



Velkommen
til visning!



ASKER Industriveien 11



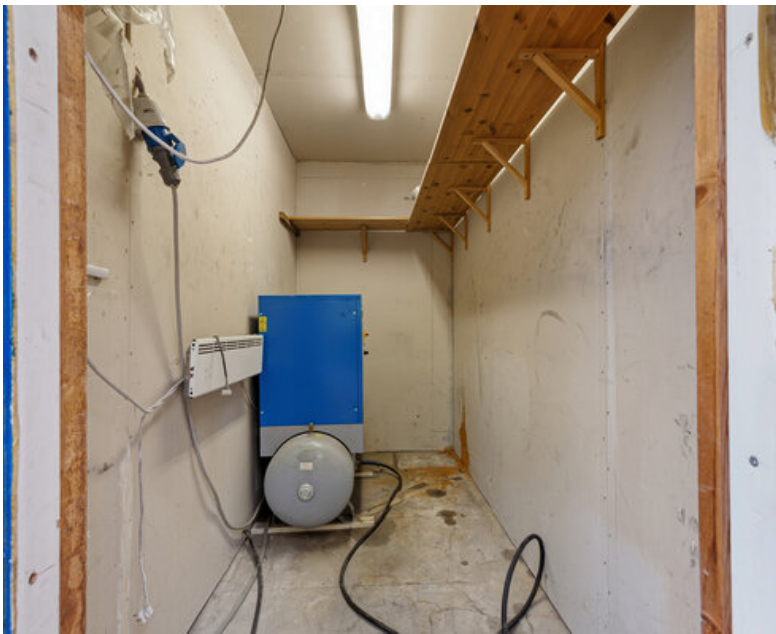
Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Produksjon / Industri
Eierform:	Selveier
Total BRA	0,0 m2
Byggeår	2007
Tomt	612









ASKER - Spikkestad - solid bygg med flere bruksmuligheter - lager, verksted, produksjonslokale m.v.



Adresse: Industriveien 11
3430 Asker

Eiendomstype: Produksjon / Industri
(Selveier)

Tomt: Eiertomt
Total BRA: 0,0 kvm

Prisantydning: 4 800 000,- + omk

Megler: Fred-Ivar Myrseth
+4791785272

Eier/Selger: FUGLERUD EIENDOM AS

Matrikkel: GNR 285, BNR 546 i Asker
kommune

Oppdragsnr. 4260162

STANDARD

Solid næringsbygg oppført over 1 plan i 2007. Fasader og tak med stålplater på konstruksjon av stål.

På gulver i verkstedet er det betong som det er lagt epoxy på, i resepsjon og kjøkken er det laminat.

Profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Hvitevarer medfølger i handelen.

Totalt 3 kjøreporter.

Himlingshøyde i møne er på ca 3,3 meter.

BYGGEMÅTE

Næringsbygg over et plan oppført i 2007, med støpt dekke. Ytterveggskonstruksjon i bindingsverksvegger, utvendig fasade i stål og takkonstruksjon/taktekking i stål. Renner og nedløpsrør i stål.

Innvendig overflater i gulv består i fliser, malt og støpt dekke. Innvendig overflater himling består av stålplater. Utvendig dører og vinduer er isolerglass fra byggeår. Kjøreporter og dører i stål.

Selger har etterisolert tak for 1 år siden.

AREALER

Totalt BRA: 198 Totalt BTA: 240.

Lengde x bredde, 19,69 x 9,42 = 185,48 kvm. + påbygg 2,80 x 2,92 (8,2 kvm.) + 3,0 x 1,38 (4,1 kvm.)

Himlingshøyde på ca. 3,3 meter til møne innvendig.

INNHALDSBESKRIVELSE

Stort åpent produksjons lokale med 2 stk. kjøreporter. Resepsjon/kontor, kjøkken/spiserom og toalett/dusj.

Kompressor rom/bod, samt bod med hyller.

OPPVARMING

Varmepumper.

ENERGIMERKING

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

3 fas anlegg for strøm, selger oppfatter anlegget til å ha god kapasitet. Inntak på 63 amp.

Flere varmpumper står for oppvarming.

Oljeutskiller.

En løftebukk for bil medfølger, det vil også noe hyller.

ELEKTRISK ANLEGG

God kapasitet, ikke hatt noe utfordringer med anlegget.

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.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det følger med en container på xxfot, som står bak bygget.

TOMTEN

612,00 m² eiet tomt

Stort sett gruset tomt, godt med parkering. Rett til å kjøre inn til eiendommen over nabolomt er tinglyst.

PARKERING

På egen tomt

LEIESTATUS

Bygget brukes i sin helhet av selger og fristilles ved salg.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Beliggende på utsiden av sentrum av Spikkestad med kort vei til Fylkesvei. ca. 15 minutters kjøring til Drammen sentrum, ca. 20 minutter til Asker og ca.20 minutter til Oslofjord tunellen. Eksponering mot Industriveien.

Det er togforbindelse 2 ganger pr. time i retning Asker og Oslo og bussforbindelse til Drammen. Spikkestad sentrum kan for øvrig tilby diverse forretninger, legesenter, frisør, mm.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Spredt næringsbebyggelse i området sammen med boligbebyggelse.

ADKOMST

Fra Oslo følg E-18 ta av mot Lier og følg E 134 til Spikkestad.

Fra Drammen følg E 134 til Spikkestad og følg skilting til Industriveien.

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 5 500 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler.

Selger har egen avtale på container for søppel, dette er privat og kommer i tillegg.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 7500 kwh. pr. år.

Årlig forsikringspremie ca kr. 7.500,- pr år.

Boligen er tilknyttet Viken fiber som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Eventuell tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Byggmester forsikring.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke gitt for eiendommen.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 120 000,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 921 390,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

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

Bygget er byggesøkt og godkjent, men har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven.

Det ser ut som om tilbygg ikke er byggemeldt. Påbygg mot nord. Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjenning er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Bygget er i matrikkelen klasifisert som; Varehandel, reparasjon av motorvogn

REGULERING

Eiendommen er regulert til industri iht. reguleringsplan for Spikkestaddalen fra 1983.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel.

Kopi av kart og bestemmelser ligger ved salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Det er etablert en oljeutskiller på eiendommen.

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. 38271, tgl. 15.01.2013 - Bestemmelse om veg
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Røyken kommune.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. 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.

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.

EIENDOMMEN

Industriveien 11
285/546/0/0 i Asker
Type bolig: Produksjon

SELGER

FUGLERUD EIENDOM AS

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260162
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

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:

- Egenerklæring

- Takst
- Kartutsnitt og kommunale opplysninger
- Tinglyst erklæring

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 boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/4260162>.

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 på [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. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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 boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

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 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, eller dersom selger har gitt uriktig opplysninger jf. avhl. § 3-8.

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 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. 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. På generelt grunnlag vil det alltid være risiko for at en industrieiendom kan inneholde masser som er lettere forurenset, og som vil måtte deponeres på spesialdepot hvis massene transporteres vekk fra eiendommen.

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.

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

Industriveien 11

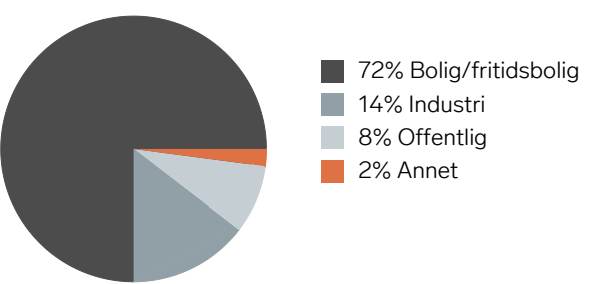
Lokal transport

 Bølstad terrasse	5 min 
Linje 261	0.4 km
 Torsrudveien	6 min 
Linje 261	0.6 km
 Spikkestad stasjon	11 min 
Linje L1	0.9 km
 Spikkestad	11 min 
Buss, tog	0.9 km

Transport for lengre reiser

 Drammen Bangeløkka	19 min 
Linje FB25	10.2 km
 Drammen stasjon	20 min 
Linje FLY1	10 km
 Slemmestad brygge	20 min 
Linje B20, B22	14.3 km
 Vollen	20 min 
Linje B20, B22	16.4 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min 

Byggmasse i området



Parkering

 Gullaugkleiva	20 min 
---	--

 **Kollektivtilbud**
Bra 71/100

 **Gateparkering**
Lett 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Området har blitt vurdert av 46 lokalkjente.

Største bedrifter i området

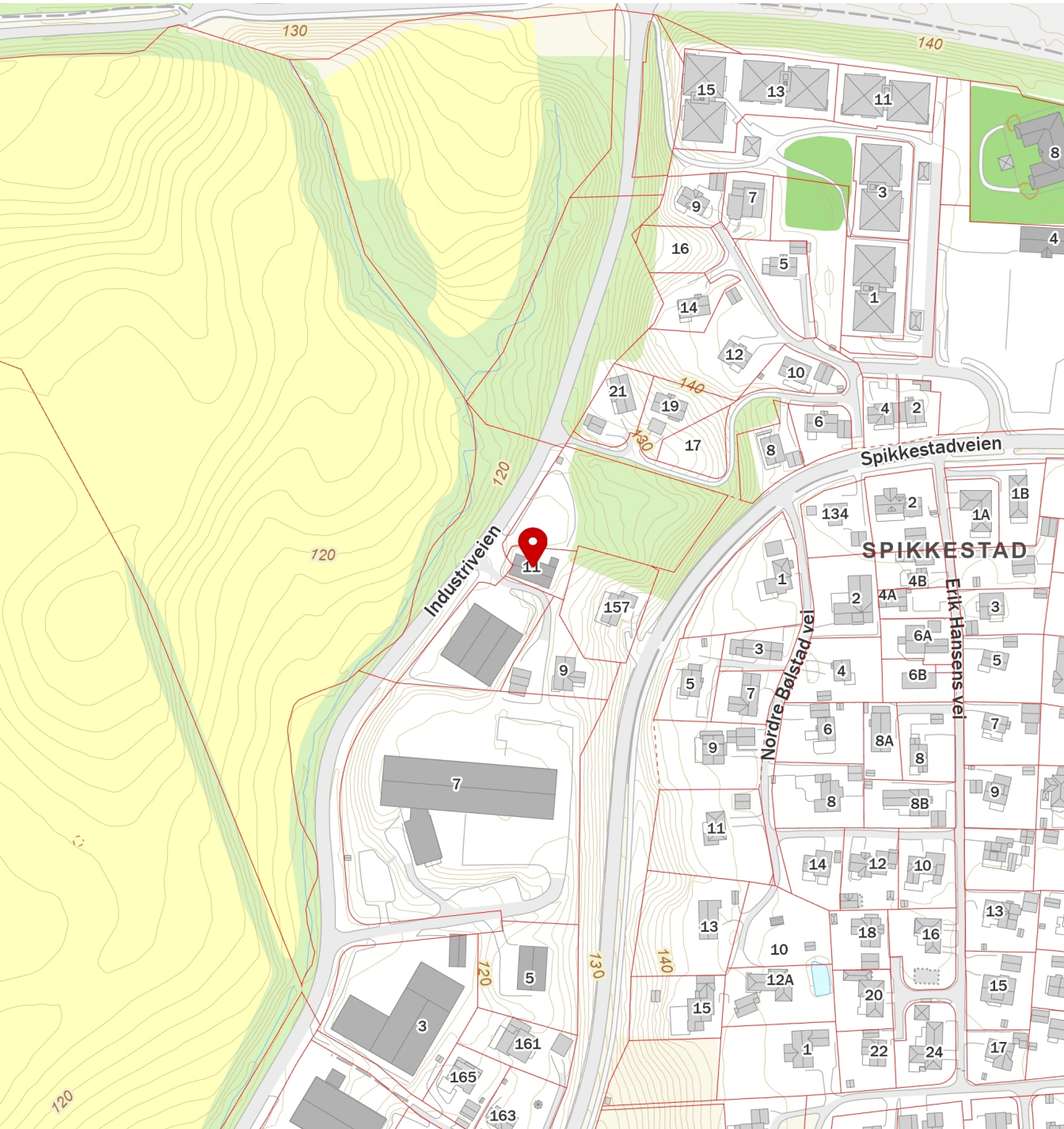
	Ansatte
Elopak ASA	138
Spikkestad Skole	70
Spikkestad Omsorgsboliger	57
Milas AS	29
Nibu AS	28
Work Service Moustafin	26
Paletten Kanvas-Barnehage	21
Teknos Norge AS	21
Helledammen Fus Barnehage AS	21
Kruge AS	19
Askestad-Aas Elektro AS	18
Ng Kiwi Buskerud AS	18
Apilar AS	17
Spikkestad Kanvas-Barnehage	15
A.K.Bygg AS	14

Treningscenter

 AK Fryktløs	8 min 
 Yogahuset	22 min 

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad	7 min 
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Kiwi Spikkestad	8 min 
PostNord	0.7 km



VERDIVURDERING

Næringseiendom
Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD

Gnr 285: Bnr 546
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 befaring: 13.10.2026
Utskriftsdato: 28.10.2026
Dato verdisetting: 16.10.2026
Oppdrag nr: 3861



Matrikkel: Gnr 285: Bnr 546
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD

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	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	9
4.4	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Teknisk verdi	10
5.2	Nettokapitalisering	10
5.3	Kontantstrømsanalyse	11
6	Andre bilder	13



2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Eiendommen ansees omsettelig i dagens marked.
Kunde:	Fuglerud Eiendom AS Kvernbakken 44, 3427 GULLAUG. Tlf. 920 69 206
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 gjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.
Verdi:	Kr. 4 900 000
Dato verdisetting:	16.10.2026
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, 28.10.2026

Andreas Grønstad Jahnsen
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	Undertegnedes mandat er å avgi en verdi av eiendommen. Eiendommen ligger i Spikkestad.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsvurderingen er gjort med bakgrunn i de gitte opplysningene vedr. inntektsbilde som er gitt av rekvirent samt en skjønnsmessig vurdering av hva takstmannen mener eiendommen bør kunne oppnå av inntekt pr. kvm.
Kunde:	Fuglerud Eiendom AS Kvernbakken 44, 3427 GULLAUG. Tlf. 920 69 206
Formålet med oppdraget	Oppdraget ble rekvirert av Fuglerud Eiendom AS c/o Bent Fuglerud, 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 eiendommen 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 godkjenningssystem 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: 13.10.2026 Andreas Grønstad Jahnsen. Tlf. 934 40 100
Unntakelser ved inspeksjon	Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonene. Bygget er målt opp av takstmannen.

Matrikkel: Gnr 285: Bnr 546
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD

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



Matrikkel: Gnr 285: Bnr 546
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD

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: 285 Bnr: 546
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	612 m² Arealkilde: Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon/eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Fuglerud Eiendom AS
Adresse:	Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Opparbeidet tomt
Utnyttelse	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:	2007 Kilde: Norges eiendommer/infoland
Anvendelse:	Tatt i bruk

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Næringsbygg	240	198	
Sum bygning:	240	198	

Kommentar areal

Lengde x bredde, 19,69 x 9,42 = 185,48 kvm. + påbygg 2,80 x 2,92 (8,2 kvm.) + 3,0 x 1,38 (4,1 kvm.)
Himlingshøyde på ca. 3,3 meter til møne innvendig.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg over et plan oppført i 2007.

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

Matrikkel: Gnr 285: Bnr 546
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD

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



Matrikkel: Gnr 285: Bnr 546
Kommune: 3025 ASKER KOMMUNE
Adresse: Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD

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



Fasader

Stålplater

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon i stål.

Taktekking

Takplater i stål

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Etasjeskillere

Støpt dekke.

Innvendige overflater gulv

Fliser, malt støpt dekke.

Innvendige overflater vegg

Stålplater, malte flater.

Innvendige overflater himling

Stålplater.

Kjøkkeninnredning

Profilert innredning, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, oppvaskmaskin, komfyr med keramisk topp, kjøl/frys.

Utvendige dører og vinduer

Isolerglass vinduer antatt fra byggeår. Kjøreporter og dører i stål utførelse.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

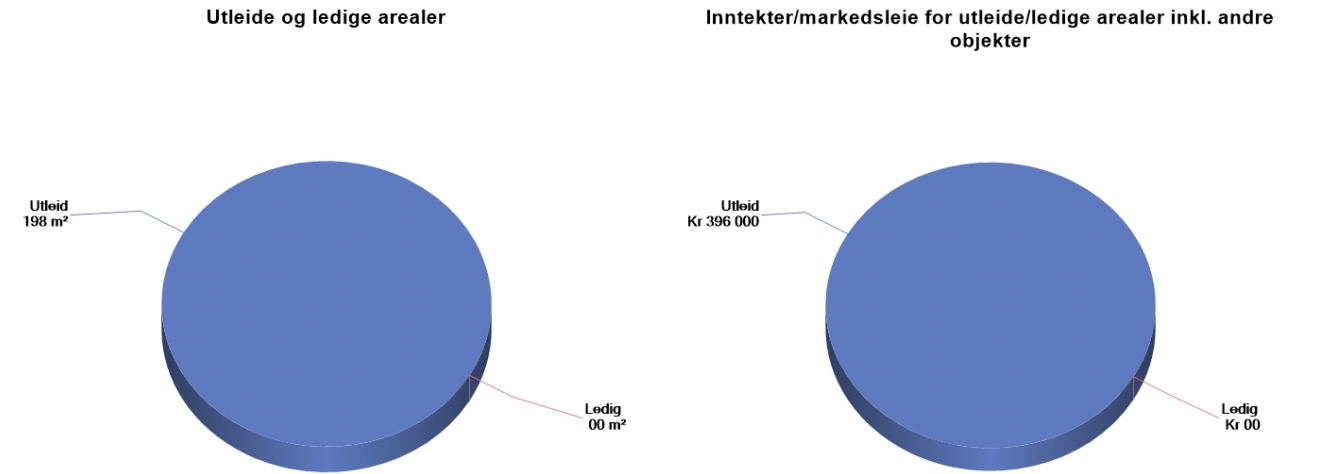
Leiekontrakter/markedsleie:

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/resepsjon, kjøkken, produksjonslokale											
Byggmester Bent Fuglerud AS	Hovedetasje	198 m²	396 000	2 000	6/2023	12/2026	100	2 000	396 000	1/2027	100
Sum:			396 000						396 000		
Total:			396 000						396 000		

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											
-Næring											
Byggmester Bent Fuglerud AS	Hovedetasje	198 m²	396 000	2 000	6/2023	12/2026	100	2 000	396 000	1/2027	100
Sum:			396 000						396 000		
Total:			396 000						396 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler





4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter Gjengs leieinntekter er benyttet. Eier benytter bygget selv.

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/resepsjon, kjøkken, produksjonslokale	198	2 000	396 000	198	2 000	396 000
Sum	198		396 000	198		396 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			396 000
Tap ved ledighet, 3%			11 880
Normale eierkostnader, årlig			
		75 000	75 000
Eiendommens inntektsoverskudd			309 120



5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Bygggekostnadene 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)	7 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 800 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	5 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	5 400 000

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)	309 120
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 309 120) når realrenten er 6,50%	4 755 692
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 755 692
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 760 000
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:	75 000 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	231 000	43 750		6 930	180 320	180 320
2027	405 900	76 500		12 177	317 223	292 371
2028	416 048	78 030		12 481	325 536	276 528
2029	426 449	79 591		12 793	334 065	261 542
2030	437 110	81 182		13 113	342 814	247 366
2031	448 038	82 806		13 441	351 790	233 957
2032	459 239	84 462		13 777	360 999	221 273
2033	470 720	86 151		14 122	370 447	209 275
2034	482 488	87 874		14 475	380 138	197 926
2035	494 550	89 632		14 836	390 081	187 192
2036	211 214	38 094		6 336	166 784	73 766
Nåverdi av resultat, sum:						2 381 517

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

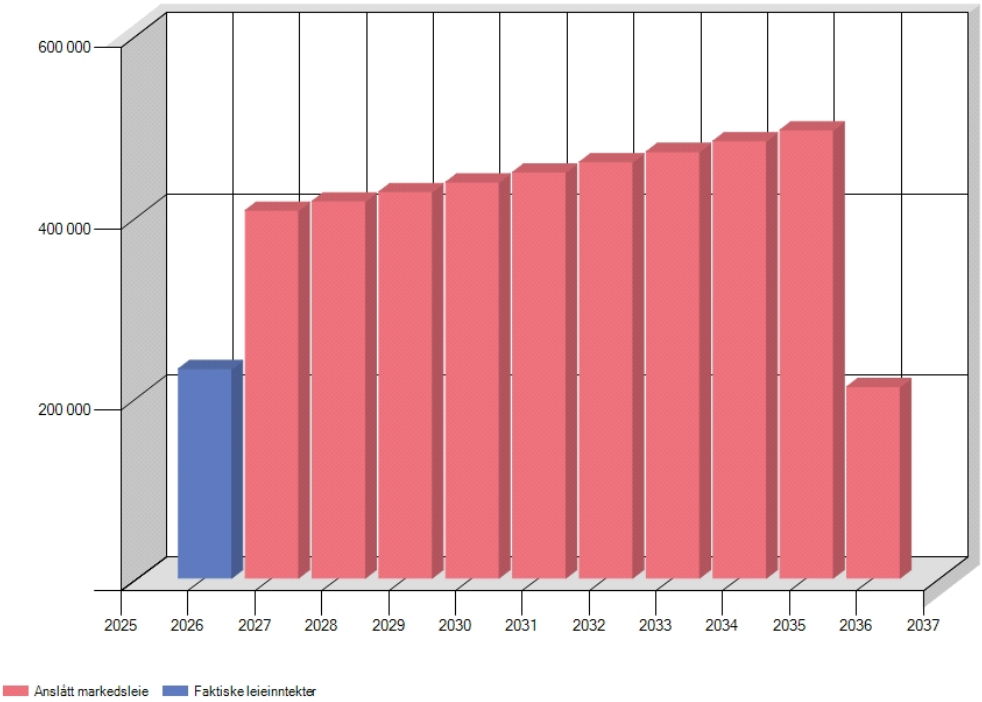
Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

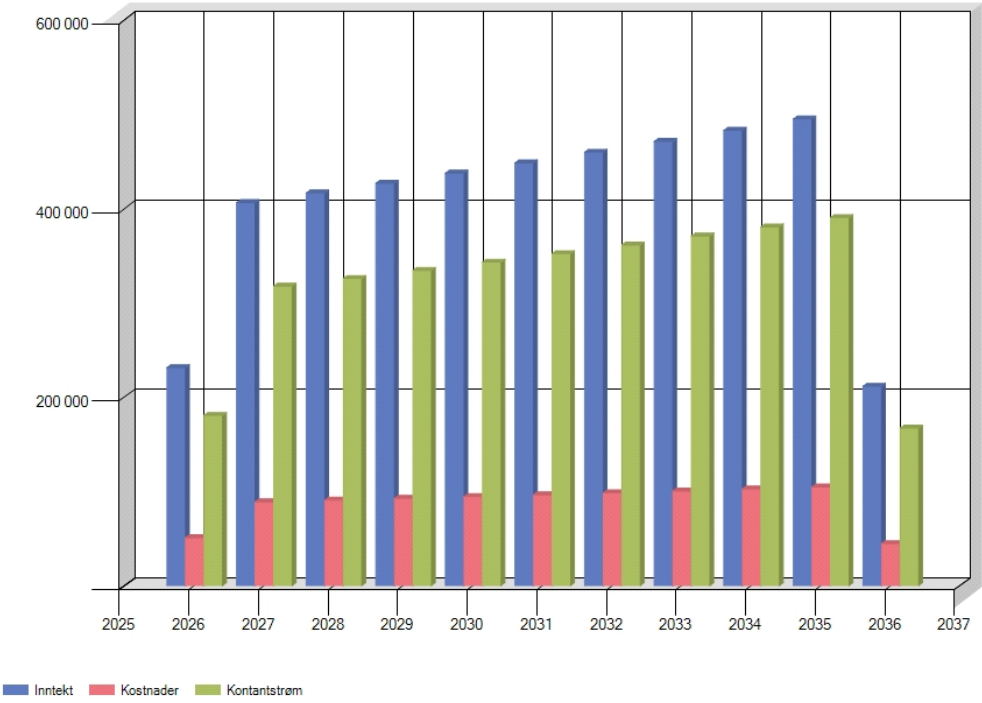
Estimert	Kalkulert
	6 158 177
	2 723 672
2 381 517	5 105 188

Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 381 517	5 105 188

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm





6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Næringsbygg med saltak tekket med takplater, bindingsverksvegger med stålplater, støpt dekke



Produksjonslokale med varmepumpe og 3 stk. kjøreporter i stål samt vanlige dører i stål



Dusj/toalett



Kjøkken/spiserom med varmepumpe



Resepsjon/kontor



Kompressor rom/bod



Bod

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☐ Fritidsbolig |
| ☒ Annet (spesifiser): INDUSTRIBYGG | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
285	546				
Adresse	Industriveien 11		Byggeår		
	Spikkestad		Når kjøpte du boligen	2020	
Postnr.	3430		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

BYGGMESTER FORSIKRING AS

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale	
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver	FUGLERUD EIENDOM AS			

SELGER 1

Etternavn	FUGLERUD	Fornavn	BENT
Ny adresse	KVERNBAKKEN 44	E-post	byggmester.bent.fuglerud@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3427	Sted	GULLAUG
		Mobil	92069206

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Lekkasje i en takrenneskjøt over kjøreport

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre
deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger,
eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27.Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/
byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens
omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

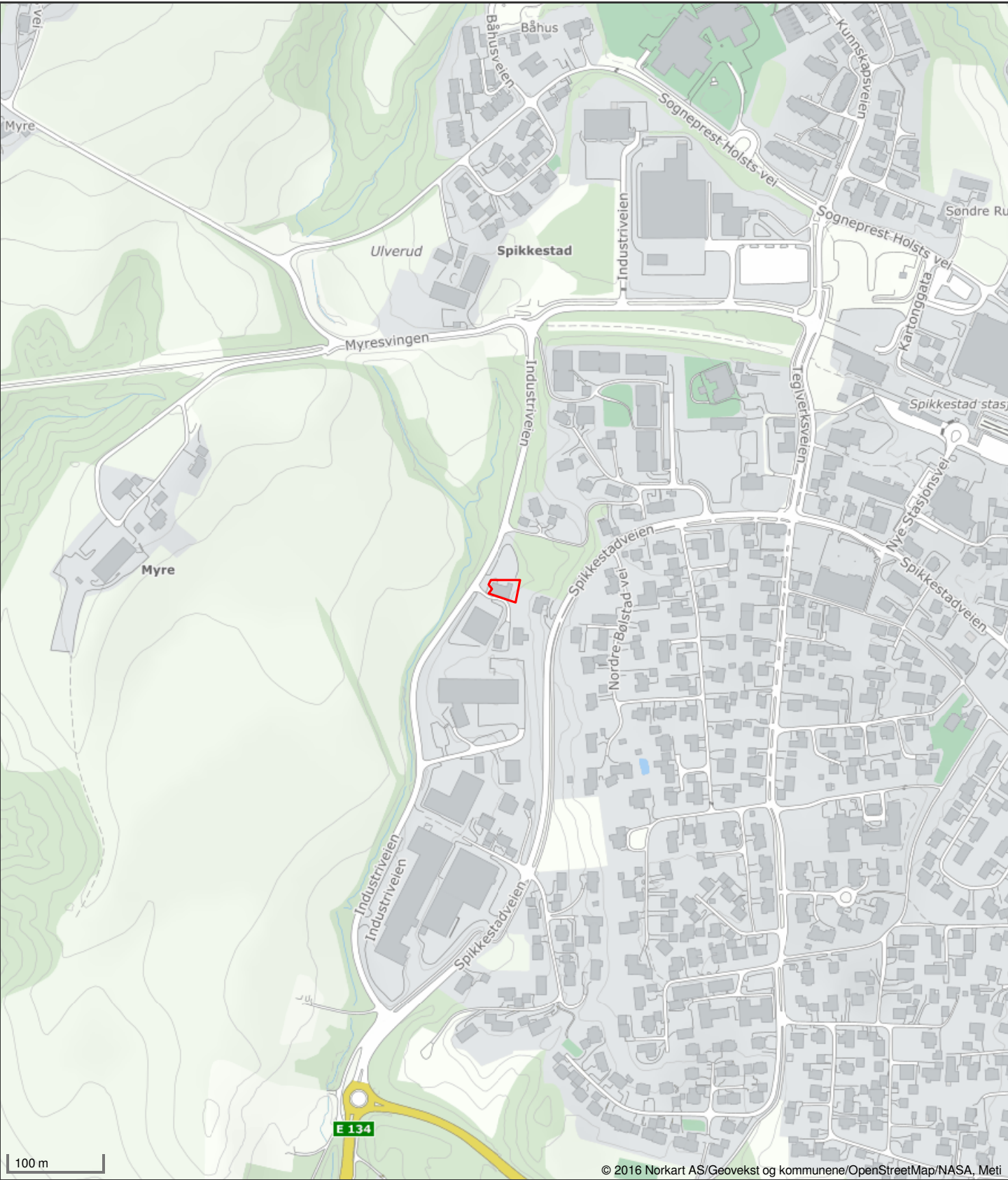
Sign. selger 2

LIER 22.10.2026



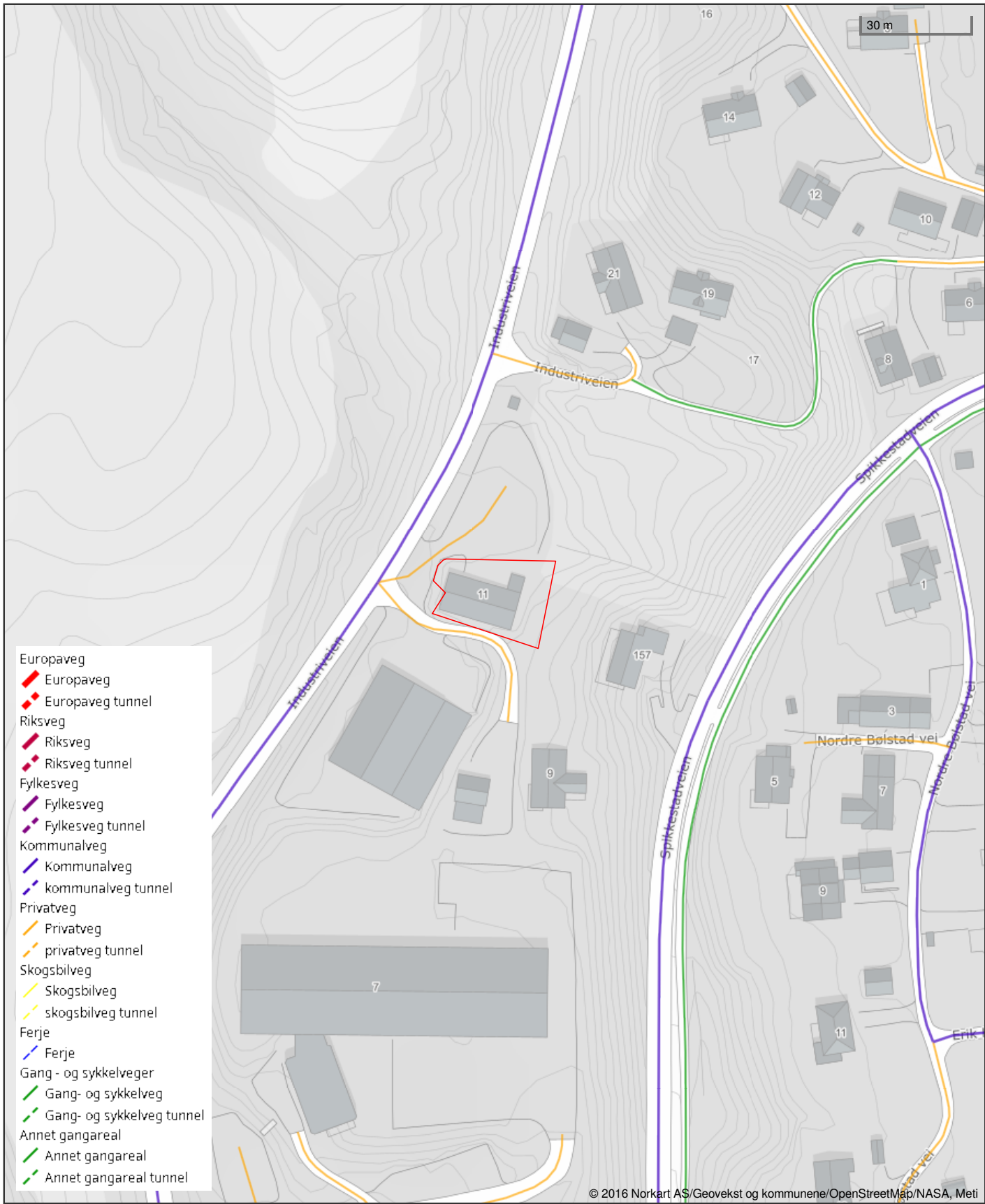
Oversiktskart for eiendom 3203 - 285/546//

Utskriftsdato: 12.10.2026



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.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 285/546//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 285, Bruksnr 546	Kommune:	3203	Asker
Adresse:		Grunnkrets:	2003	Myhre
Veiadresse:	Industriveien 11, gatenr 21279	Valgkrets:	9	Spikkestad
	3430 Spikkestad	Kirkesogn:	1070501	Røyken
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2003	Drammen

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.01.2013	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	612,0 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 vernerig / 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	3203/285/546	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/285/546	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2013	Avgiver	3203/285/408	-2 311,0
	Matrikkelført:	09.10.2013	Berørt	0627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3203/285/5	0,0
			Berørt	3203/285/403	0,0
			Berørt	3203/285/546	0,0
			Mottaker	3203/285/547	2 311,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2013	Avgiver	3203/285/410	-612,0
	Matrikkelført:	09.10.2013	Berørt	3203/285/5	0,0
			Berørt	3203/285/229	0,0
			Berørt	3203/285/408	0,0
			Berørt	3203/285/547	0,0
			Mottaker	3203/285/546	612,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.01.2012	Avgiver	3203/285/410	-99,9
	Matrikkelført:	10.01.2013	Mottaker	3203/285/546	99,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Annen industribygning									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA		Kjøkkenkode	Antall rom		Bad	WC
Industriveien 11		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		192,0	Rammetillatelse:		10.01.2006	
Bygningsstatus:		Igangsettingstillatelse	BRA bolig:			Igangset.till.:		10.01.2006	
Energikilde:			BRA annet:		192,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		192,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		23365294				Antall etasjer:		1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				192,0	192,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle		Navn							
Tiltakshaver		Hansen, Werner							
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

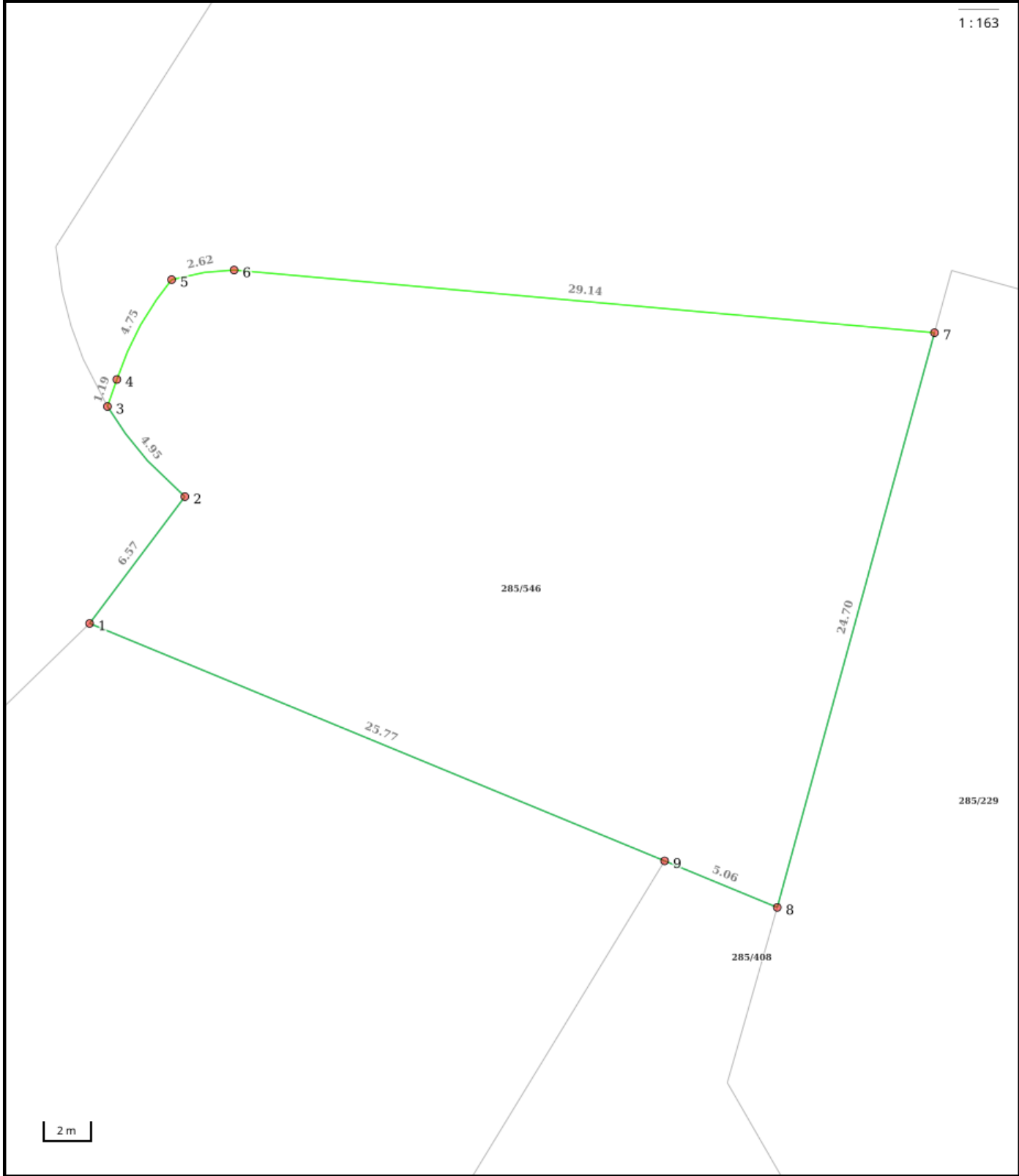
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 612,00m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 624,34	574 891,41	6,57m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 623 629,93	574 894,87	4,95m	Terrengmålt	13	15,01	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 623 633,36	574 891,33	1,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 623 634,51	574 891,63	4,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 623 638,84	574 893,51	2,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	9,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 623 639,47	574 896,04	29,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 623 639,50	574 925,18	24,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 623 615,19	574 920,85	5,06m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 623 616,69	574 916,02	25,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.



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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	285	Bruksnr.	546	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD								

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	☑ Kommuneplaner under arbeid
☑ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
❗ Kommunedelplaner	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner under bakken	❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner over bakken	❗ Bebyggelsesplaner under bakken
❗ Midlertidige forbud	

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	Delareal 612 m ² BestemmelseOmrådenavn #7Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 611 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 612 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

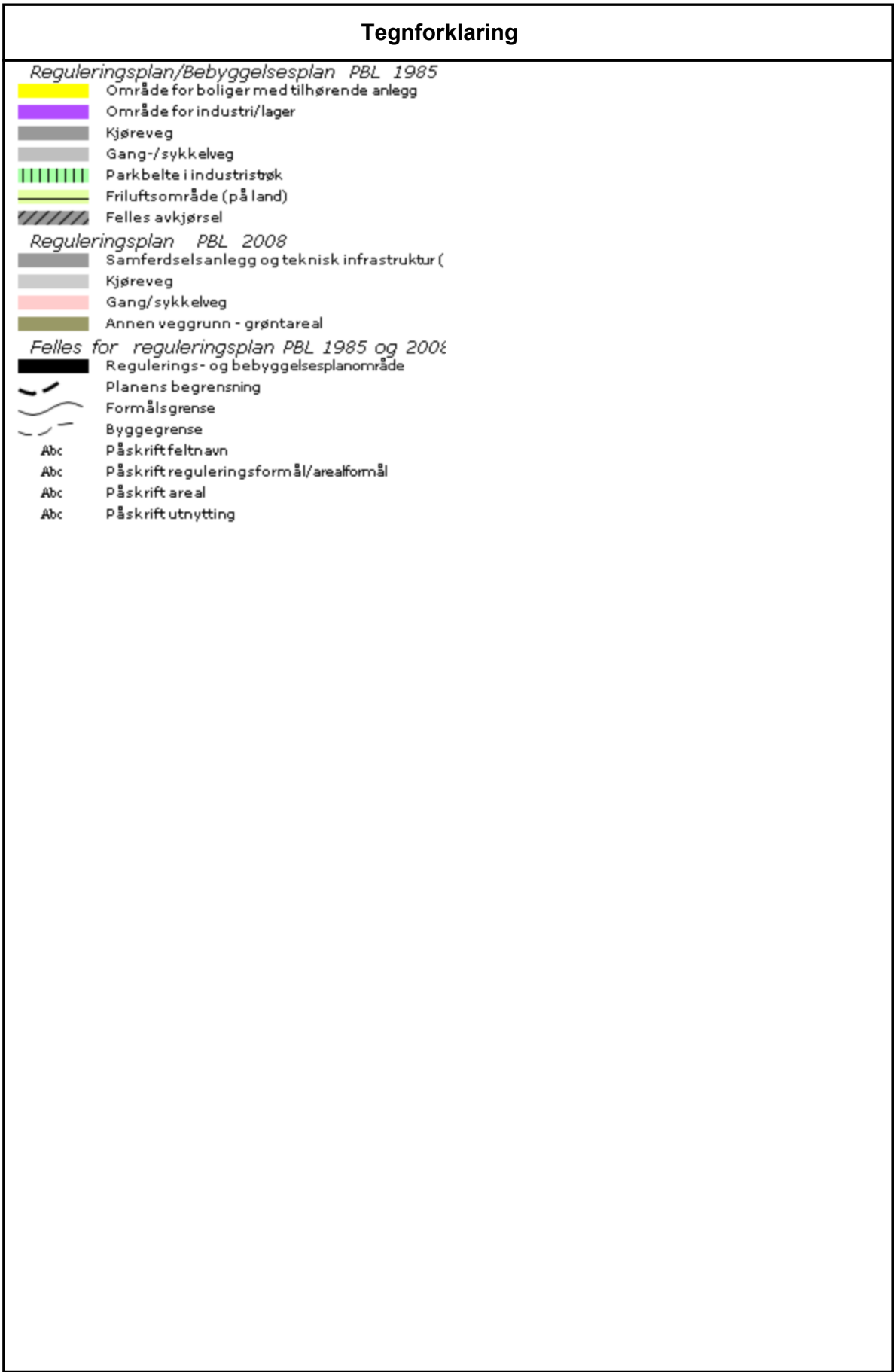
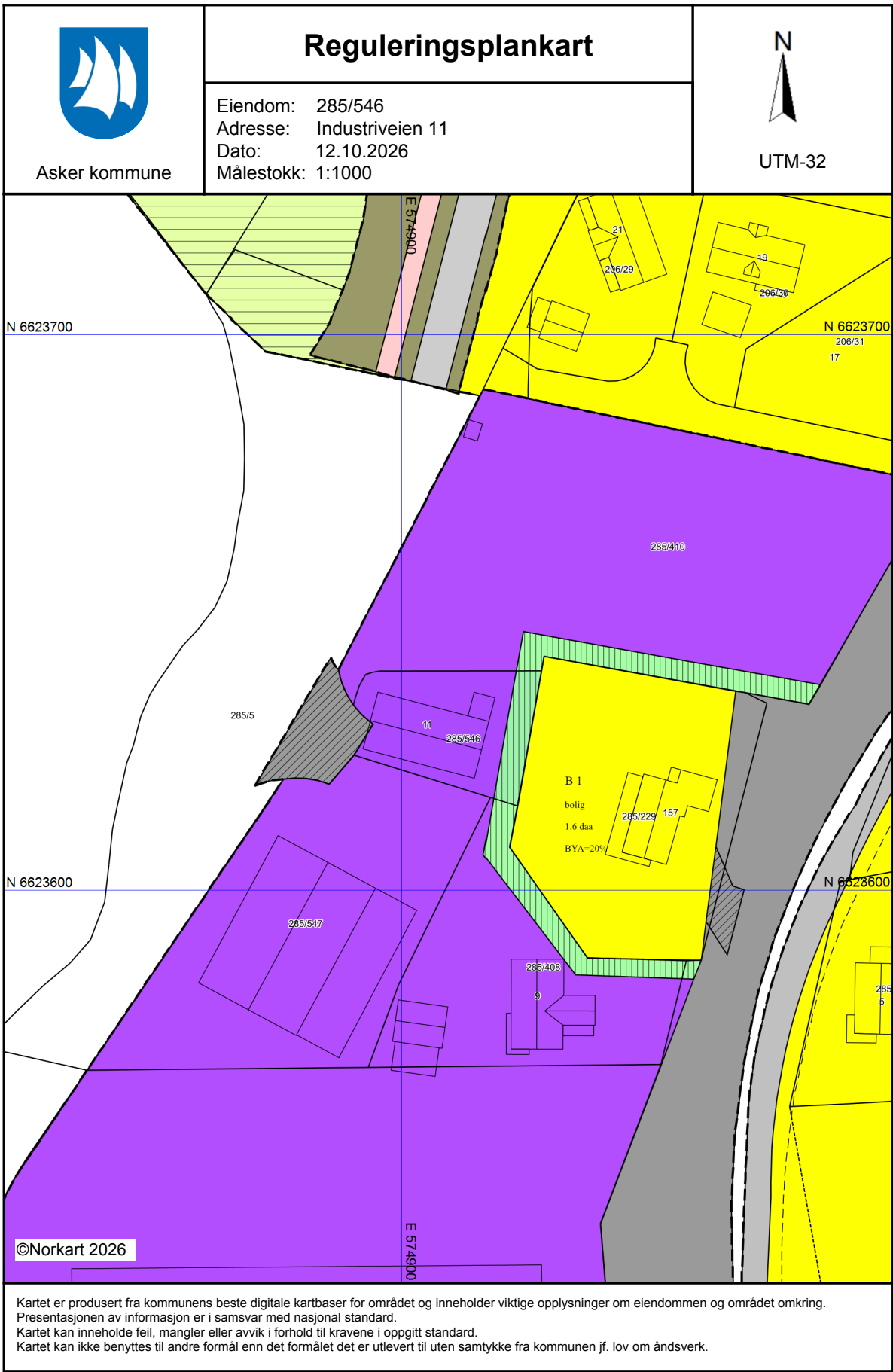
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762750014
Navn	Spikkestaddalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8108/062762750014_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 503 m ² Formål Industri
	Delareal 109 m ² Formål Parkbelte i industriområde



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SPIKKESTADDALEN.

§ 1.

Det regulerte området er på plan datert 5.10.1982 og sist revidert den 6.1.1983 vist med reguleringsgrense.

§ 2.

OMRÅDE FOR INDUSTRIBEBYGGELSE.

a) I industriområdet skal bebyggelsen utføres som en kombinasjon av frittliggende og sammenhengende bebyggelse som vist på illustrasjonsplanen.

b) Bygningene i industriområdet skal ha saltak med en vinkel mellom 25 – 30 grader.

c) Bebygd grunnflate må ikke overstige 40% av tomtens areal i industriområdet.

d) Gesimshøyden for bygg på tomtene II, IV, V og VI skal ikke overstige 8 m inkludert underetasje. Gesimshøyde for bygg på tomtene I og III skal ikke overstige 11 m inkludert underetasje.

e) Det er bare tillatt å oppføre branntrygge bygninger i industriområdet.

f) Det ubebygde areal av industriområdet skal gis en tiltalende behandling i form av opparbeidede parkeringsplasser, gress- og plantefelt.

Som en del av industriområdet, skal det som vist på reguleringsplanen etableres et beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende boligområder, og mellom gangveg og kjøreveg utenfor frisiktsonene.

g) Beplantningsbeltet og de øvrige utomhusanlegg ferdigstilles samtidig med industrianlegget for øvrig.

Eventuell utvendig lagring må bare skje på slik måte at det ikke virker skjemmende.

h) I industriområdet tillates ikke etablert industri som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

i) Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i industriområdet.

j) Før utbygging av hver enkelt industritomt, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Det skal også foreligge grunnundersøkelser som bekrefter byggenes plassering samt fundamenteringsmåte.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bygningers etasjetall, høyde, takform.
- Parkeringsplasser, garasjer.
- Område for eksisterende og fremtidig vegetasjon.

§ 3.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE.

a) I boligområdene vil det ikke være tillatt med oppførelse av nye frittliggende boligenheter. påbygg/tilbygg vil bli godkjent innenfor rammen av vedtatt utnyttelse.

b) Bebyggelsen tillates oppført i 1 ½ etasje.

c) Bebygd grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens areal i boligområdet.

§ 4.

TRAFIKKOMRÅDER.

a) Avkjørsler fra de enkelte tomter skal skje via felles adkomst.

I området mellom frisiktlinje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

b) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, gangveg og privat felles adkomstveger som vist på planen.

Regulert gangveg fra riksveg 282 tillates brukt som kjøreveg til boligeiendommene.

§ 5.

GENERELLE BESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandling ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet når det gjelder industribyggene.

b) Gjerder rundt de enkelte bygg bør ikke oppføres. Eventuell plassering og høyde godkjennes av bygningsrådet.

c) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Stadfestet den 15/6 1983
FYLKESMANNEN I BUSKERUD



RØYKEN KOMMUNE
Plan, bygg og oppmålingsenheten

ARKIV

Werner Hansen
Industriveien 9
3430 SPIKKESTAD

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNRB 85/410	S.nr: 05/03622 Sbh: HVK L.nr.: 000283/06		10.01.2006

TILLATELSE TIL TILTAK
GNR/BNR 85/410

BYGGEPLASS: Industriveien 11 3430 Spikkestad	SAK NR.: DS 0004/06
ARBEIDETS ART: §93c. Bruksendring av garasje til næringsformål: fargehandel & liftutleie	
TILTAKSHAVER: Werner Hansen	SØKNAD MOTTATT: 21.12.05
ANSVARLIG SØKER: Werner Hansen	KOMPLETT SØKNAD FORELÅ: 21.12.05

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING AV SØKNADEN

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 i ovennevnte sak mottatt her 21.12.05.
Det omsøkte tiltak består av bruksendring av eksisterende garasje til næringsformål: fargehandel & liftutleie. Det søkes etterskuddsvis på bygningssjefens oppfordring da lokalene allerede er tatt i bruk til det omsøkte, med bruk som følger i hht vedlegg:

- Fargehandel/utsalg = 100 m2.
- Garasjedel for liftutleie = 100 m2.
- Salg av maling skjer kun i lukket og godkjent emballasje.
- Det er ikke behov for avløp for spillvann.
- Utleie av lifter går under garasjedel og det er ikke behov for avløp for spillvann.
- Virksomheten totalt genererer ikke spillvann og er ikke miljøfarlig.
- Det lagres ikke brennbar væske i store kvanta, men kun i 1 og 4 liters beholdere som er godkjent for det.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for område Spikkestaddalen og ligger på område avsatt til industriformål. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen for området.

Protester/bemerkninger

Det er ikke innkommet protester på tiltaket.

- Det forutsettes at ansvarlig søker/prosjekterende tar kontakt med Energi 1 Follo/Røyken A/S for avklaring av eventuelle konflikter m.h.t. ledninger og kabler.
- I Røyken kommune er det i likhet med landet for øvrig registrert radonforekomster i byggegrunn. Ved nybygging ber vi tiltakshaver/ansvarlig prosjekterende foretak være spesielt oppmerksom på dette, jfr. PBL § 68. For øvrig vises til vedlagte generelle orientering om radon.

På bakgrunn av ovenstående samt at tiltaket synes å tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene, finner bygningssjefen å kunne godkjenne søknaden. De øvrige forhold som er anført på saken danner også grunnlag for godkjennelsen.

TEKNISKE KRAV, ANSVAR, KONTROLL OG FERDIGATTEST

Følgende dokumentasjonsgrunnlag tjener som underlag for godkjennelser:

Søknadsskjema, situasjonskart og plan-tegning.

Tiltakshaver står selv som ansvarlig søker.

Bygningsmyndigheten kan utføre tilsyn for å kontrollere at bl.a. sjekklisten utfylles i samsvar med tiltakets fremdrift og i henhold til de utførende/kontrollerende foretaks kvalitetssikringssystemer. Eventuelle avvik skal omgående korrigeres eller rapporteres til bygningsvesenet.

Når arbeidene er ferdige skal det innsendes en sluttrapport som skal bestå av følgende:

- Skjema "anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse" i utfylt stand.
- Eventuell avviksrapport i forhold til myndighetskrav.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon vil bygningsvesenet vurdere hvorvidt det er grunnlag for å utstede brukstillatelse/ ferdigattest.

GEBYRER

Gebyrer må være innbetalt til Røyken kommunekasse innen forfall. Gebyrene som legges til grunn for denne saken er i henhold til gebyrregulativ vedtatt av kommunestyret.

Rådhuset
3440 Røyken
Postmottak@royken.kommune.no
Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99
ORG.NR.: 938 709 866 MVA
Bankgiro: 7137.05.00112
Telefon 31.29.60.00
Telefax 31.29.60.20
E -post:

VEDTAK

Avgjørelsesmyndighet i saken er delegert bygningssjefen som ut fra de grunner som er anført i denne sak fatter følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om bruksendring av garasje til næringsformål – fargehandel og liftutleie, som vist på situasjonskart og plan-tegninger. Alt stemplet 21.12.05.

- Godkjenningen er gitt på bakgrunn av de opplysninger som fremgår av søknaden med vedlegg samt befaring av lokalene den 02.12.05.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, jfr. vedlagte rettledning om klageadgang.

Med hilsen



Tor E. Rolstad
bygningssjef



Henning Vik
overarkitekt

Behandlingsgebyr:

Endring som krever nytt vedtak: kr. 1889,- Faktura ettersendes i egen ekspedisjon.

Rådhuset
3440 Røyken
Postmottak@royken.kommune.no
Telefon: 31 29 60 00
Telefax: 31 28 32 99
ORG.NR.: 938 709 866 MVA
Bankgiro: 7137.05.00112
Telefon 31.29.60.00
Telefax 31.29.60.20
E -post:

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.:	285	Bnr.:	546	Fnr.:	Snr.:
--------------	------------	--------------	------------	--------------	--------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Julie Oldeide, 15.10.26

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

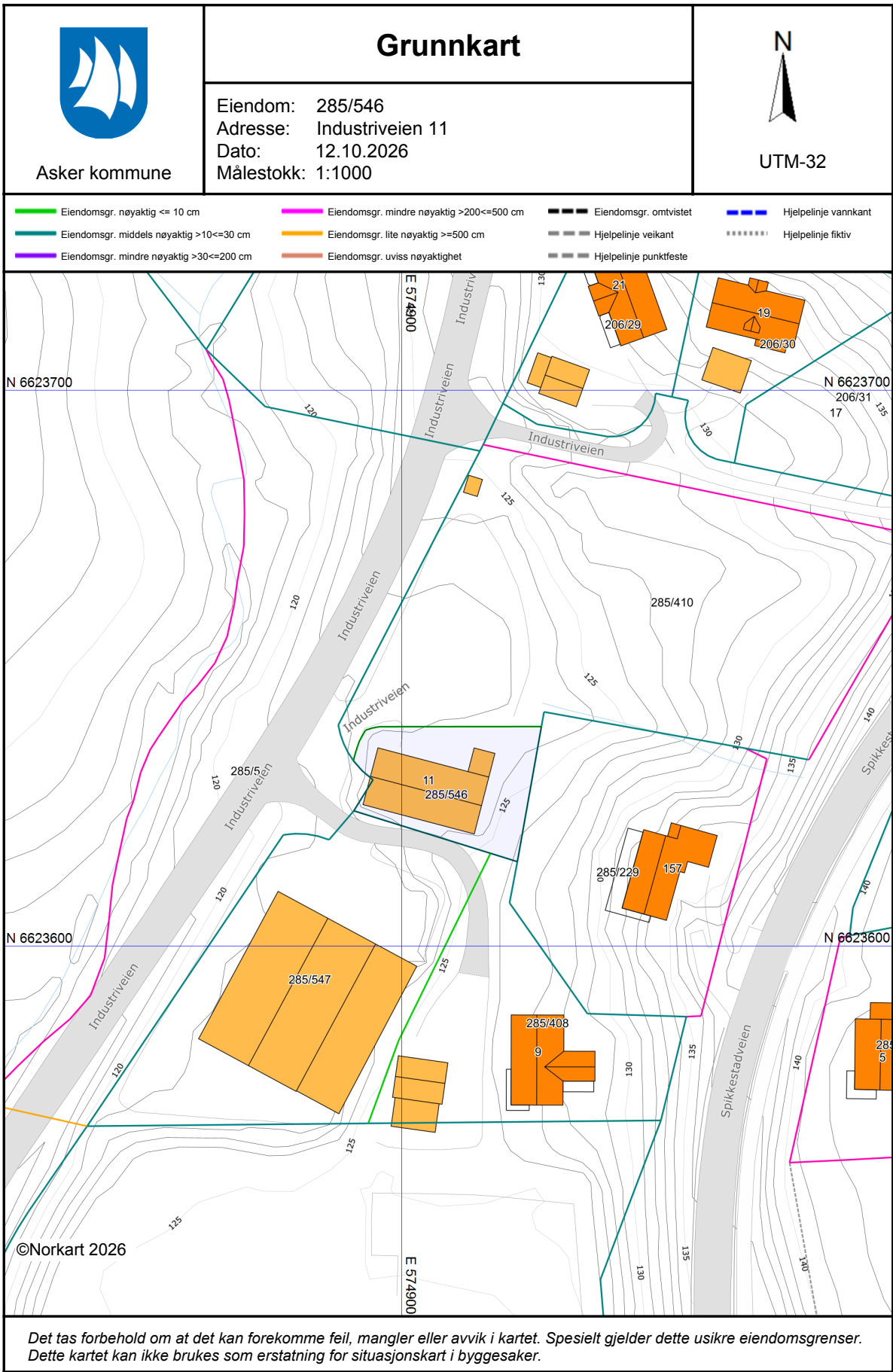
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for 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.

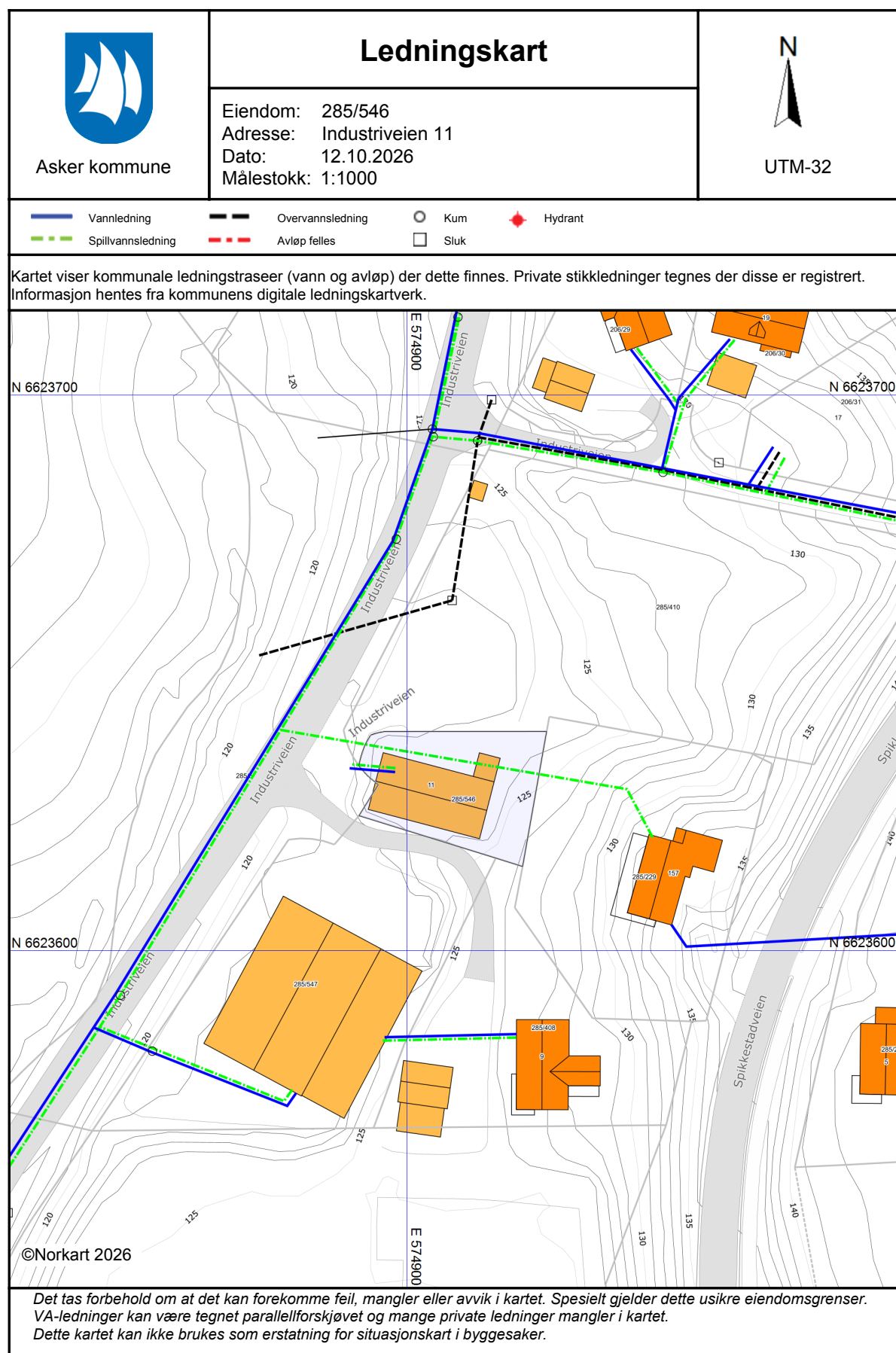
Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker

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.





RØYKEN KOMMUNE
Bygg og oppmåling

ARKIV

Werner Hansen
Industriveien 11
3430 SPIKKESTAD

Arkivkode
GNR 85/410

Vår ref.
S.nr: 04/03039 Sbh: HVK
L.nr.: 018300/04

Deres ref.

Dato
10.11.2004

TILLATELSE TIL TILTAK
GNR/BNR 85/410

BYGGEPLASS: Industriveien 11 3430 Spikkestad	SAK NR.: DS 0400/04
ARBEIDETS ART: Nybygg, Garasje med BYA = 200 m2 på industriområde	
TILTAKSHAVER: Werner Hansen	SØKNAD MOTTATT: 06.10.04
ANSVARLIG SØKER: Werner Hansen	KOMPLETT SØKNAD FORELÅ: 09.11.04

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING AV SØKNADEN

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 mottatt her først 06.10.04.

Det omsøkte tiltak består av oppføring av garasjebygg med bebygd areal (BYA) på 200 m2.

Nabo i gnr. 85/408 Willy Hansen har i erklæring vedlagt søknaden samtykket i oppføring av bygget inntil felles grense.

For at snøopplag og veivedlikehold på privat adkomstvei (langs felles grense) skal kunne skje på en tilfredsstillende måte, må bygget likevel plasseres min. 1 meter fra veikant av privat adkomstvei.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for område Spikkestaddalen og ligger på område avsatt som industriområde. Adkomst skal opparbeides i hht. gjeldende reguleringsplan. Avstand fra senter kommunal vei (Industriveien) skal være min. 15 meter.

Protester/bemerkninger

Det er ikke innkommet protester på tiltaket.

Det forutsettes at ansvarlig søker/prosjekterende tar kontakt med Energi 1 Follo/Røyken A/S for avklaring av eventuelle konflikter m.h.t. ledninger og kabler.

På bakgrunn av ovenstående samt at tiltaket synes å tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene, finner bygningssjefen å kunne godkjenne søknaden. De øvrige forhold som er anført på saken danner også grunnlag for godkjennelsen.

TEKNISKE KRAV, ANSVAR, KONTROLL OG FERDIGATTEST

Følgende dokumentasjonsgrunnlag tjener som underlag for godkjennelser:

Søknadsskjema, situasjonskart, plan-, snitt- og fasadetegninger, samt søknader om ansvarsrett som kun gjelder for de omsøkte godkjenningsområder. All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Bygningsmyndigheten kan utføre tilsyn for å kontrollere at bl.a. sjekklisten utfylles i samsvar med tiltakets fremdrift og i henhold til de utførende/kontrollerende foretaks kvalitetssikringssystemer. Eventuelle avvik skal omgående korrigeres eller rapporteres til bygningsvesenet.

Når arbeidene er ferdige skal det innsendes en sluttrapport som skal bestå av følgende:

- Skjema "anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse" i utfylt stand.
- Kontrollerklæringer fra samtlige ansvarlig kontrollerende foretak for KUT-funksjoner som er lagt til grunn for søknaden. Erklæringen skal inneholde en opplisting over eventuelle gjenstående arbeider med angivelse av tidsfrister for utbedringer.
- Eventuell avviksrapport i forhold til myndighetskrav.
- Endelige koordinater for tiltakets hjørner.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon vil bygningsvesenet vurdere hvorvidt det er grunnlag for å utstede brukstillatelse/ ferdigattest.

PLASSERING

Byggverket tillates plassert som vist på situasjonskart og høydeplassering som vist på snitt/ fasadetegninger. Ansvarlig utførende oppmålingsforetak skal sette ut forslag til plassering i horisontalplanet. Før bygningsvesenet kontaktes for kontroll av sokkelhøyde. Høydeforslaget skal stemme overens med de angitte terrenglinjer på godkjente tegninger. I motsatt fall vil høyden ikke kunne godkjennes, alternativt vil vi kreve nye nabovarslinger dersom høydeforslaget avviker fra tegningsgrunnlaget. Bygningsvesenet har hjemmel til å justere plasseringen med pluss/minus 0,5 m der forholdene er best tjent med dette. Jfr. rundskriv H-18/90. Ingen grave-/sprengningsarbeider må utføres før kontroll er utført.

GEBYRER

Gebyrer må være innbetalt til Røyken kommunekasse innen forfall og senest før bygget igangsettes. Gebyrene som legges til grunn for denne saken er i henhold til gebyrregulativ vedtatt av kommunestyret.

VEDTAK

Avgjørelsesmyndighet i saken er delegert bygningssjefen som ut fra de grunner som er anført i denne sak fatter følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om oppføring av garasjebygg med BYA = 200 m², som vist på situasjonskart, plan-, snitt- og fasadetegninger. Søknad om ansvarsrett for de omsøkte funksjoner godkjennes. Alt stemplet 06.10.04.

Før byggarbeidene starter skal følgende forhold være i orden:

- **Kontroll av sokkelhøyden skal utføres av bygningsvesenet.**
- **Koordinater for tiltakets hushjørner må være innsendt.**

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, jfr. vedlagte rettledning om klageadgang.

Med hilsen


Per Prestrønning
bygningssjef


Henning Vik
overarkitekt

Behandlingsgebyr	kr.	12916,-
Kontroll sokkelhøyden	kr.	1100,-
Tot.....	kr.	14016,-



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
938709866
org.nr./fødselsnr.

3025a
19 NOV. 2012

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 85/410 og 546

1. ATKOMSTVEI:

Gnr. 85 bnr. 546 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra kommunal vei over gnr. 85 bnr. 410 frem til eiendommen.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer Bruksnummer
85 410

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Røyken kommune v/Plan, bygg og oppmåling.

Underskrifter:

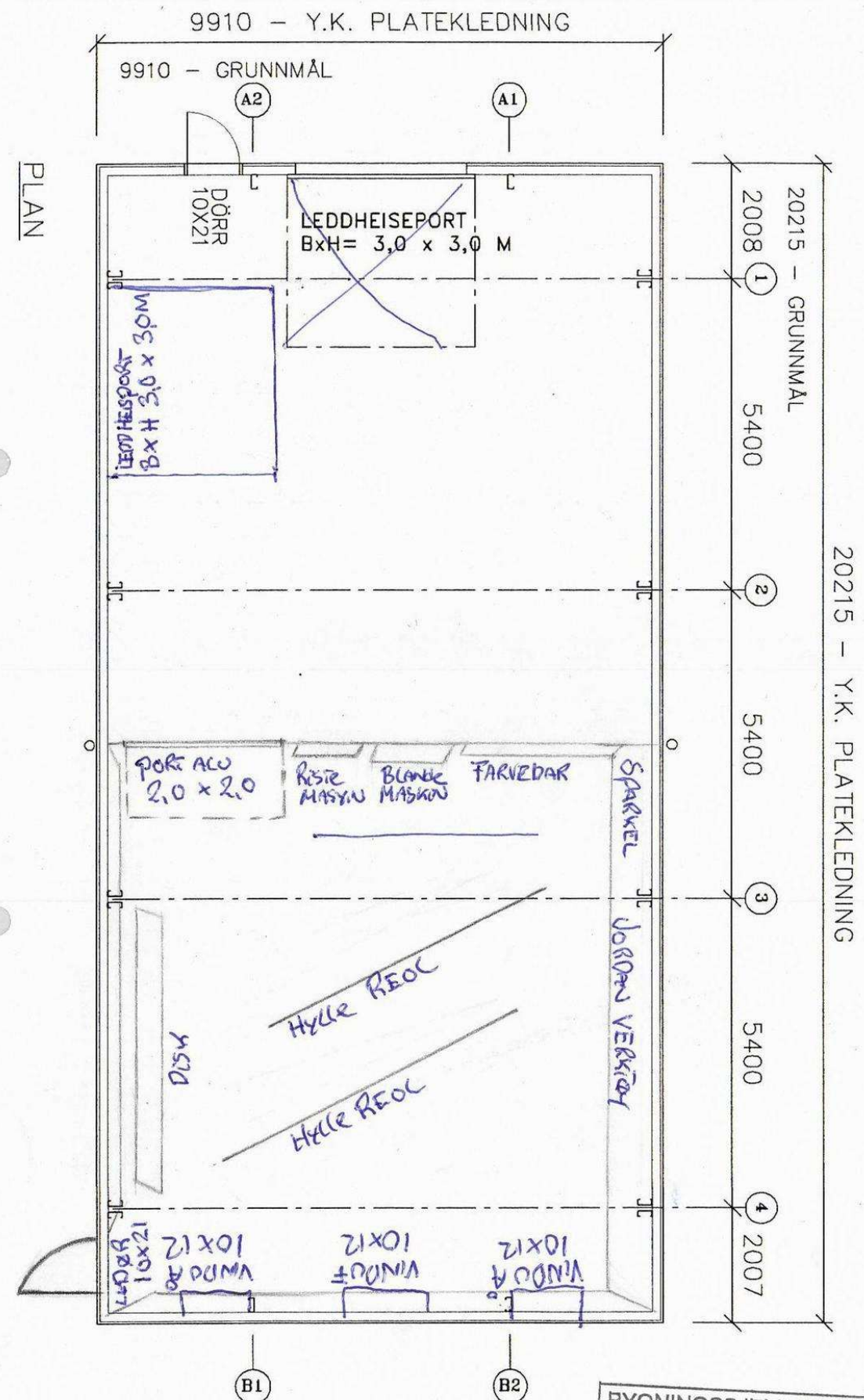
For eiend. 85/410:

Sted Dato Werner Hansen
Hjemmelshaver
Fødselsnr./org.nr.
11 siffer / 9 siffer
010769

RØYKEN KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
Sign.: *David*

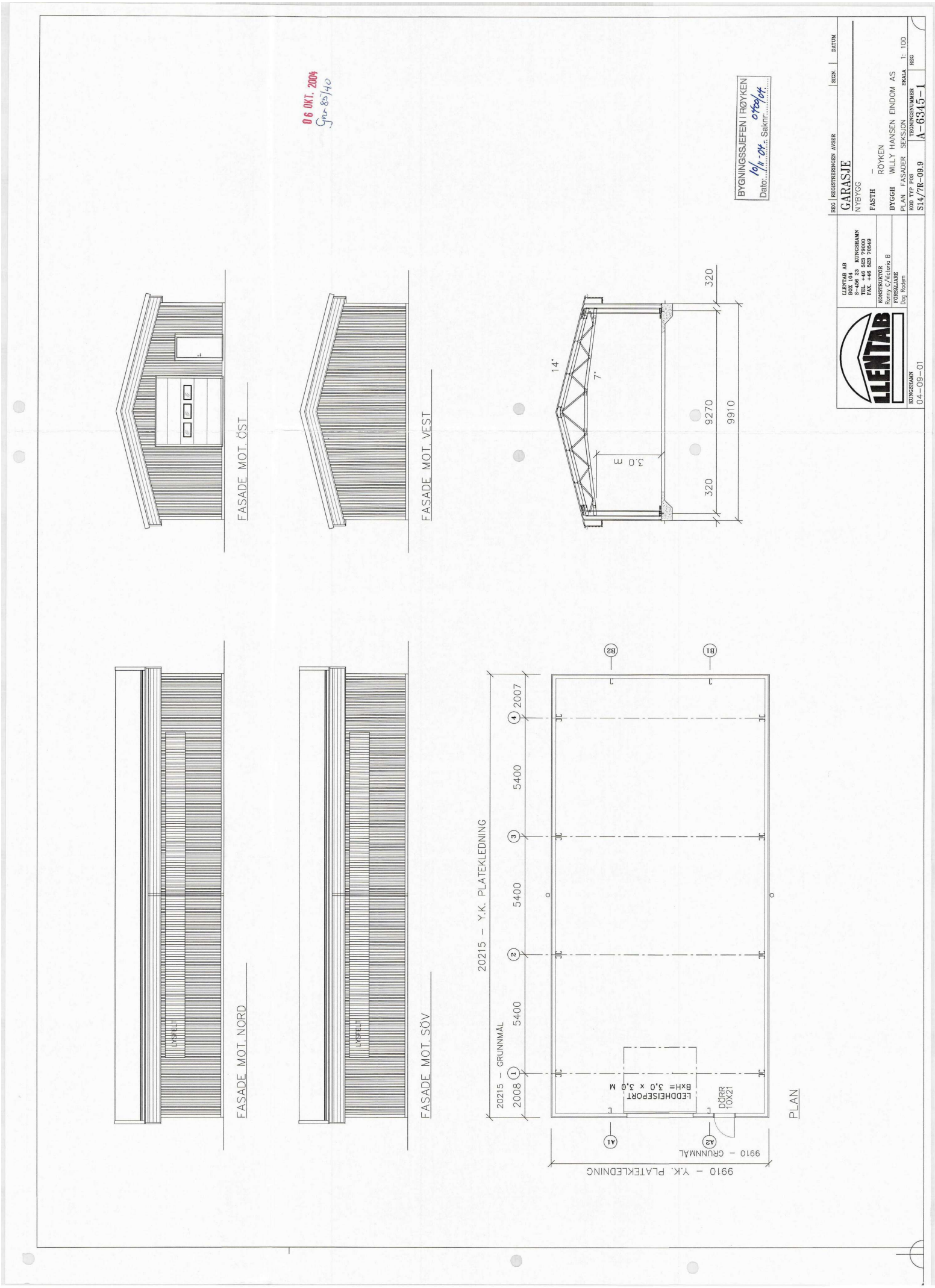


Doknr: 38271 Tinglyst: 15.01.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN
Dato: 10/1-06 Saknr: 0004/06

FASADE MOT SÖV



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: _____	Adr: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Mobil: _____ Tlf: _____	Mobil: _____ Tlf: _____
E-post: _____	E-post: _____
Dato: _____	Dato: _____
Sign: _____	Sign: _____

ASKER - Spikkestad - solid bygg med flere
bruksmuligheter - lager, verksted,
produksjonslokale m.v.



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