Velkommen til visning!



SPIKKESTAD Industriveien 11

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

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


Hovedinngang












Team Jonassen


Team Jonassen
Vi takker for all støtte i 2019















Frem
overlent
eiendoms
megling

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







Adresse:	Industriveien 11 3430 Spikkestad
Eiendomstype:	Produksjon / Industri (Selveier)
	Tomt: Eiertomt
	Total BRA: 0,0 kvm
Prisantydning:	4 800 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
	Jannicke Skønberg +4791789928
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.

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

INNHOLDSBESKRIVELSE
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 160 amp.

Flere varmepumper 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 nabotomt er tinglyst.

PARKERING
På egen tomt

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

REGNSKAP
Ikke relevant.

LEIEINNTEKTER
Ikke relevant.

LATENT SKATT
Ikke relevant.

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.

FELLESUTGIFTER
Ikke relevant.

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 godkjennelse 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 motorvogner

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.

UTLEIE
Det blir opp til kjøper å eventuelt leie ut bygget. Eiendommen blir fristilt helt ved overtagelse.

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 rettighetshaveres 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

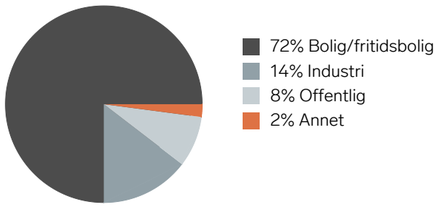
Lokal transport

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

Transport for lengre reiser

Drammen Bangeløkka Linje FB25	19 min 10.2 km
Drammen stasjon Linje FLY1	20 min 10 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	20 min 14.3 km
Vollen Linje B20, B22	20 min 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

Treningssenter

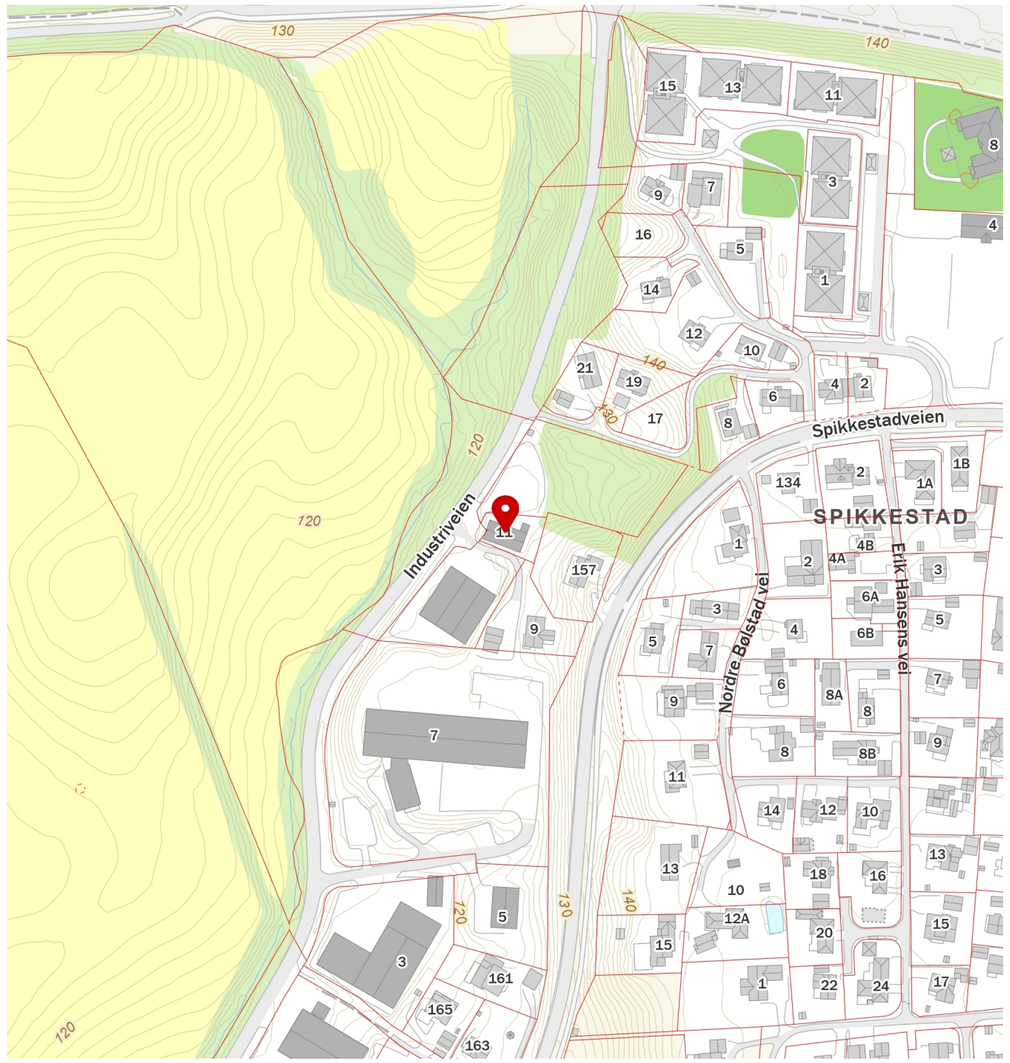
AK Fryktløs	8 min
Yogahuset	22 min

Dagligvare

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Norsk takst

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

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 Sammendrag

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 igjennom 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

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

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

Norsk takst

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. inntekstsbilde 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 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: 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.

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

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

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

Norsk takst

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

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.

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

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

Norsk takst

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

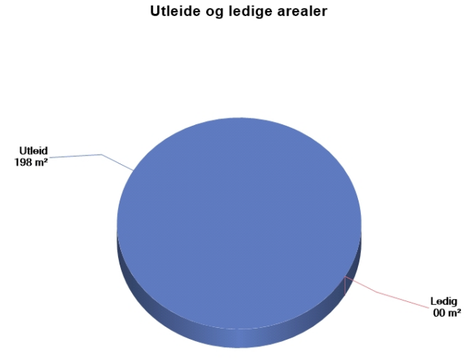
Leiekontrakter/markedsleie:

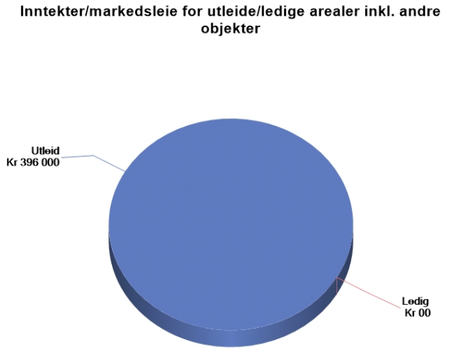
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kontor/resepsjon, kjøkken, produksjonslokale											
Byggmester Bent Fuglerud AS	Hovedetasje	198 m²	396 000	2 000	6/2023	12/2026	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**

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

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

Norsk takst

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)	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:
Kommentar nettokapitalisering:
Følgende parameter er vurdert:
Renterisiko fordeles på rente og inflasjon.
Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.
Markedsrisiko henspeiler 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**

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		6 158 177
Nåverdi av restverdi:		**2 723 672**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**2 381 517**	**5 105 188**

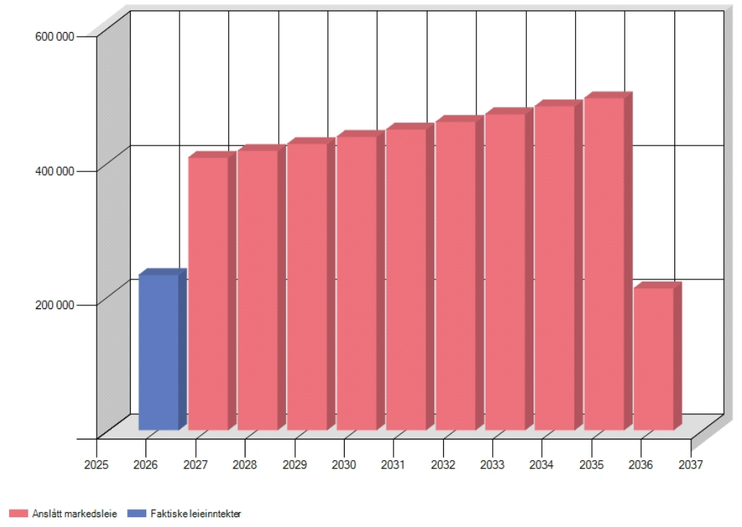
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**2 381 517**	**5 105 188**

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

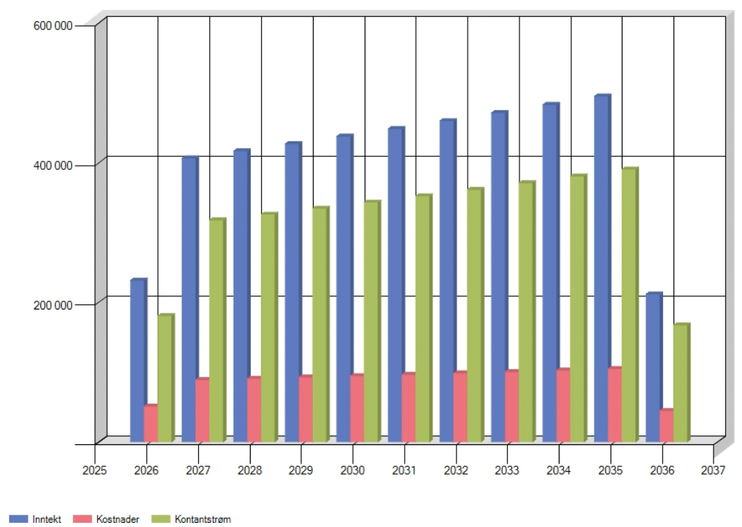
Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100

Norsk takst

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

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

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

Norsk takst



Resepsjon/kontor



Kompressor rom/bod



Bod

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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
Spikkestad
Postnr.: 3430

Byggeår:
Når kjøpte du boligen: 2020
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☑ Nei

I hvilket forsikringsselskap 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	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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/funkksjonstesting/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:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

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 innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

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 innsekter/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:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

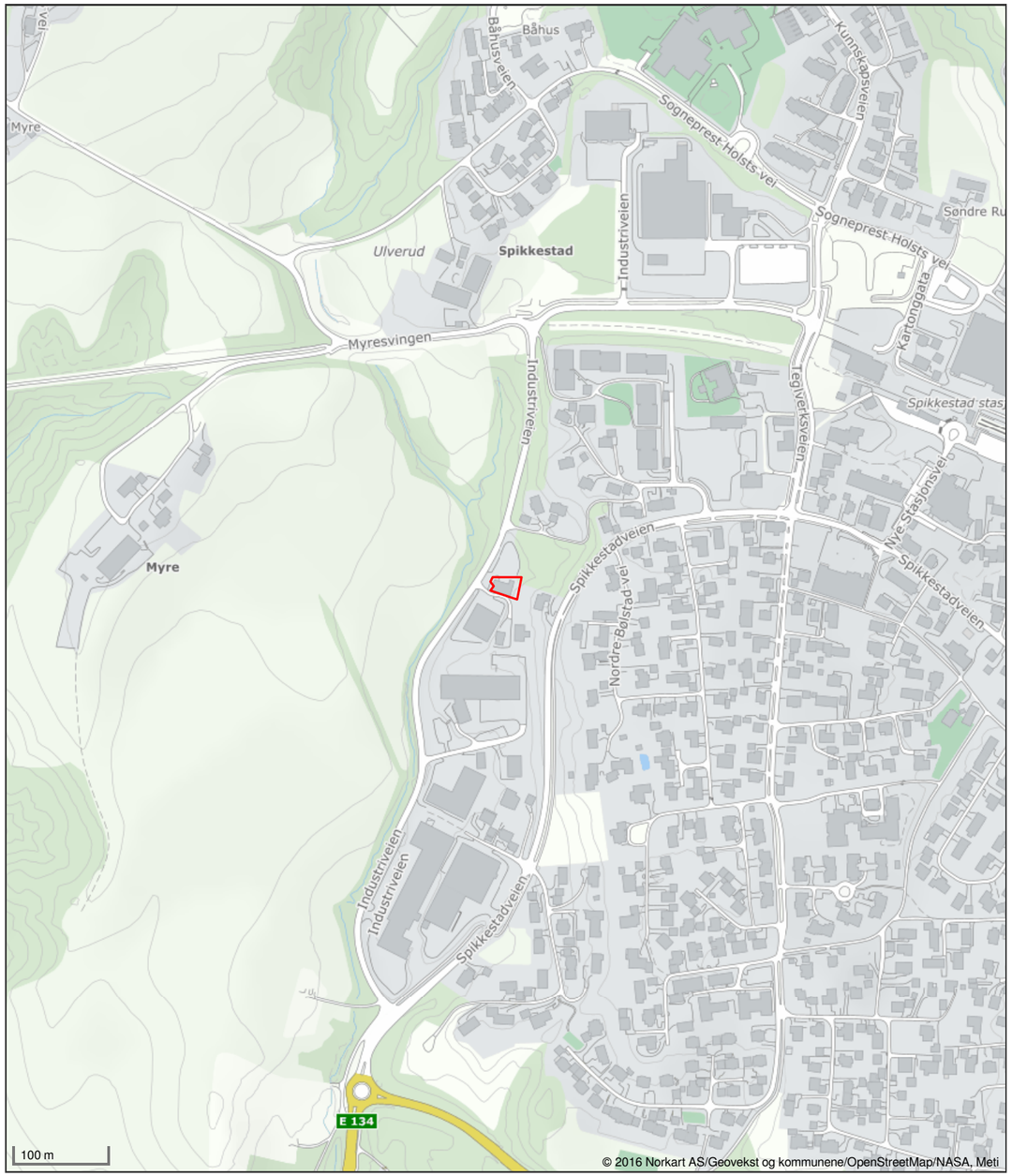
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato | Sign. selger 1 | Sign. selger 2

LIER 22.10.2026 ....

Utskriftsdato: 12.10.2026

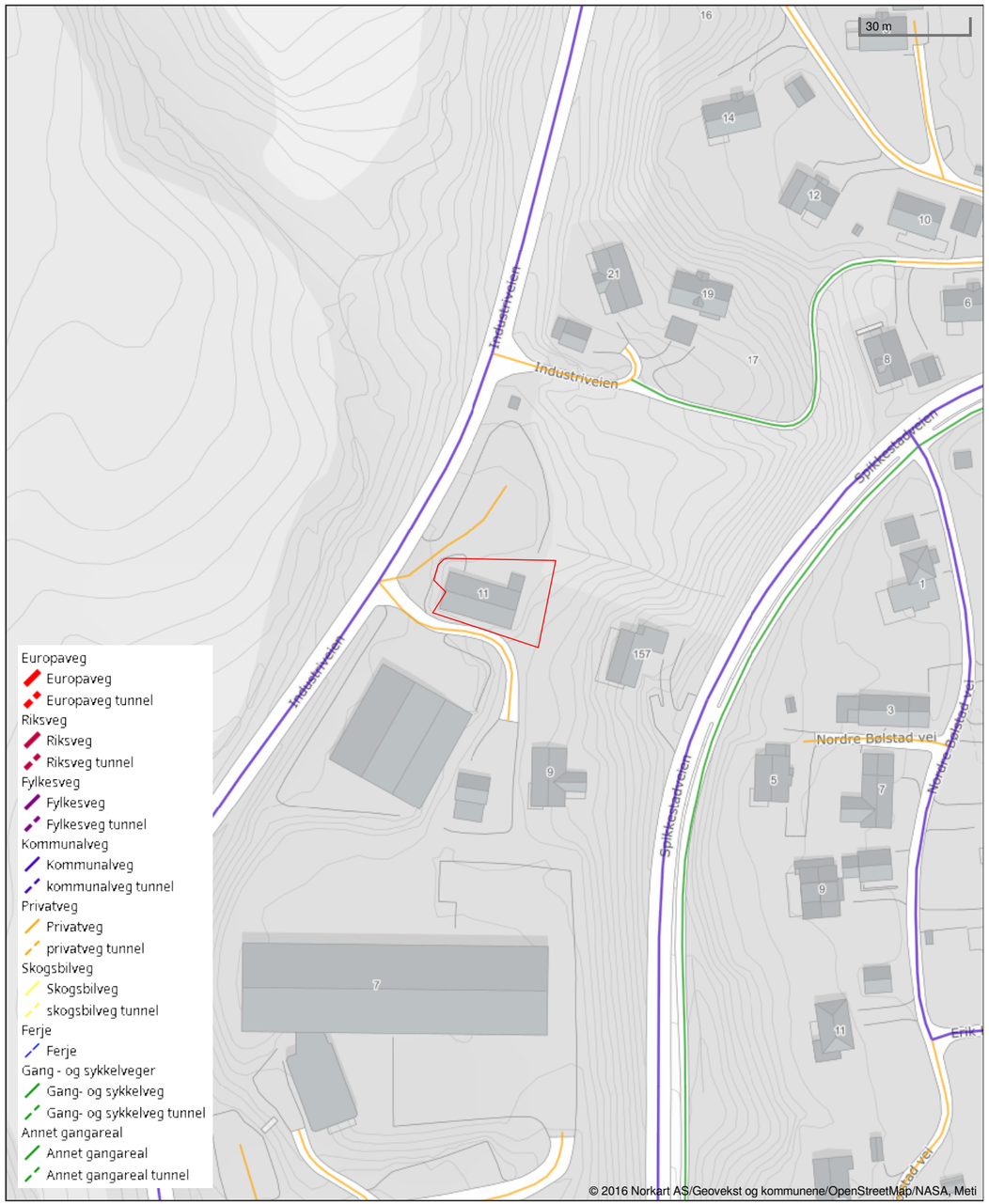
Oversiktskart for eiendom 3203 - 285/546//



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.

Utskriftsdato: 12.10.2026

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:				
Veiadresse:	Industriveien 11, gatenr 21279 3430 Spikkestad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2003 9	Myhre Spikkestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070501	Røyken
		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 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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3203/285/546	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3203/285/546	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	24.09.2013 09.10.2013	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	3203/285/408 0627/Eierløs(e) teig(er) 3203/285/5 3203/285/403 3203/285/546 3203/285/547	-2 311,0 0,0 0,0 0,0 0,0 2 311,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	24.09.2013 09.10.2013	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	3203/285/410 3203/285/5 3203/285/229 3203/285/408 3203/285/547 3203/285/546	-612,0 0,0 0,0 0,0 0,0 612,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	10.01.2012 10.01.2013	Avgiver Mottaker	3203/285/410 3203/285/546	-99,9 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:

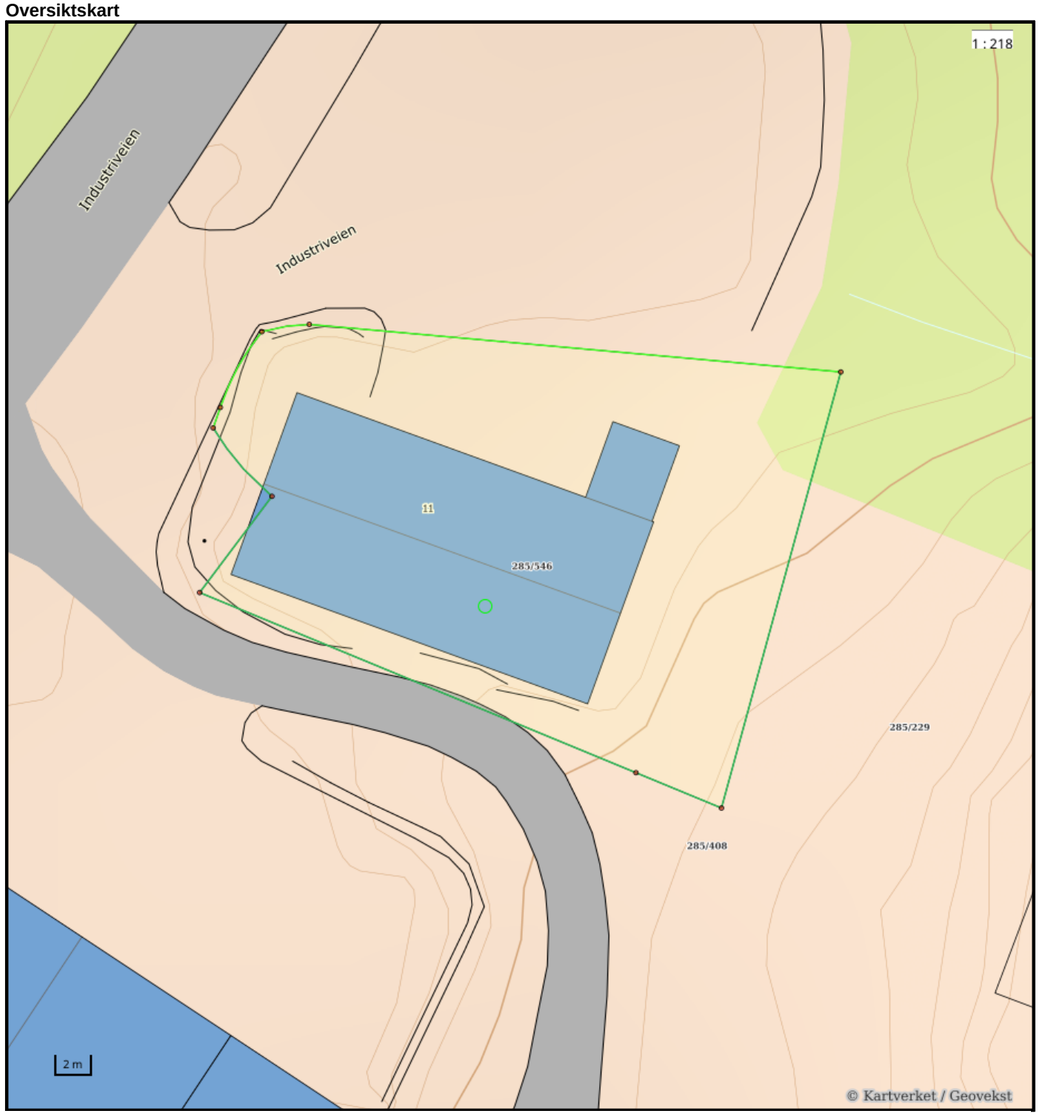
Rolle	Navn
Tiltakshaver	Hansen, Werner

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 285, Bruksnummer 546 i 3203 ASKER kommune

Oversiktskart

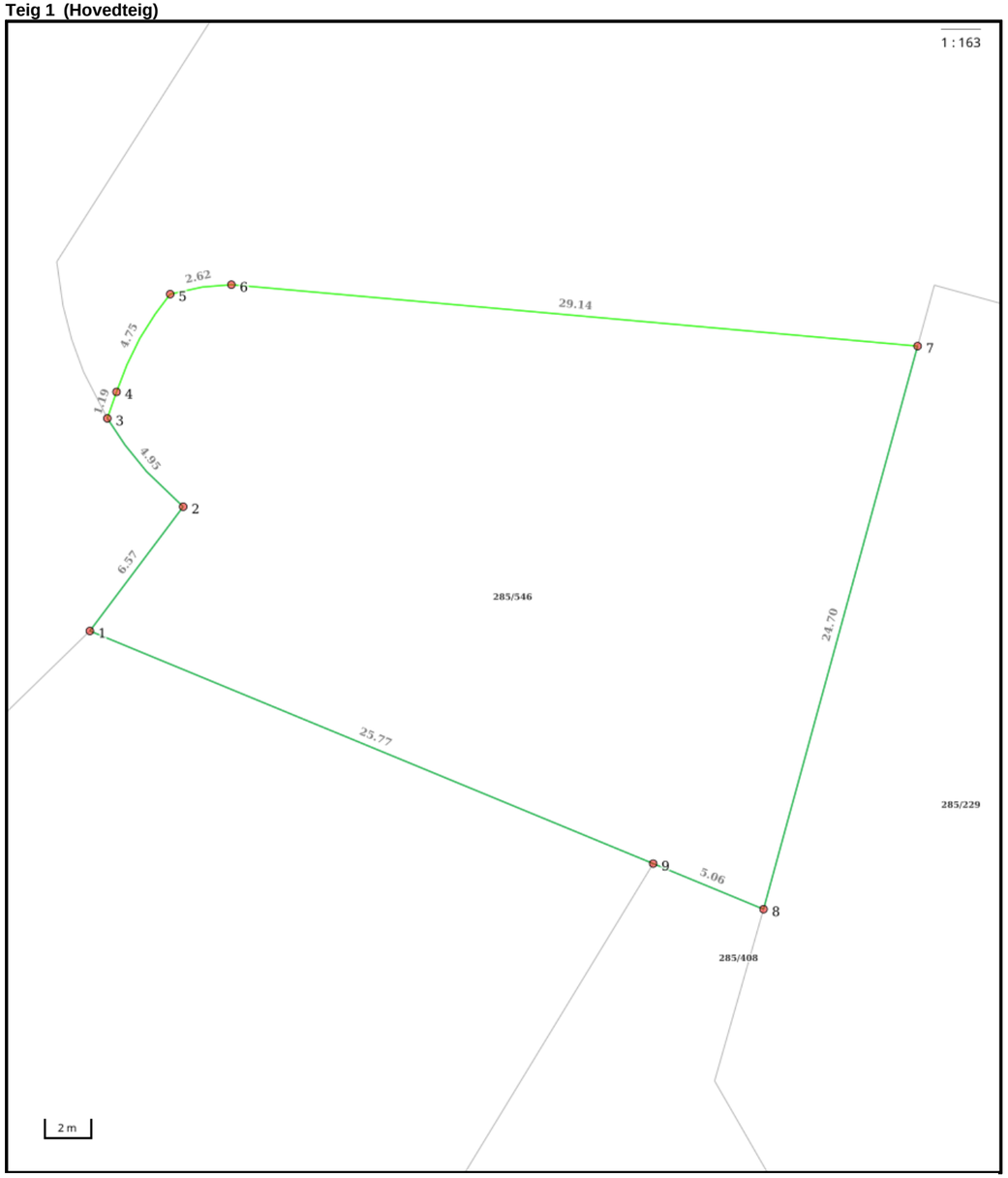


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 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

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	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 hjelpepunkt
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.

Utskriftsdato: 12.10.2026

Asker kommune

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

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
- 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_oppdatert_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

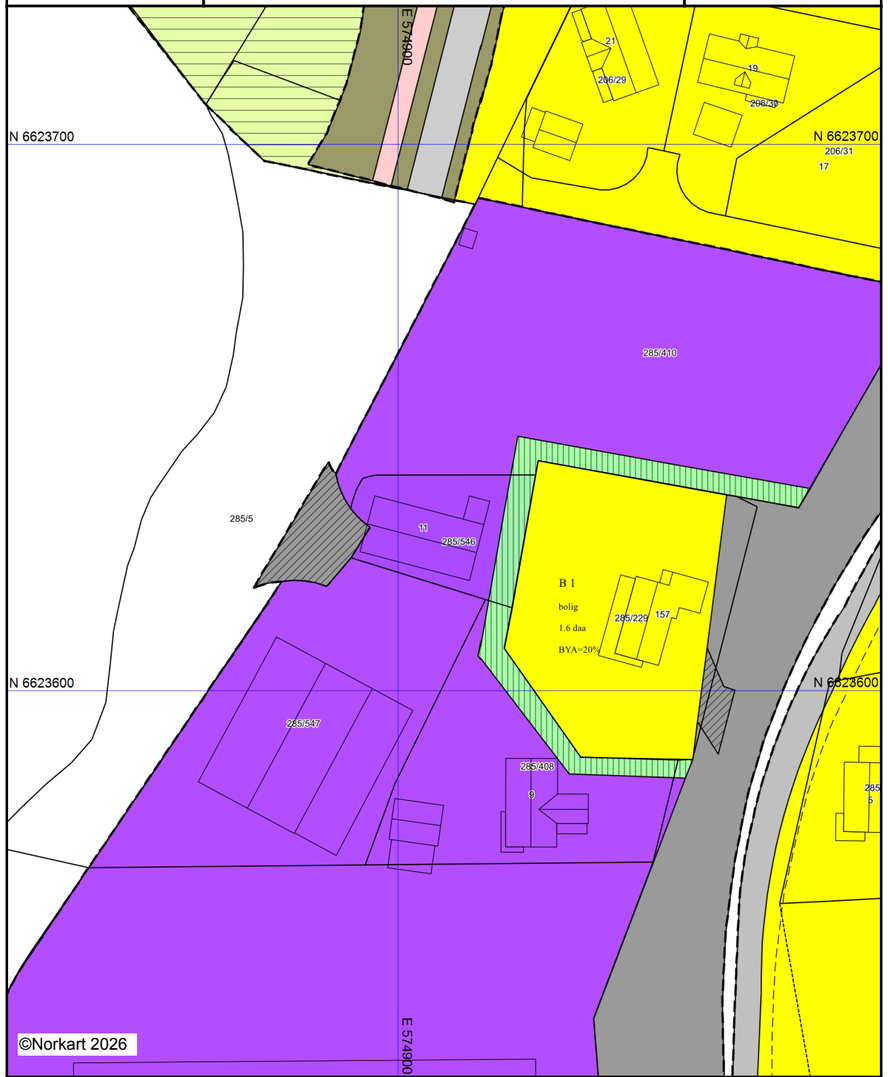
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 285/546
Adresse: Industriveien 11
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

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.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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 l 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.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

ARKIV

RØYKEN KOMMUNE
Plan, bygg og oppmålingsenheten

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 embalasje.
- 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.

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:

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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.

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
Telefon 31.29.60.00
Telefax 31.29.60.20
Bankgiro: 7137.05.00112
E -post:

Asker kommune

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.

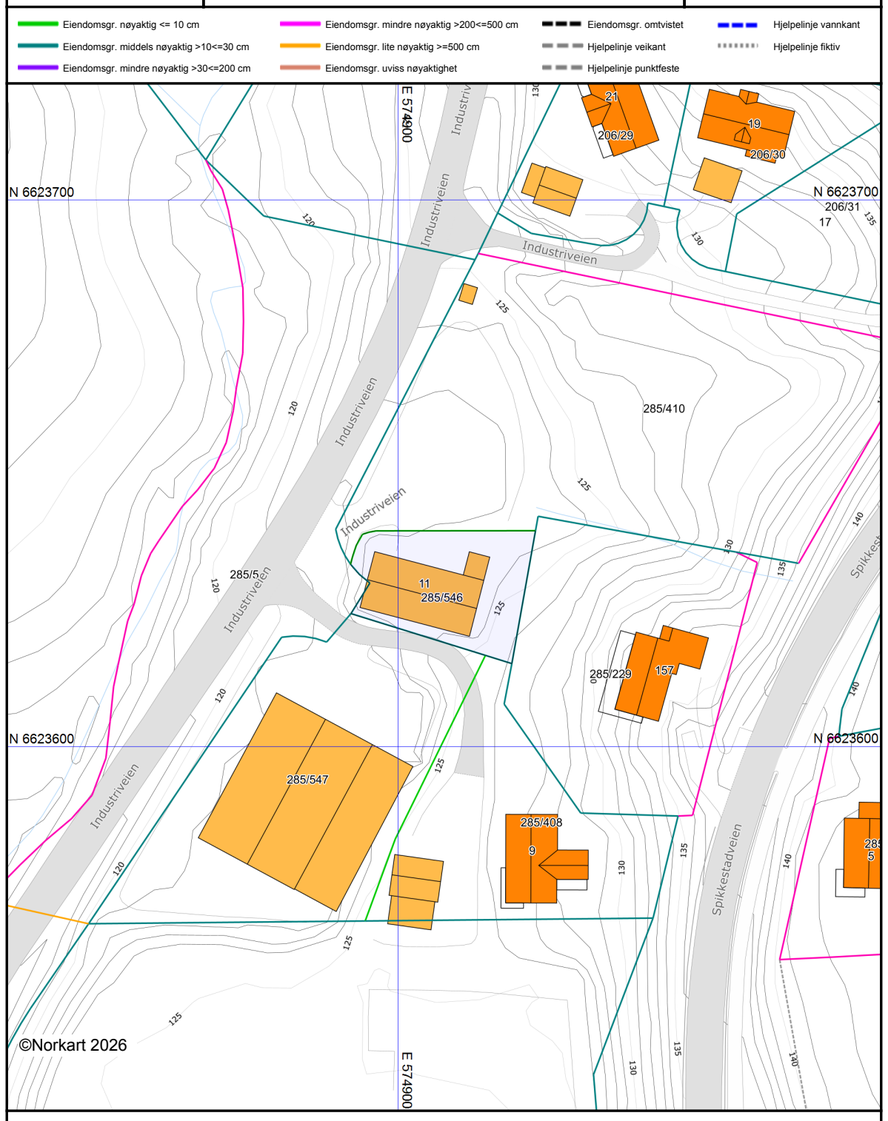
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 285/546
Adresse: Industriveien 11
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Dato: 14.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**285**	Bnr:	**546**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Industriveien 11, 3430 SPIKKESTAD**						

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

Ledningskart

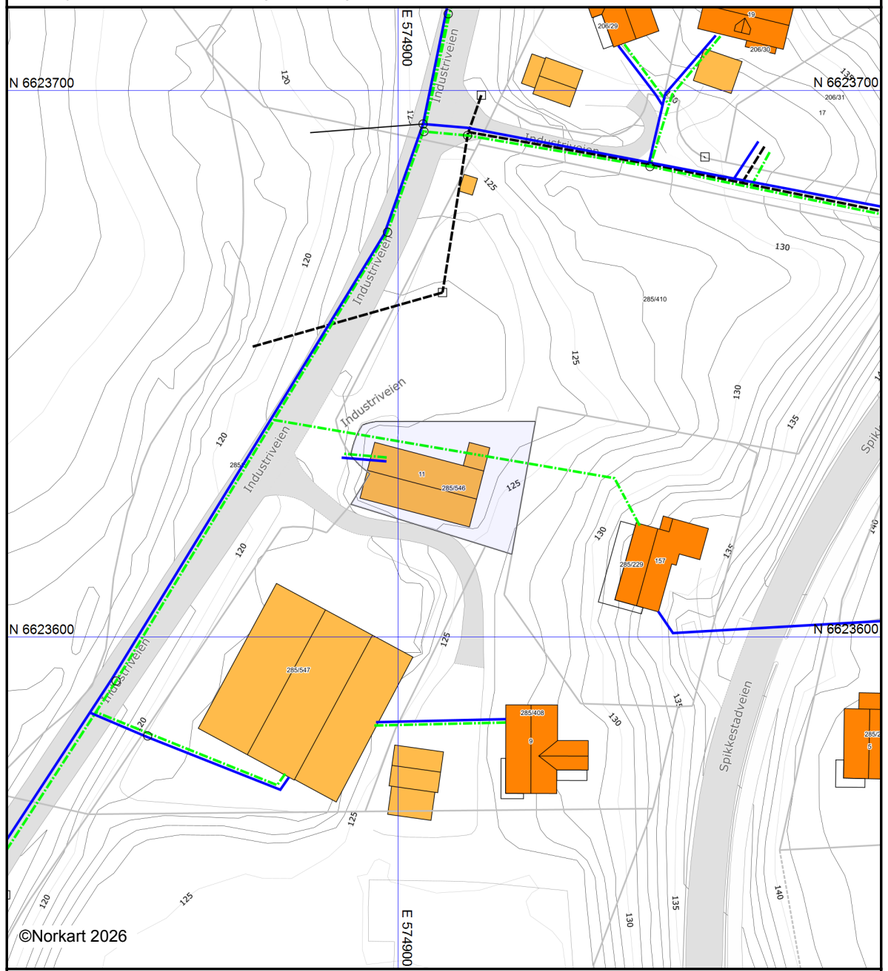
Eiendom: 285/546
Adresse: Industriveien 11
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

RØYKEN KOMMUNE
Bygg og oppmåling

ARKIV

Werner Hansen
Industriveien 11
3430 SPIKKESTAD

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 85/410	S.nr: 04/03039 Sbh: HVK L.nr.: 018300/04		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.

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 Telefaks 31.29.60.20 E-post:

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 byggearbeidene 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,-

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/38271/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 14:39

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

19 NOV. 2012

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 85/410 og 546

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 85 bnr. 546 skal ha bruksrett til kjørbar 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:

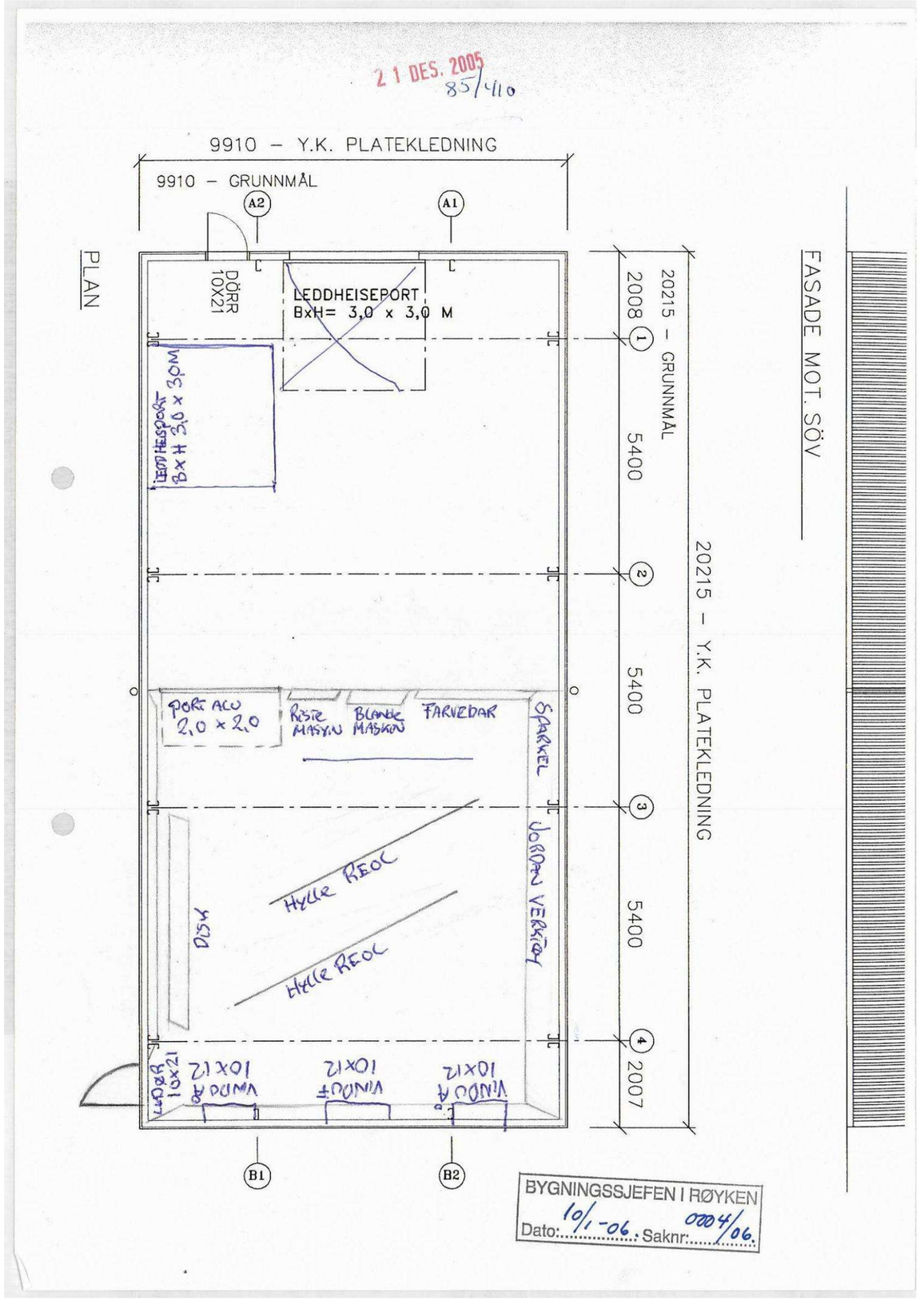
For eiend. 85/410: Spikkestad 16/11-2012 Werner Hansen 010769[redacted]

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

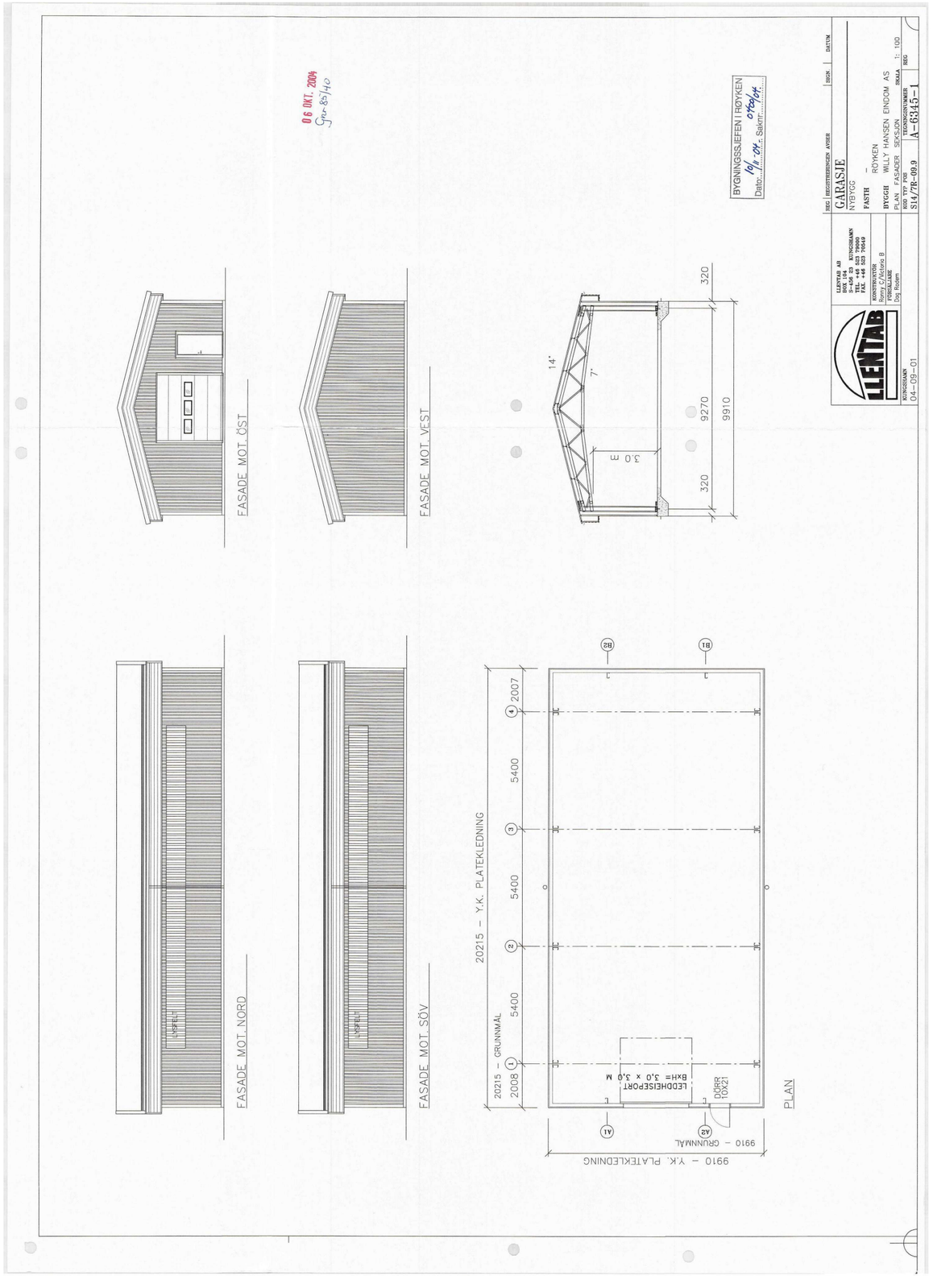
RØYKEN KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
Sign.:

Doknr: 38271 Tinglyst: 15.01.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21 DES. 2005
85/410



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



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:_____

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