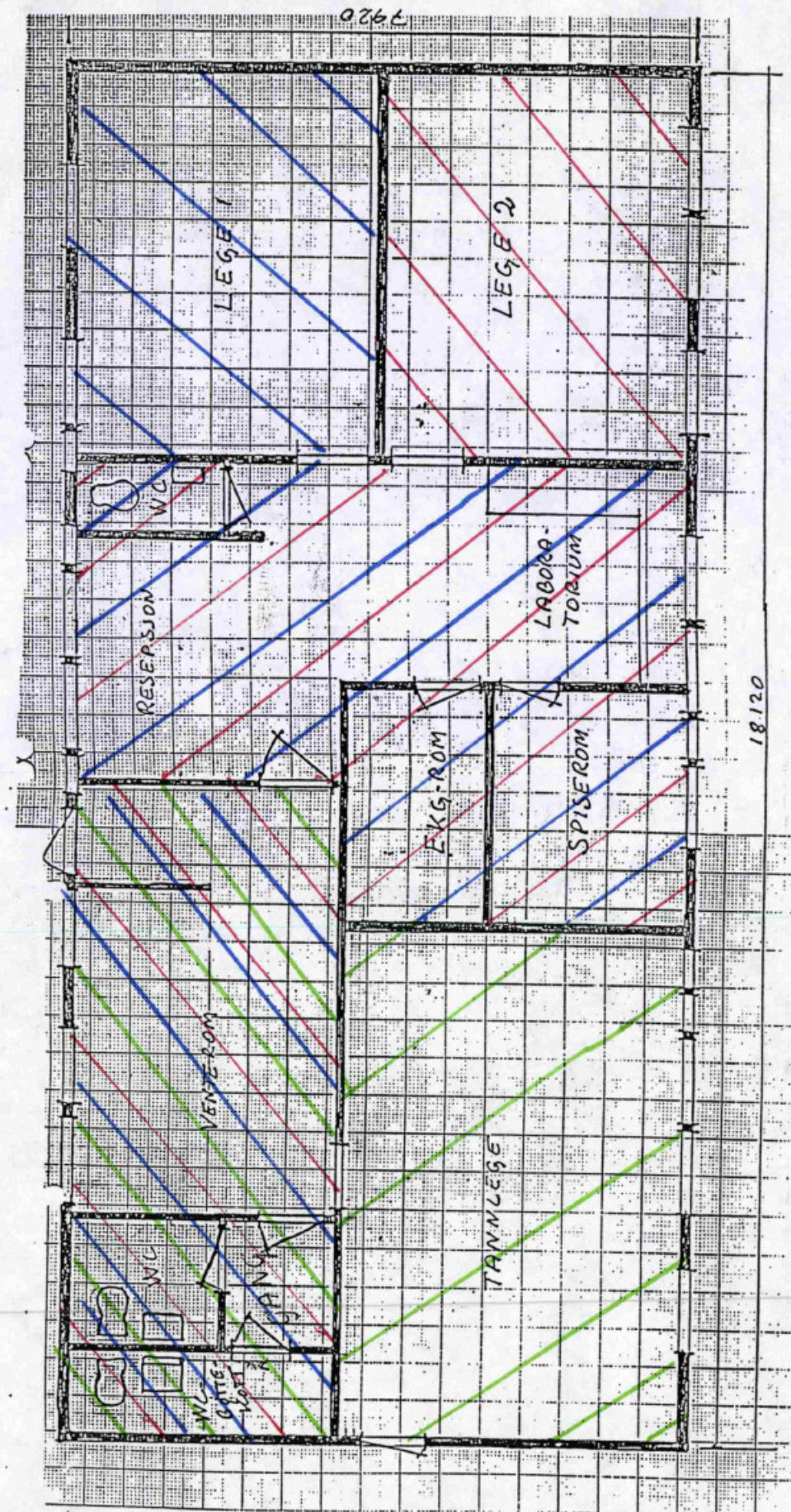
Hjemmeskriver(ne)s underskrift(er)

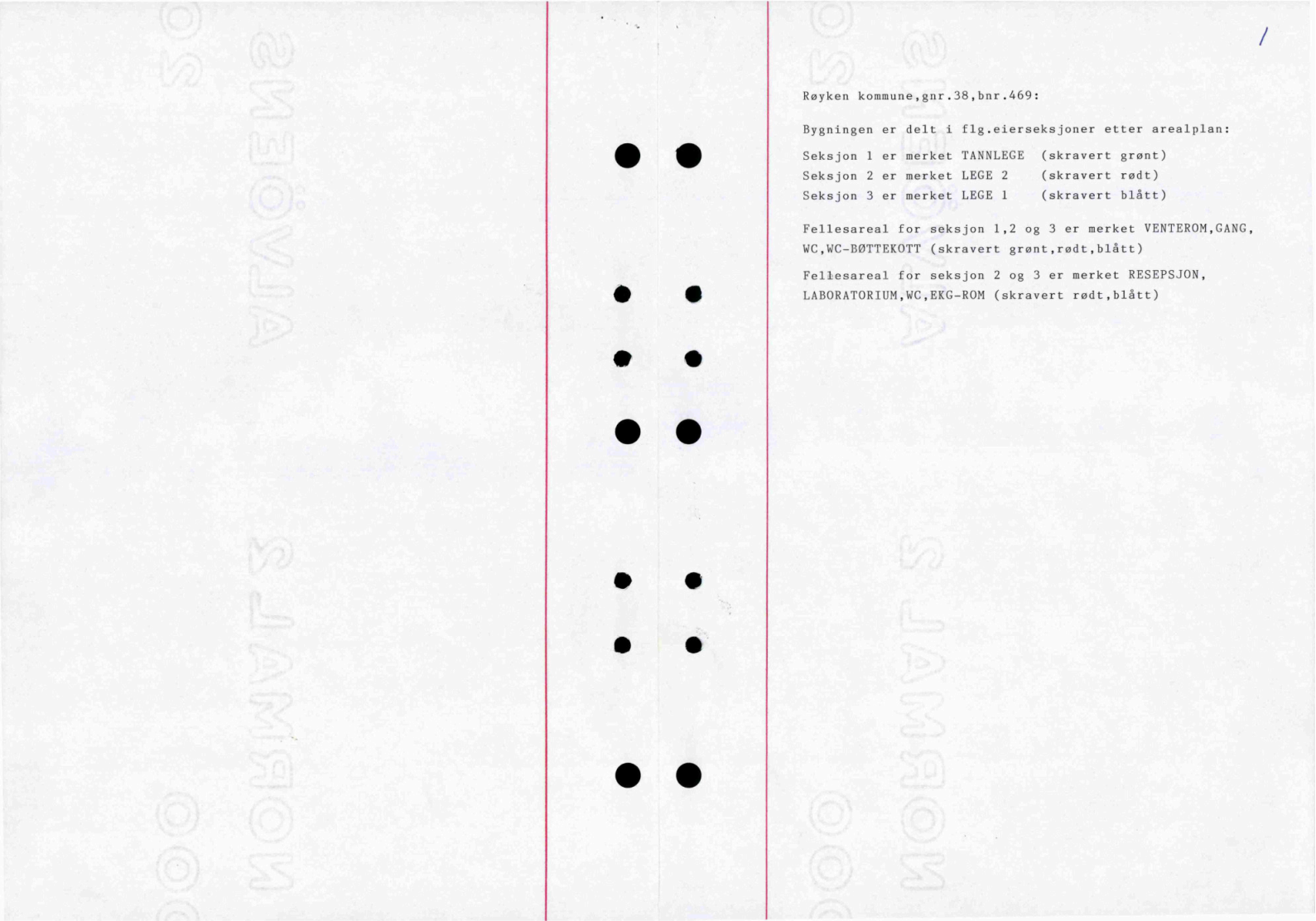
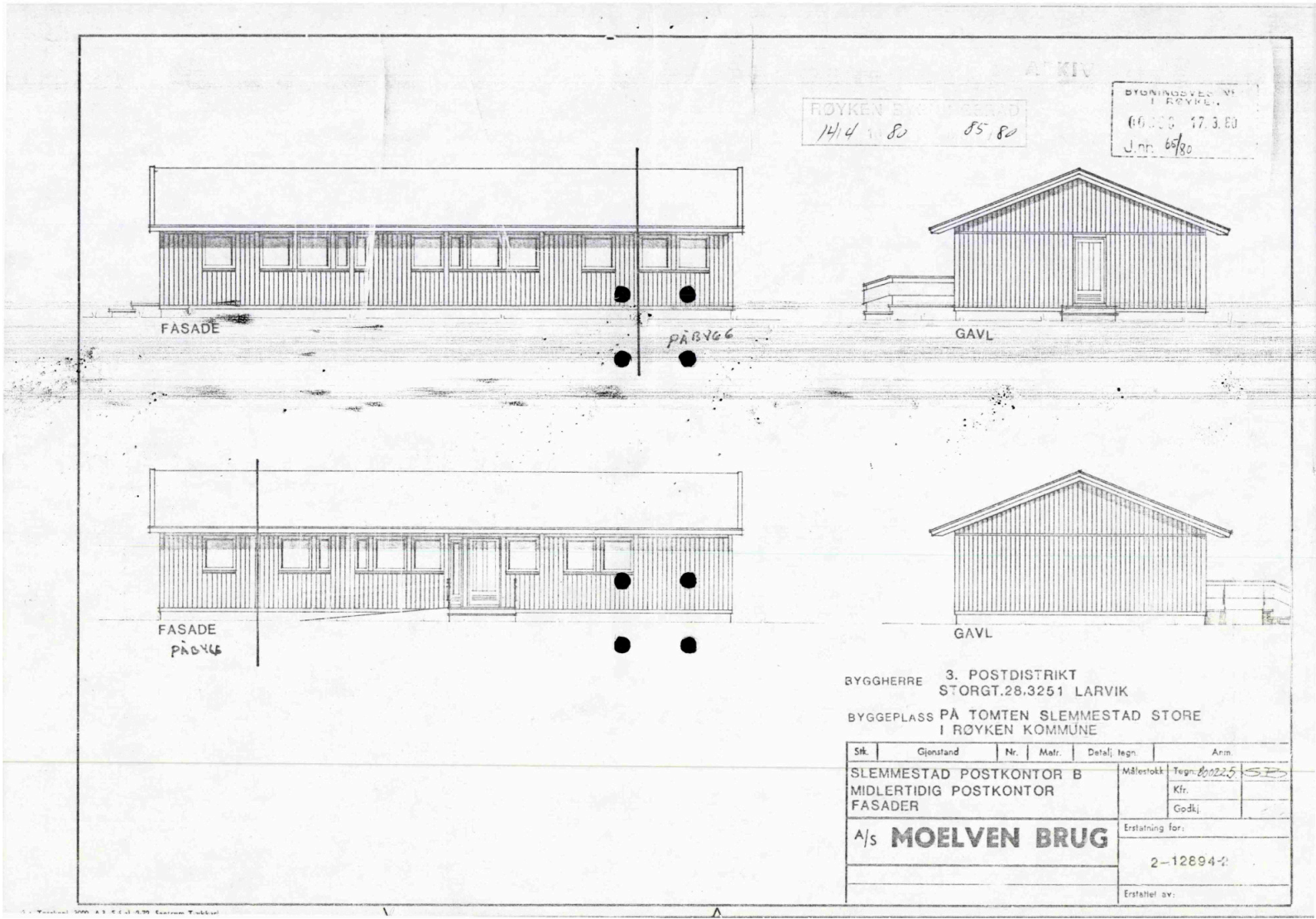
Jonas Høiland
Dag Skulheim

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

PLAN TANNLEGE- OG LEGE KONTOR
GNR. 38; BNR. 469
ADRESSE: BOLIGVN. 10, 3470 SLEMMESTAD





Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 238 Bnr.: 469 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse: Boligveien 10
Gatenr: 21047
Kommune: ASKER
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:17.06.2026 kl. 10.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2016/864625-1/200 22.09.2016 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
BOLIGVEIEN 10 AS
ORG.NR: 817 359 892
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2016/864645-1/200 22.09.2016 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1992/4969-1/90 01.04.1992	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Næring Sameiebrøk: 290/1000
2020/1173804-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0627 GNR: 38 BNR: 469 FNR: 0 SNR: 1
2024/173825-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 238 BNR: 469 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 238 Bnr.: 469 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse: Boligveien 10
Gatenr: 21047
Kommune: ASKER
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:17.06.2026 kl. 10.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2016/864625-1/200 22.09.2016 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
BOLIGVEIEN 10 AS
ORG.NR: 817 359 892
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2016/864645-1/200 22.09.2016 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1992/4969-1/90 01.04.1992	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 2 Formål: Næring Sameiebrøk: 355/1000
2020/1173804-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0627 GNR: 38 BNR: 469 FNR: 0 SNR: 2
2024/173825-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 238 BNR: 469 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 238 Bnr.: 469 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse: Boligveien 10
Gatenr: 21047
Kommune: ASKER
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:17.06.2026 kl. 10.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2016/864625-1/200 22.09.2016 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
BOLIGVEIEN 10 AS
ORG.NR: 817 359 892
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2016/864645-1/200 22.09.2016 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1992/4969-1/90 01.04.1992	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 3 Formål: Næring Sameiebrøk: 355/1000
2020/1173804-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0627 GNR: 38 BNR: 469 FNR: 0 SNR: 3
2024/173825-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 238 BNR: 469 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____

+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: Tlf: Mobil: Tlf:

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

[illegible]

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

ASKER - Salg av AS. Helsebygg/kontorbygg i Slemmestad selges. Sentralt med gangavstand til alle sentrumstilbud. God profilering



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling