Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN



PROPR.NO

Selger
Torbjørn Strømsvik
93087834

Prisantydning
5 300 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3203 Gnr. 274 Bnr. 39

Landlig idyll med stor hage i Asker

PRISANTYDNING
kr 5 300 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 24 000 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
109kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
170kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
170kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
35kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
4 838kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1951



Sør-vest fasade sett fra hagen



Sett fra innkjøring, vinter.



Innkjøring til inngang og garasje.



Hagen fra innkjøring



Garasjen, vår.



Garasje innvendig



Garasje og trapp til veranda, sommer.



Utsikt mot Drammensfjorden, vår.



Sommerutsikt Hyggenbukta og Drammensfjorden



Veranda og garasje



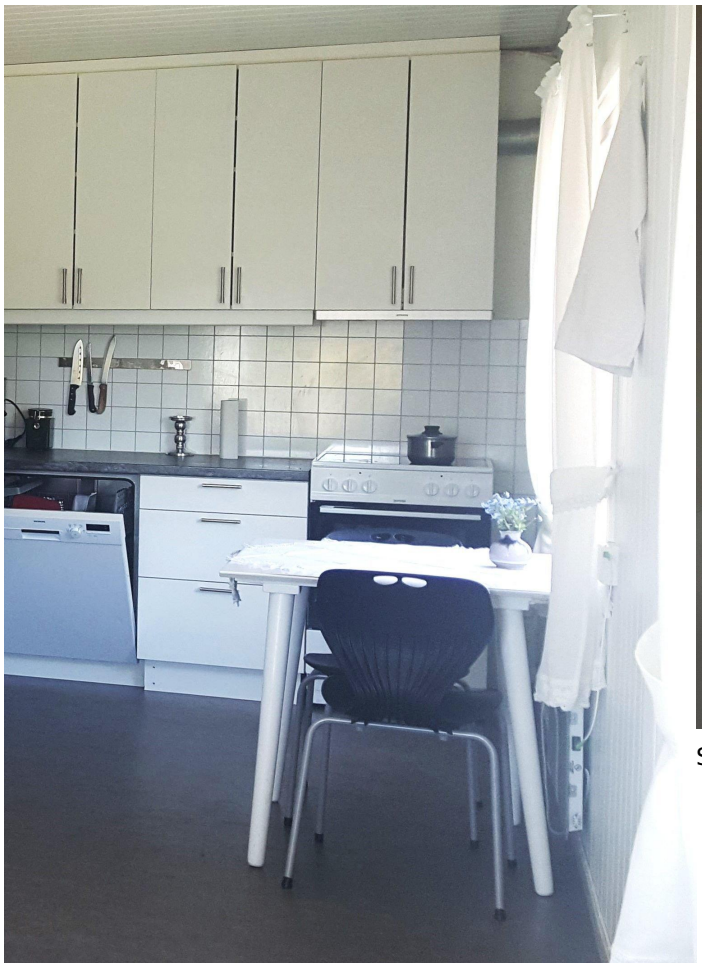
Veranda med skyvedører og markise



Inngangsdør og gang



Kjøkken



Kjøkken



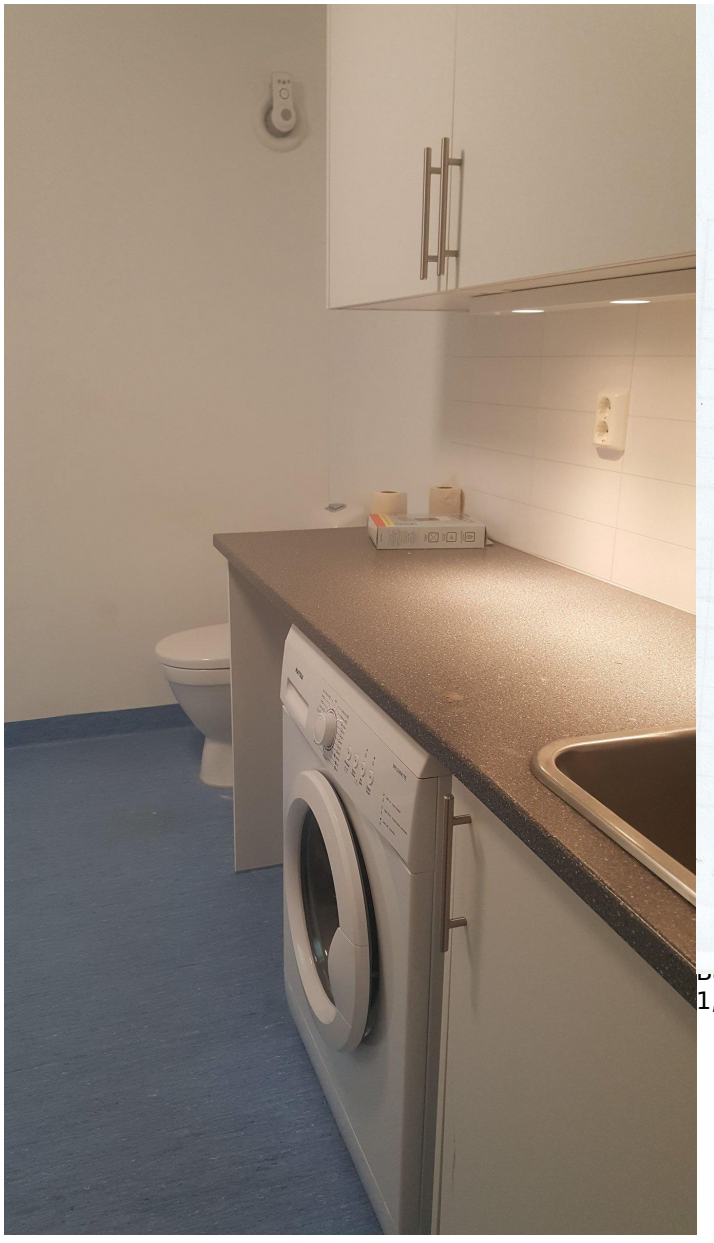
Spisestue

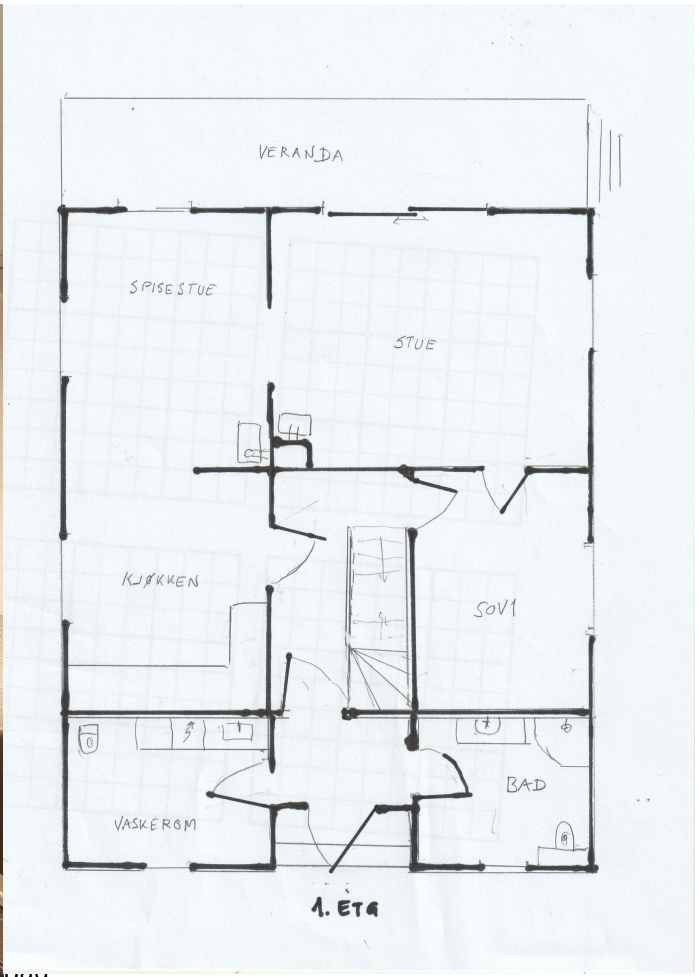


Stue med skyvedør til veranda



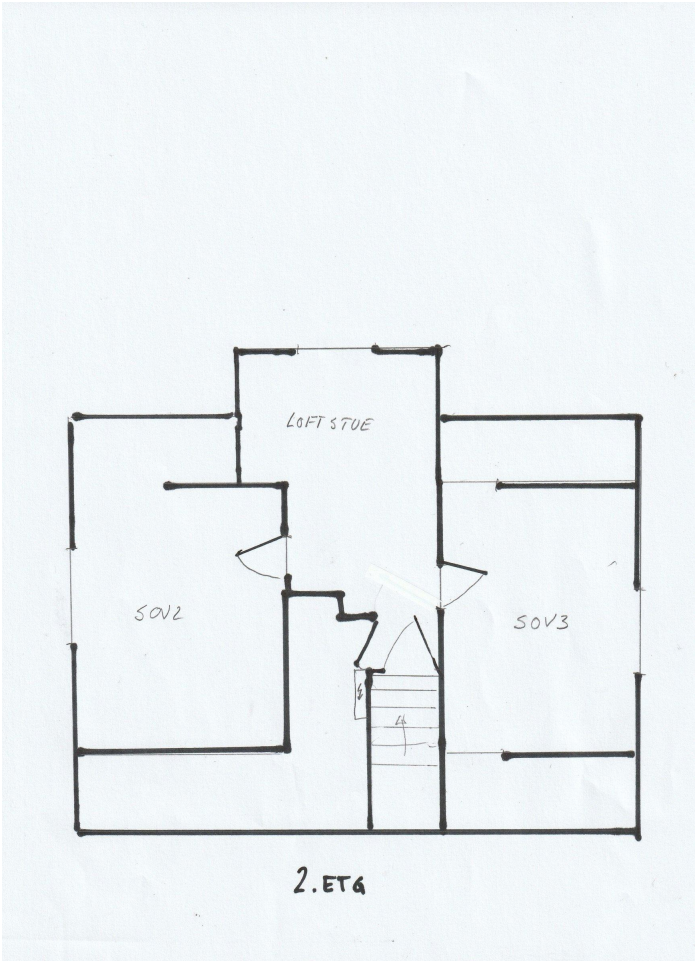
Spisestue sett fra stue





Bad
1, etasje

Vaskerom med toalett



2. etasje

Om boligen

Cirka 5 mål solrik eiendom med hage, frukttrær og bærbusker,
nær skole, barnehage og sjøen. Fri utsikt mot sør-vest og Drammensfjorden.
Enebolig, dobbelgarasje og stor gårdsplass.
Usjenert beliggenhet med god plass for mange aktiviteter. Ikke innsyn.
Her har man frihet i en fredfylt oase med mye sol, også om vinteren.
Poteter, grønnsaker og jordbær har tidligere vært dyrket på eiendommen.
I skogen nederst på tomta er det mulighet for vedhogst på egen eiendom.

Beliggenhet

Hyggenhagan 12 ligger 5-10 min gangvei fra barnehage, barneskole og Hyggenbukta med badeplass og mulig båthavn. Adkomsten dit er en gang- og sykkelvei langs sørsida av eiendommen. Ideelt for barnefamilier. Hyggenhagan tar av fra Hyggenveien øverst i bebyggelsen. Det er 12 eneboliger i denne blindveien og nr. 12 ligger innerst.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
132 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

150 490 kr (Omkostninger totalt)

---

5 450 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

LANDLIG IDYLL MED STOR TOMT I ASKER

Hyggenhagan 12, Hyggen



Cirka 5 mål solrik eiendom med hage, frukttrær og bærbusker, nær skole, barnehage og sjø.
Fri utsikt mot sør-vest og Drammensfjorden.
Enebolig, dobbelgarasje og stor gårdsplass.
Usjenert beliggenhet med god plass for mange aktiviteter.
Poteter, grønnsaker og jordbær har blitt dyrket på eiendommen, og i skogen nederst på tomta er det mulighet for vedhogst på egen eiendom.
Her har man frihet i en fredfylt oase med mye sol, også om vinteren.

Hyggenhagan 12 ligger 5-10 min gange fra barnehage, barneskole, badeplass og mulig båtplass, med adkomst via en gang- og sykkelvei langs sørsida av eiendommen - ideelt for barnefamilier.

AREALDATA

Tomteareal	4838 m^2 (hvorav 2300 m^2 definert som friområde)
Primærrom	109 m^2
BRA-i	170 m^2
BRA-e	35 m^2 (Dobbelgarasje)
BRA	205 m^2

BYGGEÅR

Bolighus	1951
Tilbygg	1970
Garasje	2004

ENDRINGER/VEDLIKEHOLD

Taktekking	1986 (ikke dokumentert)
Bad i tilbygg	2006 (Larsen Bygg & Tømrerfirma as)
Ny varmtvannsbereder	2016
Nytt kjøkken	2018 (Larsen Bygg & Tømrerfirma as)
Vaskerom i tilbygg	2019 (Larsen Bygg & Tømrerfirma as)
Ny ytterdør	2019 (Larsen Bygg & Tømrerfirma as)
Veranda og verandadør	2020 (Larsen Bygg & Tømrerfirma as)
Brannstige 2.etg.	2020
6 nye Isolerglass, 3 oppe og 3 nede	2020 (Larsen Bygg & Tømrerfirma as)
Markise over veranda	2022
Ny membran/ lekter på tak tilbygg	2024

Ferdigattest foreligger ikke. Klippet fra Asker komune:

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.

TILSTANDSVURDERING AV BYGNINGER

Bolighuset er opprinnelig fra 1951. Innvendig er det malte tregulv og plater/tapet på vegger.
Det er to etasjer og kjeller.
Første etasje har inngang, kjøkken, spisestue, stue og ett soverom.
Bad og vaskerom ligger ved inngangen i tilbygg fra 1970.
Badet fra 2006 er flislagt og har dusjkabinett og vegghengt klosett.
Vaskerommet fra 2019 har vinylgolv, WC og vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin.
Kjøkkenet fra 2018 har enkel standard med komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Andre etasje har to soverom og loftstue samt tre kott under skråtak.

Det er sannsynlig at noe av den opprinnelige kledningen på huset ble skiftet samtidig med bygging av tilbygg i 1970.
Takarbeidet i 1986 er ikke dokumentert, men det antas at blant annet takrenner og nedløp ble skiftet.
Taket over tilbygget ble renovert i 2024 på grunn av dårlig underpapp. Det ble lagt undertaksmembran og nye lekter.
Alle arbeider som er gjort etter 2006 fremstår som tilfredsstillende, selv om de ikke er i henhold til nyere byggenormer og/eller tilstrekkelig dokumentert.
Det er ikke drenert rundt kjeller. Ved kraftige nedbørsperioder/snøsmelting forekommer vanninnsig med tilhørende fuktighet i kjellergolv og vegger. Dersom kjelleren skal benyttes til annet enn grovkjeller, må det dreneres, spesielt på øst- og nordsida. Taknedløpet på inngangssida ble lagt i rør i 2023, dette ga mindre fukt i kjeller mot sør.

Garasjen er bygget i 2004 på grovstøpt gulvplate med vegger i bindingsverk og utvendig panel.
Det er to leddporter og strøm.

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon: Naturlig bortsett fra elektriske avtrekksvifter på bad, vaskerom og kjøkken.

Varmekabler på bad og i vaskerom.

Varmepumpe (luft/luft) i stua.

Vannledninger er i rør-i–rør utførelse med ny stikkledning/inntak fra i 2004.
Vanntilførsel fra kommunalt vann. Det er installert vannmåler.
Ny varmtvannsbeholder fra 2016. Utløp fra sikkerhetsventil er ikke ført til avløp.

Kloakkavløp ble fornyet og koblet til offentlig kloakk i 2004 (se kartskisse).

Teglsteinpipa og peisovnen på stua er i orden. Branntilsyn/feierrapport fra 2023 er vedlagt.

Det elektriske anlegget er utbygd gjennom 70 år, og sikringsskapet har både automat- og proppsikringer. Forrige eier sier at el. anlegget ble kontrollert og godkjent i 2021.

Eiendommen er bundet til avtale om Norgespris ut 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning, som innebærer at kunden betaler en fast pris på strøm på 40 øre per kWh eksklusive merverdiavgift. I tillegg kommer nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren. Avgifter inkluderer elavgift, Enova-avgift og merverdiavgift. Påslag i avtalen med kraftleverandøren vil variere avhengig av aktuell istrømavtale. Norgespris og strømstønad gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger.

Da eiendommen er større enn 2 000 m^2, må kjøper signere
LDIR-360_B_Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.
Dette er en proformasak. LDIR-360_B er vedlagt.

Fra Asker kommune:

(I underlaget her foreligger en feil; eiendommen har 1 garasje, intet anneks.)

Grunneiendom 3203 Asker - 274/39/0/0

Adresser og bygg

Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN

1 bruksenhet Bolig

1 bygg Enebolig
2 bygg Garasjeuthus anneks til bolig

Eiere

STRØMSVIK TORBJØRN
Hjemmelshaver
Andel: 1/1

Kommunale gebyr

Gjelder Hyggenhagan 12
Fakturert i fjor: kr 24 000,73
Fakturert i år: kr 8 990,78

Asker kommune

Vannmåler

Gjelder Hyggenhagan 12
Antall målere: 1
Forbruk siste periode: 22 kbm

Feiing og tilsyn

Eiendom	Dataene er hentet fra	Avtalenr	Gjelder
Grunneiendom 3203 Asker - 274/39/0/0	Asker kommune	1028345	Hyggenhagan 12

Hyggenhagan 12 (H-1-1)

Enhet
Siste tilsyn: 21.09.2023 Status: Utført Antatt neste tilsyn: ca Sep 2031

Røykløp
Siste feiing: 03.09.2024 Status: Utenfor rute Antatt neste feiing: ca sep 2027
I bruk: Ja Plassering: Ukjent

Ildsted
Type: Vedovn Plassering: Ukjent

Avvik (ingen)

Anmerkning (ingen)

Meld fra

Grunneiendom 3203 Asker - 274/39/0/0

Hva er matrikkelen?

Enebolig - 160975660

Bygning 160975660

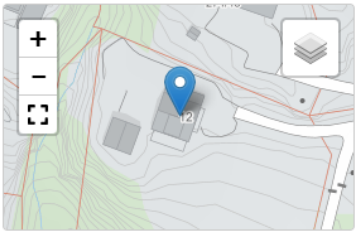
Type: Enebolig Status: Tatt i bruk 01.01.0001 Antall bruksenheter: 2

Etasje	Bruksareal bolig (kvm):	Bruksareal annet (kvm):	Bruksareal totalt (kvm):
H01	0	0	0
SUM	0	0	0

Adresser med tilhørende bruksenheter:

Hyggenhagan 12 3442 HYGGEN

Bruksenhet
Type: Bolig Etasje: H0101

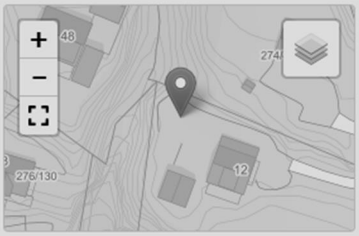


Garasjeuthus anneks til bolig - 18404834

Bygning 18404834

Type: Garasjeuthus anneks til bolig Status: Tatt i bruk 26.05.1998 Antall bruksenheter: 1

Etasje	Bruksareal bolig (kvm):	Bruksareal annet (kvm):	Bruksareal totalt (kvm):
H01	0	42	42
SUM	0	42	42



Garasjeuthus anneks til bolig - 23362945

Bygning 23362945

Type: Garasjeuthus anneks til bolig Status: Tatt i bruk 16.09.2003 Antall bruksenheter: 1

Etasje	Bruksareal bolig (kvm):	Bruksareal annet (kvm):	Bruksareal totalt (kvm):
H01	0	36	36
SUM	0	36	36



Kommunale gebyr

Eiendom	Dataene er hentet fra	Avtalenr	Gjelder
Grunneiendom 3203 Asker - 274/39/0/0	Asker kommune	1028345	Hyggenhagan 12

Gjeldende gebyr

Gjeldende gebyr	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr	Fra dato	Til dato	Beløp	Årsbeløp	Type
Fastledd vann pr. boenhet	1	stk.	2543	1/1	0 %	01.04.2026		kr 635,75	kr 2 542,99	Løpende
Fastledd avløp pr. boenhet	1	stk	2780	1/1	0 %	01.04.2026		kr 695,00	kr 2 780,00	Løpende
Grunnbeløp renovasjon	1	stk	2484	1/1	0 %	01.04.2026		kr 621,00	kr 2 484,00	Løpende
Gebyr for restavfall, liten beholder	140	L	23.3	1/1	0 %	01.04.2026		kr 815,50	kr 3 262,00	Løpende
Feiegebyr	1	stk	131	1/1	0 %	01.04.2026		kr 32,75	kr 131,00	Løpende
Tilsynsgebyr ildsted	1	stk	220	1/1	0 %	01.04.2026		kr 55,00	kr 220,00	Løpende

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Tilgjengelig fakturahistorikk siste 3 år

13.04.2026 Terminfaktura kr 4 405,63 (8)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr	Fra dato	Til dato	Beløp	Type
Fastledd vann pr. boenhet	1	stk.	2542.99	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 635,75	Løpende
Fastledd avløp pr. boenhet	1	stk	2780	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 695,00	Løpende
Grunnbeløp renovasjon	1	stk	2484	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 621,00	Løpende
Gebyr for restavfall, liten beholder	140	L	23.3	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 815,50	Løpende
Feiegebyr	1	stk	131	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 32,75	Løpende
Tilsynsgebyr ildsted	1	stk	220	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 55,00	Løpende
Vannforbruk	22	kbm	34.66	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 762,54	Enkelt
Avløpsforbruk	22	kbm	35.82	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 788,09	Enkelt

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Servitutter (1)

For servitutter eldre enn fradelingdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruke gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Servitutter i grunn

Erklæring/avtale

Dato: 04/01/2006
Dokumentnummer: 102185

Rettighetshaver ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Forbud mot bebyggelse over ledningstrase på tilsammen 6 m. bredde.
Med flere bestemmelser

RØYKEN KOMMUNE
Arkivkode 03/01679
21 MAI 2004
Arkivkode P Anr 417
00 8391 Saksbeh. RGD
Gradering A

TINGLYST
DAGBOKNR: 102185
2006
STATENS KARTVERK

AVTALE

om rett til legging av kommunale tekniske vann og avløps-ledninger

Mellom Røyken kommune v/ordføreren og som eiere av gnr 24 bnr 39 i Hyggen, er det i dag inngått avtale om rett til legging av kommunale tekniske ledninger.

I

Undertegnede eier/fester av ovennevnte eiendom gir Røyken kommune rett til å legge og ha liggende vannledning/spillvannsledning – med nødvendige kummer – i samsvar med ledningsplan datert 26 mar. 2004. Retten omfatter også fremtidig reparasjon, vedlikehold og fornyelse av det teknisk anlegg.

II

Anleggsarbeidet og senere vedlikeholdsarbeider skal utføres slik at det blir til minst mulig ulempe for grunneieren. Areal som blir påført skader skal i den grad det er praktisk mulig settes i like god stand som det var da arbeidet tok til – fastsettes i mangel av minnelig overenskomst for hver gang ved skjønn. Se vedlegg

III

Ett hvert refusjonsspørsmål etter bygningsloven kapittel VI og eventuelle kommunale vann-og kloakkavgifter, er holdt utenom denne avtale.
Tilkoblingsgebyr for kloakk eventuelt vann betales av den enkelte grunneier.

IV

Det pålegges eiendommen et byggeforbudsbelte over ledningstrasèen på til sammen 6m bredde (med en halvpart av avstanden på hver side av grøftens senterlinje), samt forbud mot andre ekstraordinære tiltak som kan skade ledningene. Byggeforbudsbelte kan reduseres ved at man sikrer grunnen mot undergraving, eventuelt ledning kan legges i varerør pga påtenkt bygning, noe mer graving må påregnes.
Mindre justering av trasen pga fjell, eller ønsker fra grunneiere pga påtenkt bygging på et senere tidspunkt imøtegåes av Røyken kommune.

V

Ethvert refusjonsspørsmål etter bygningslovens kapittel VI og eventuelle andre kommunale vann- og kloakkavgifter er holdt utenom denne avtale. Det vil si at tilkoblingsavgift bekostes av grunneier.

VI

Denne avtale kan tinglyses på forannevnte eiendom.

Doknr: 102185 Tinglyst: 04.01.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Røyken , den 26 april 2004

.....
ordfører

.....
grunneier 26.06572950 3
pers. nr:

grunneier Signun B. Hagenlund
pers.nr: 0512.96430 86

H:\grunneieravtale båtstø.doc

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekrefte.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

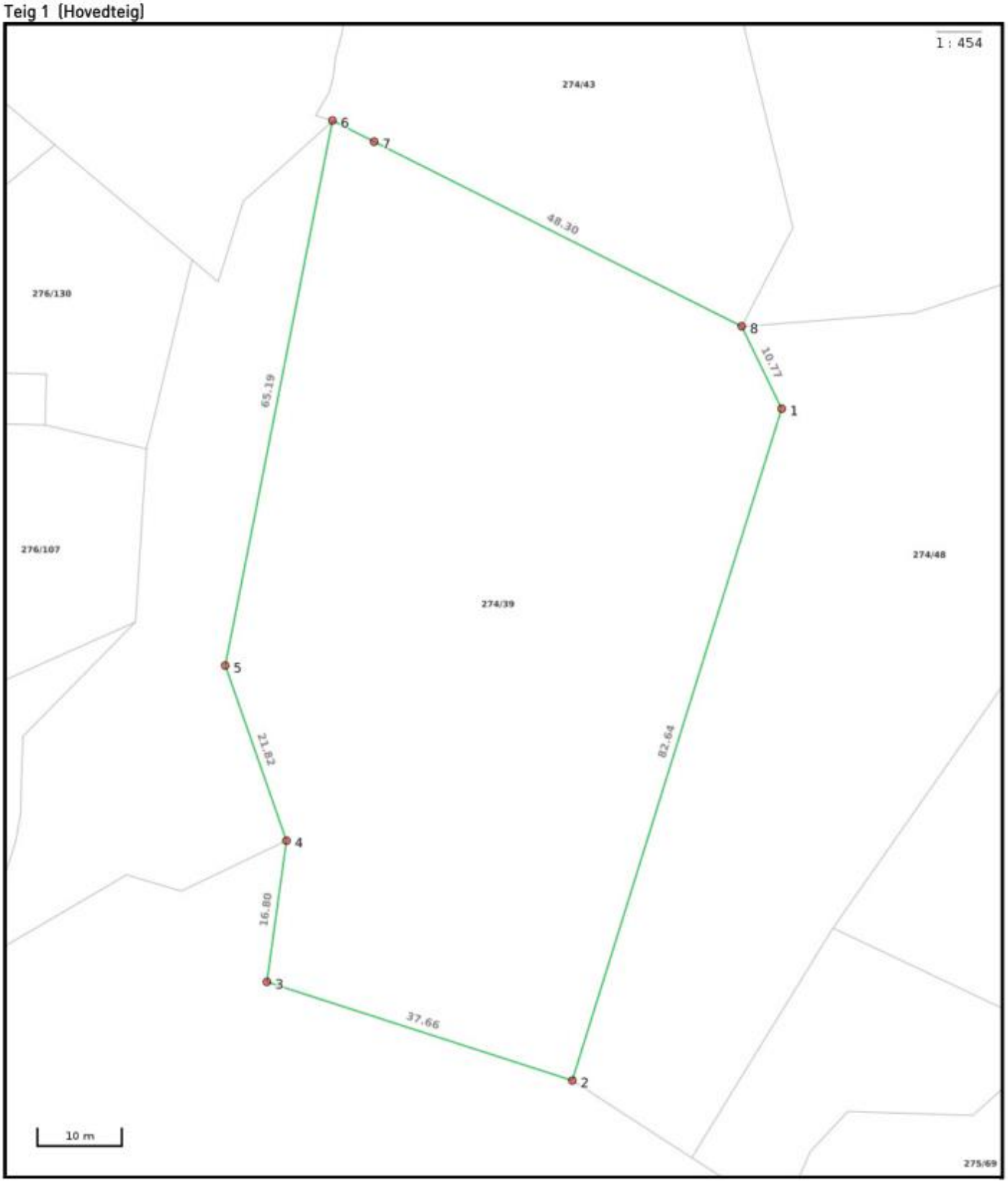
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

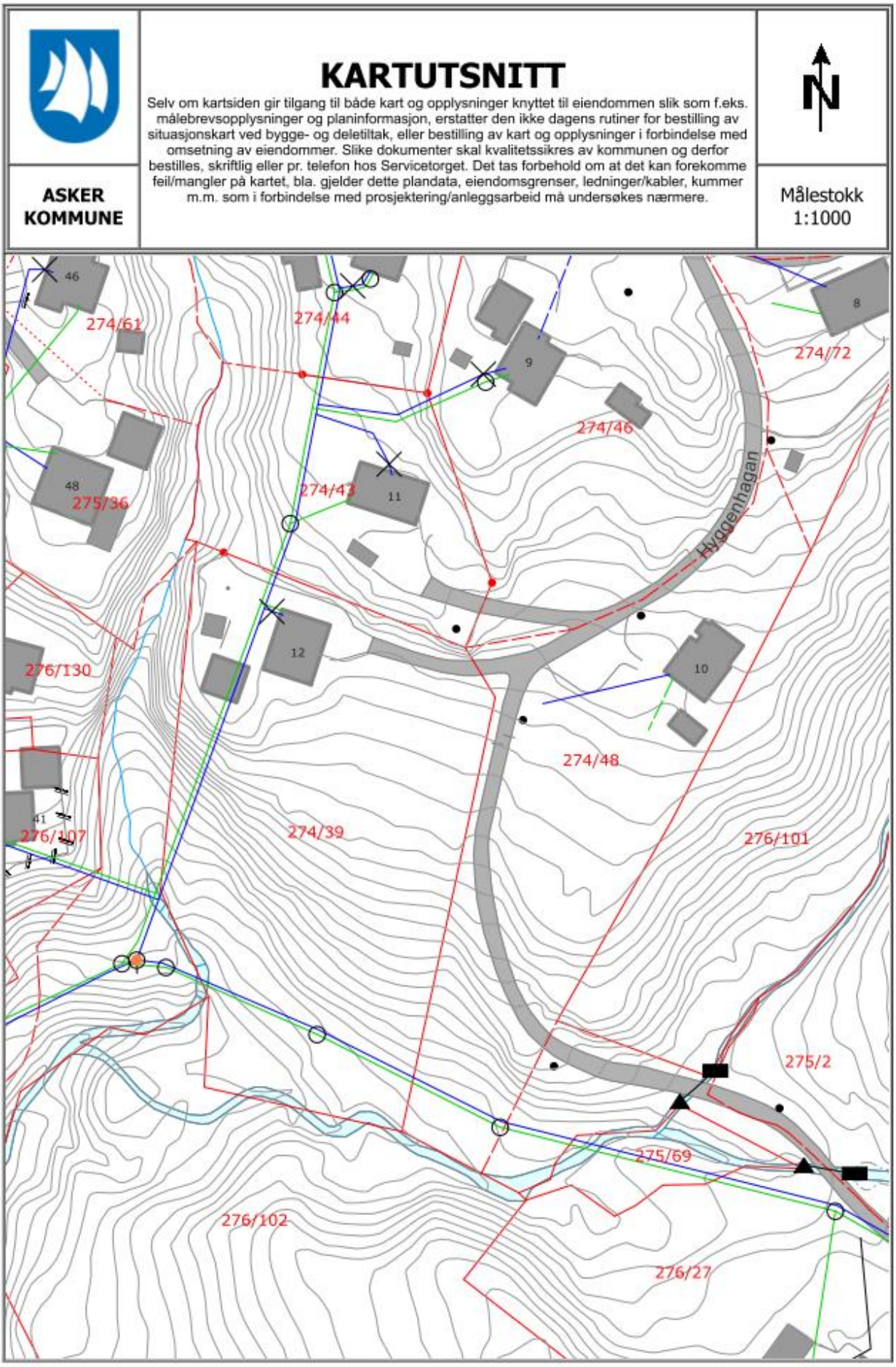


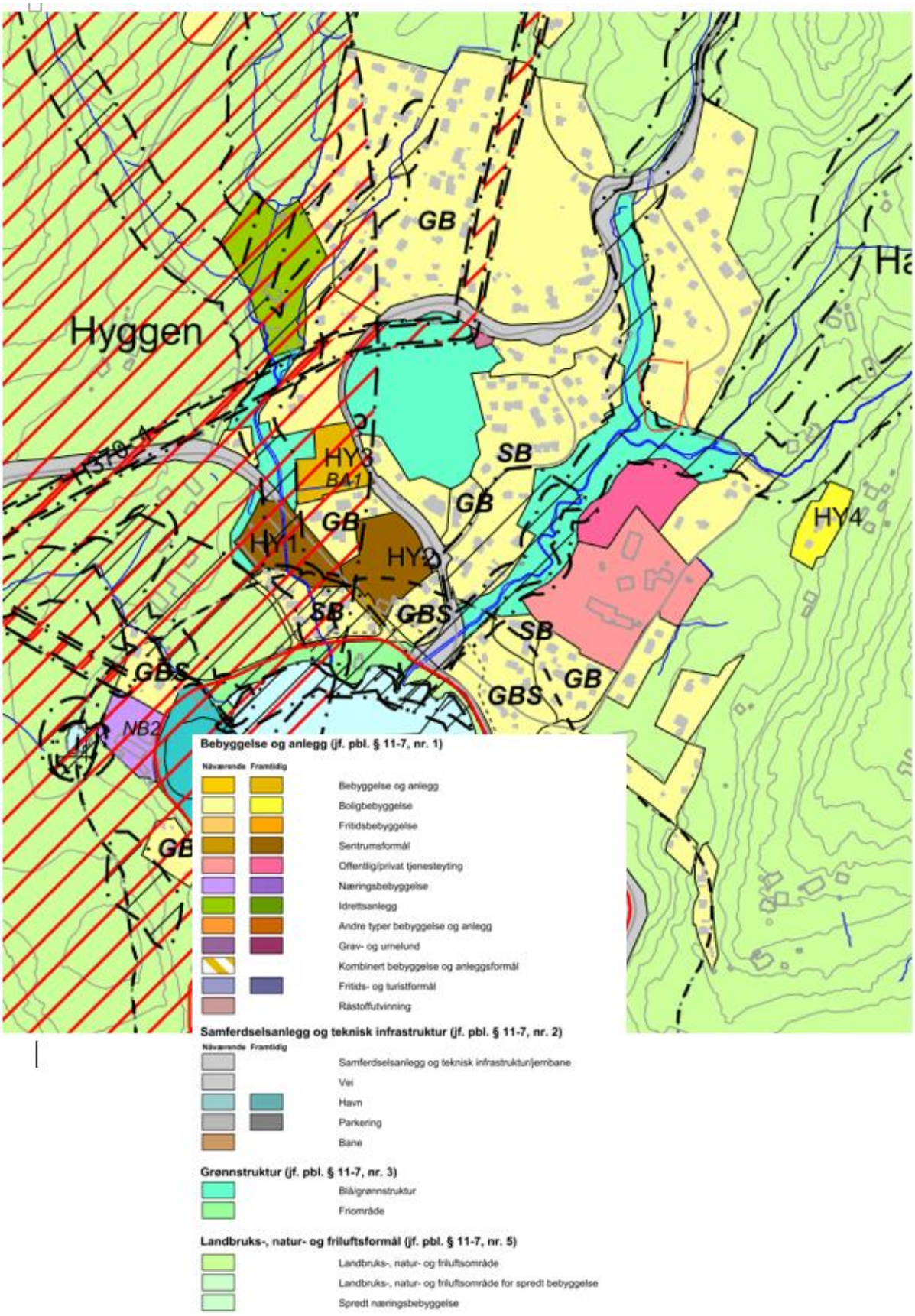
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring


KARTUTSNITT
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
ASKER KOMMUNE
Målestokk 1:1000
N
Hyggenhagan
274/61
274/44
274/72
274/46
275/36
274/43
276/130
274/48
274/39
276/101
276/107
275/2
275/69
276/102
276/27
46
48
41
9
8
11
12
10



Hyggenhagan 12 er merket med rødt omriss.

AVLØPSANLEGG PROSJEKTER

Drammen, Asker og Lier har gått sammen om å bygge et nytt, felles renseanlegg i Nordbykollen i Drammen. Det nye anlegget skal erstatte tre eksisterende anlegg i Drammen, ett i Lier og ett i Asker. Anlegget skal stå klart i 2032 og vil være et viktig grep for å bedre tilstanden i Drammensfjorden og Oslofjorden.

- Det nye renseanlegget skal rense avløpsvannet for fosfor, nitrogen, bakterier og partikler.
- Det nye renseanlegget skal ha fokus på gjenvinning av ressurser og klimaavtrykk.
- Bygges inne i Nordbykollen i Drammen kommune.
- Følgende renseanlegg vil bli lagt ned: Mjøndalen renseanlegg, Muusøya renseanlegg og Solumstrand renseanlegg i Drammen, Linnes renseanlegg i Lier og Lahell renseanlegg i Asker.
- Eierandeler i prosjektet: Drammen kommune 62 %, Lier kommune 31 %, Asker kommune 7 %.
- Virksomheten utbygging og infrastruktur i Drammen kommune har ansvaret for gjennomføringen av prosjektet.

I tillegg skal Drammen kommune etablere overføringsledninger fra Mjøndalen til Nordbykollen og bygge to pumpestasjoner på den samme strekningen.

Det skal bygges nye overføringsledninger i fjorden fra Lahell i Asker og Linnes i Lier.



Lahell renseanlegg er pt. sprengt, og nye byggeprosjekter blir ikke godkjent i Spikkestadområdet.

ARBEIDER I OMRÅDET

Hyggenhagan 11 har sendt nabovarsel for garasje.



Asker kommune

Kartutsnitt

274/43

HYGGENHAGAN 11

N

Målestokk: 1:500
Dato:10/3-2026

enova

Energiattest



Adresse **Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307056**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160975660**
Gårdsnummer **274**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **315,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **352,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 139 kWh**

Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Egenerklæring

Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hyggenhagan 12	Hyggenhagan 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Strømsvik, Torbjørn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt ny membran og lekter på tak på tilbygg.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved stor nedbør/snøsmelting kommer det fukt/vann inn på kjellergulv.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Observert sprekker i kjellermur (teglmur). Ingen tiltak.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidligere eier sier at det har vært mus i kjeller. Jeg har ikke observert det.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Hyggenhagan 11 har sendt nabovarsel om garasje.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Torbjørn Strømsvik	**2026-06-01**

Identification

Torbjørn Strømsvik

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Torbjørn Strømsvik	01/06-2026 16:50:10	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 274, Bruksnummer 39 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.06.2026 kl. 16.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.06.2026 kl. 16.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/496074-1/200 09.05.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
STRØMSVIK TORBJØRN
FØDT: 15.10.1950

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1980/408948-1/90 05.11.1980 **ERKLÆRING/AVTALE**
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: RØYKEN KOMMUNE
ET AREAL

2006/102185-1/200 04.01.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Forbud mot bebyggelse over ledningstrase på tilsammen 6 m. bredde.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2022/505252-1/200 10.05.2022 14:47 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 200 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1948/401825-1/90 30.07.1948	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 274 BNR: 34
2020/1383559-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0627 GNR: 74 BNR: 39
2024/187980-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3025 GNR: 274 BNR: 39

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

Informasjon fra kommunen

Selger av Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Da eiendommen er større enn 2 000 m^2, må kjøper signere
LDIR-360_B_Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.
Dette er en proformasak. LDIR-360_B er vedlagt.

Fra Asker kommune:

(I underlaget her foreligger en feil; eiendommen har 1 garasje, intet anneks.)

Grunneiendom 3203 Asker - 274/39/0/0

Adresser og bygg

Hyggenhagan 12, 3442 HYGGEN

1 bruksenhet Bolig

1 bygg Enebolig
2 bygg Garasjeuthus anneks til bolig

Eiere

STRØMSVIK TORBJØRN
Hjemmelshaver
Andel: 1/1

Kommunale gebyr

Gjelder Hyggenhagan 12
Fakturert i fjor: kr 24 000,73
Fakturert i år: kr 8 990,78

Asker kommune

Vannmåler

Gjelder Hyggenhagan 12
Antall målere: 1
Forbruk siste periode: 22 kbm

Feiing og tilsyn

Eiendom	Dataene er hentet fra	Avtalenr	Gjelder
Grunneiendom 3203 Asker - 274/39/0/0	Asker kommune	1028345	Hyggenhagan 12

Hyggenhagan 12 (H-1-1)

Enhet
Siste tilsyn: 21.09.2023 Status: Utført Antatt neste tilsyn: ca Sep 2031

Røykløp
Siste feiing: 03.09.2024 Status: Utenfor rute Antatt neste feiing: ca sep 2027
I bruk: Ja Plassering: Ukjent

Ildsted
Type: Vedovn Plassering: Ukjent

Avvik (ingen)

Anmerkning (ingen)

Meld fra

Grunneiendom 3203 Asker - 274/39/0/0

Hva er matrikkelen?

Enebolig - 160975660

Bygning 160975660

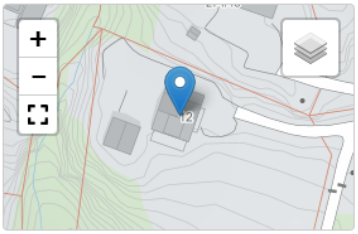
Type: Enebolig Status: Tatt i bruk 01.01.0001 Antall bruksenheter: 2

Etasje	Bruksareal bolig (kvm):	Bruksareal annet (kvm):	Bruksareal totalt (kvm):
H01	0	0	0
SUM	0	0	0

Adresser med tilhørende bruksenheter:

Hyggenhagan 12 3442 HYGGEN

Bruksenhet
Type: Bolig Etasje: H0101

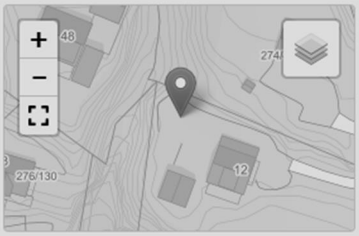


Garasjeuthus anneks til bolig - 18404834

Bygning 18404834

Type: Garasjeuthus anneks til bolig Status: Tatt i bruk 26.05.1998 Antall bruksenheter: 1

Etasje	Bruksareal bolig (kvm):	Bruksareal annet (kvm):	Bruksareal totalt (kvm):
H01	0	42	42
SUM	0	42	42



Garasjeuthus anneks til bolig - 23362945

Bygning 23362945

Type: Garasjeuthus anneks til bolig Status: Tatt i bruk 16.09.2003 Antall bruksenheter: 1

Etasje	Bruksareal bolig (kvm):	Bruksareal annet (kvm):	Bruksareal totalt (kvm):
H01	0	36	36
SUM	0	36	36



Kommunale gebyr

Eiendom	Dataene er hentet fra	Avtalenr	Gjelder
Grunneiendom 3203 Asker - 274/39/0/0	Asker kommune	1028345	Hyggenhagan 12

Gjeldende gebyr

Gjeldende gebyr	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr	Fra dato	Til dato	Beløp	Årsbeløp	Type
Fastledd vann pr. boenhet	1	stk.	2543	1/1	0 %	01.04.2026		kr 635,75	kr 2 542,99	Løpende
Fastledd avløp pr. boenhet	1	stk	2780	1/1	0 %	01.04.2026		kr 695,00	kr 2 780,00	Løpende
Grunnbeløp renovasjon	1	stk	2484	1/1	0 %	01.04.2026		kr 621,00	kr 2 484,00	Løpende
Gebyr for restavfall, liten beholder	140	L	23.3	1/1	0 %	01.04.2026		kr 815,50	kr 3 262,00	Løpende
Feiegebyr	1	stk	131	1/1	0 %	01.04.2026		kr 32,75	kr 131,00	Løpende
Tilsynsgebyr ildsted	1	stk	220	1/1	0 %	01.04.2026		kr 55,00	kr 220,00	Løpende

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Tilgjengelig fakturahistorikk siste 3 år

13.04.2026 Terminfaktura kr 4 405,63 (8)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr	Fra dato	Til dato	Beløp	Type
Fastledd vann pr. boenhet	1	stk.	2542.99	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 635,75	Løpende
Fastledd avløp pr. boenhet	1	stk	2780	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 695,00	Løpende
Grunnbeløp renovasjon	1	stk	2484	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 621,00	Løpende
Gebyr for restavfall, liten beholder	140	L	23.3	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 815,50	Løpende
Feiegebyr	1	stk	131	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 32,75	Løpende
Tilsynsgebyr ildsted	1	stk	220	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 55,00	Løpende
Vannforbruk	22	kbm	34.66	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 762,54	Enkelt
Avløpsforbruk	22	kbm	35.82	1/1	0 %	01.01.2026	31.03.2026	kr 788,09	Enkelt

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Servitutter (1)

For servitutter eldre enn fradelingdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruke gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Servitutter i grunn

Erklæring/avtale

Dato: 04/01/2006
Dokumentnummer: 102185

Rettighetshaver ASKER KOMMUNE
Org.nr: 920125298
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Forbud mot bebyggelse over ledningstrase på tilsammen 6 m. bredde.
Med flere bestemmelser

RØYKEN KOMMUNE
Arkivkode 03/01679
21 MAI 2004
Arkivkode P Anr 417
00 8391 Saksbeh. RGD
Gradering A

TINGLYST
DAGBOKNR: 102185
2006
STATENS KARTVERK

AVTALE

om rett til legging av kommunale tekniske vann og avløps-ledninger

Mellom Røyken kommune v/ordføreren og som eiere av gnr 24 bnr 39 i Hyggen, er det i dag inngått avtale om rett til legging av kommunale tekniske ledninger.

I

Undertegnede eier/fester av ovennevnte eiendom gir Røyken kommune rett til å legge og ha liggende vannledning/spillvannsledning – med nødvendige kummer – i samsvar med ledningsplan datert 26 mar. 2004. Retten omfatter også fremtidig reparasjon, vedlikehold og fornyelse av det teknisk anlegg.

II

Anleggsarbeidet og senere vedlikeholdsarbeider skal utføres slik at det blir til minst mulig ulempe for grunneieren. Areal som blir påført skader skal i den grad det er praktisk mulig settes i like god stand som det var da arbeidet tok til – fastsettes i mangel av minnelig overenskomst for hver gang ved skjønn. Se vedlegg

III

Ett hvert refusjonsspørsmål etter bygningsloven kapittel VI og eventuelle kommunale vann-og kloakkavgifter, er holdt utenom denne avtale.
Tilkoblingsgebyr for kloakk eventuelt vann betales av den enkelte grunneier.

IV

Det pålegges eiendommen et byggeforbudsbelte over ledningstrasèen på til sammen 6m bredde (med en halvpart av avstanden på hver side av grøftens senterlinje), samt forbud mot andre ekstraordinære tiltak som kan skade ledningene. Byggeforbudsbelte kan reduseres ved at man sikrer grunnen mot undergraving, eventuelt ledning kan legges i varerør pga påtenkt bygning, noe mer graving må påregnes.
Mindre justering av trasen pga fjell, eller ønsker fra grunneiere pga påtenkt bygging på et senere tidspunkt imøtegåes av Røyken kommune.

V

Ethvert refusjonsspørsmål etter bygningslovens kapittel VI og eventuelle andre kommunale vann- og kloakkavgifter er holdt utenom denne avtale. Det vil si at tilkoblingsavgift bekostes av grunneier.

VI

Denne avtale kan tinglyses på forannevnte eiendom.

Doknr: 102185 Tinglyst: 04.01.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Røyken , den 26 april 2004

.....
ordfører

.....
grunneier 26.06572950 3
pers. nr:

grunneier Signun B. Hagenlund
pers.nr: 0512.96430 86

H:\grunneieravtale båtstø.doc

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekrefte.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

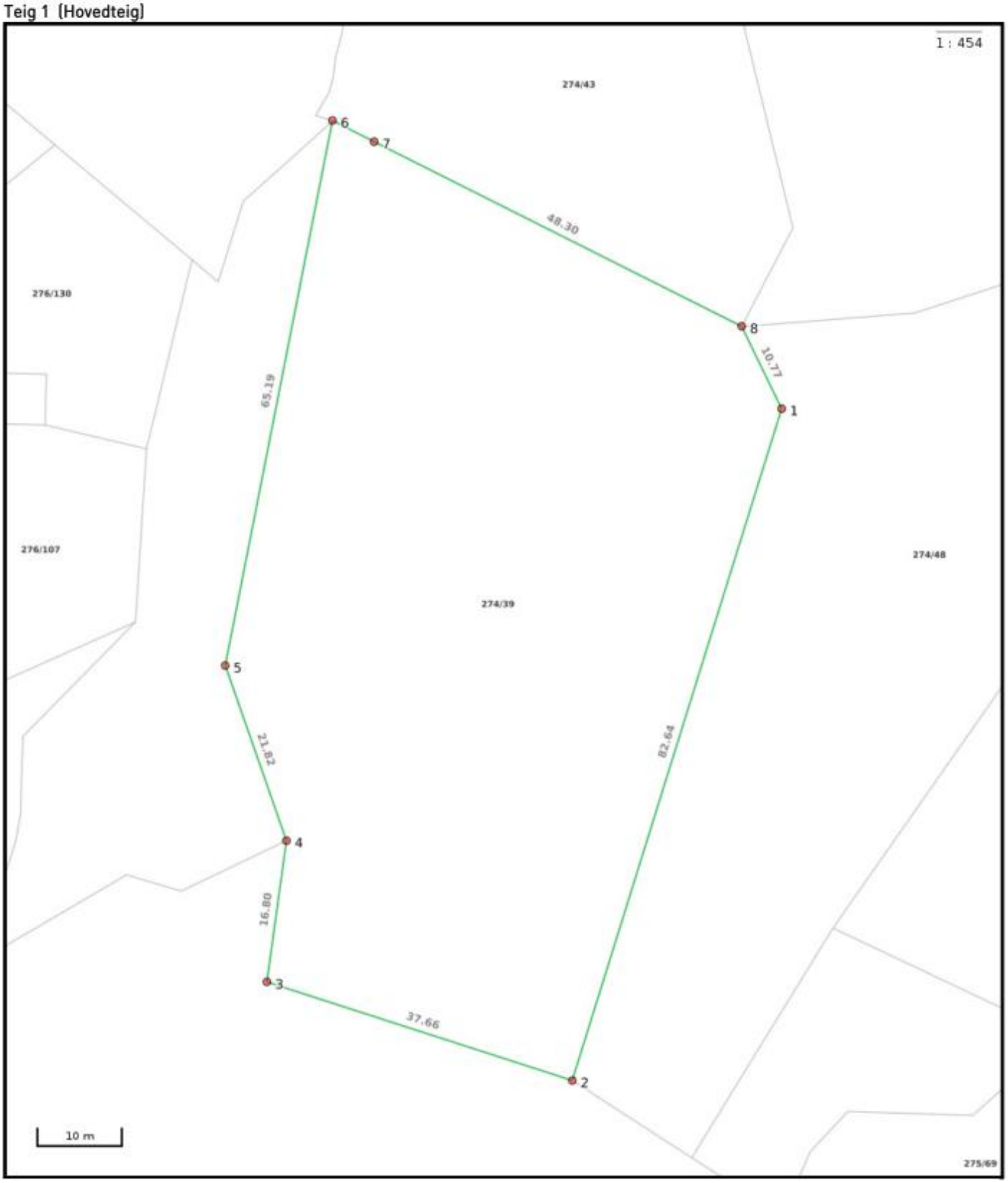
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

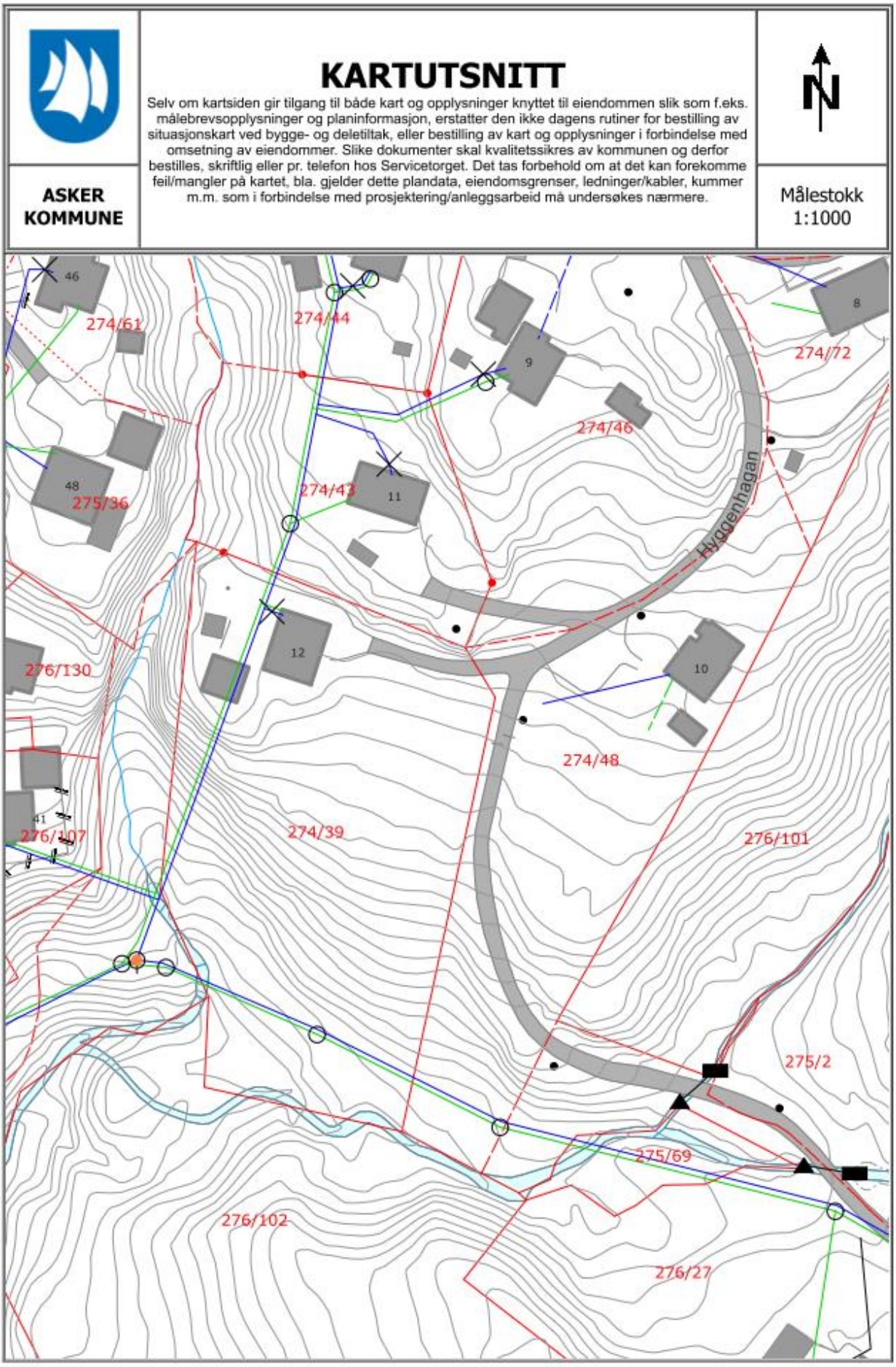


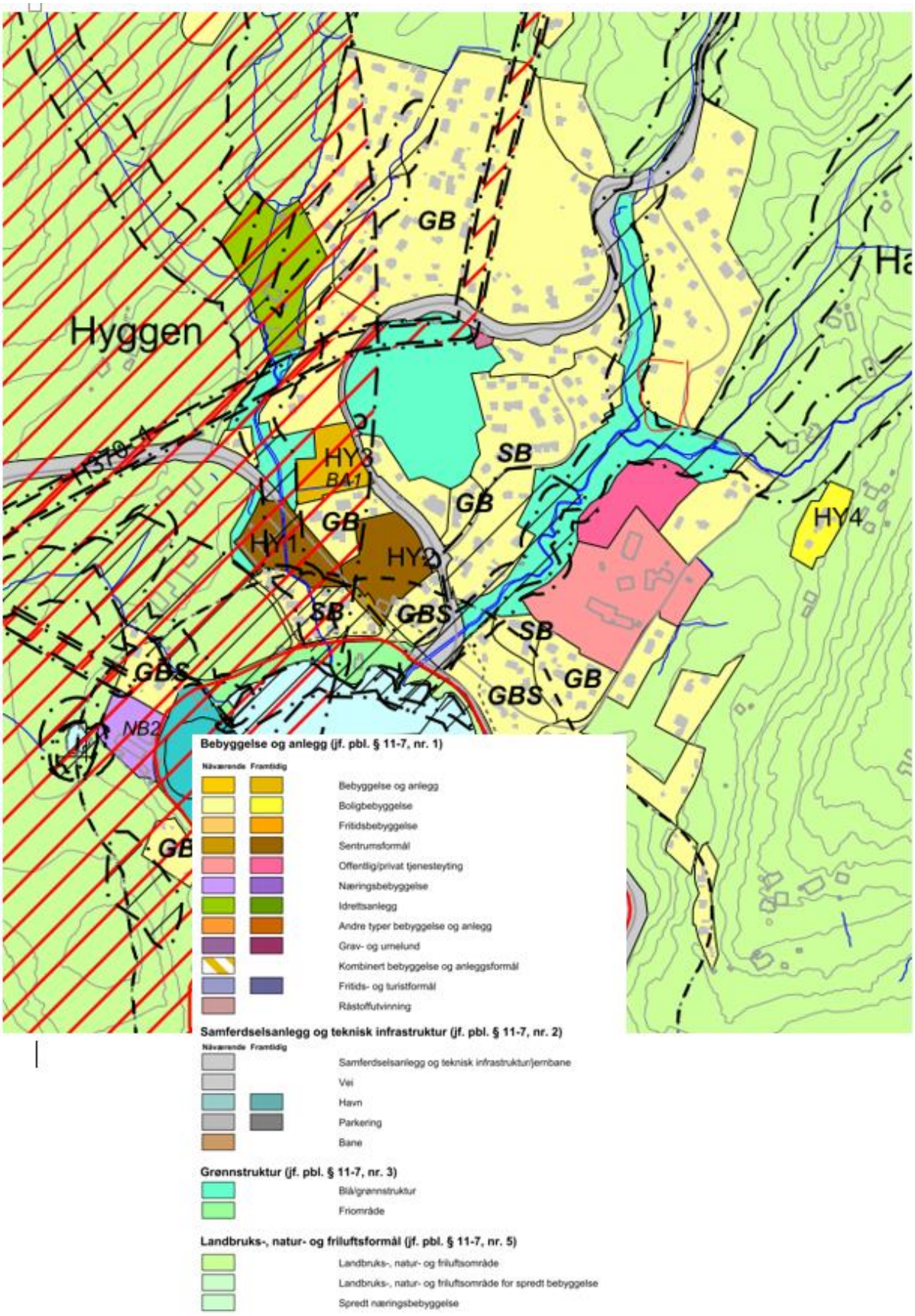
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring


KARTUTSNITT
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
ASKER KOMMUNE
Målestokk 1:1000
N
Hyggenhagan
274/61
274/44
274/72
274/46
275/36
274/43
276/130
274/48
274/39
276/101
276/107
275/2
275/69
276/102
276/27
46
48
41
9
8
11
12
10



Hyggenhagan 12 er merket med rødt omriss.

AVLØPSANLEGG PROSJEKTER

Drammen, Asker og Lier har gått sammen om å bygge et nytt, felles renseanlegg i Nordbykollen i Drammen. Det nye anlegget skal erstatte tre eksisterende anlegg i Drammen, ett i Lier og ett i Asker. Anlegget skal stå klart i 2032 og vil være et viktig grep for å bedre tilstanden i Drammensfjorden og Oslofjorden.

- Det nye renseanlegget skal rense avløpsvannet for fosfor, nitrogen, bakterier og partikler.
- Det nye renseanlegget skal ha fokus på gjenvinning av ressurser og klimaavtrykk.
- Bygges inne i Nordbykollen i Drammen kommune.
- Følgende renseanlegg vil bli lagt ned: Mjøndalen renseanlegg, Muusøya renseanlegg og Solumstrand renseanlegg i Drammen, Linnes renseanlegg i Lier og Lahell renseanlegg i Asker.
- Eierandeler i prosjektet: Drammen kommune 62 %, Lier kommune 31 %, Asker kommune 7 %.
- Virksomheten utbygging og infrastruktur i Drammen kommune har ansvaret for gjennomføringen av prosjektet.

I tillegg skal Drammen kommune etablere overføringsledninger fra Mjøndalen til Nordbykollen og bygge to pumpestasjoner på den samme strekningen.

Det skal bygges nye overføringsledninger i fjorden fra Lahell i Asker og Linnes i Lier.



Lahell renseanlegg er pt. sprengt, og nye byggeprosjekter blir ikke godkjent i Spikkestadområdet.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 274, Bruksnummer 39 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.05.2026 kl. 23.26
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.05.2026 kl. 23.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/496074-1/200 09.05.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
STRØMSVIK TORBJØRN
FØDT: 15.10.1950

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1980/408948-1/90 05.11.1980 **ERKLÆRING/AVTALE**
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: RØYKEN KOMMUNE
ET AREAL

2006/102185-1/200 04.01.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Forbud mot bebyggelse over ledningstrase på tilsammen 6 m. bredde.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2022/505252-1/200 10.05.2022 14:47 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 200 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1948/401825-1/90 30.07.1948	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 274 BNR: 34
2020/1383559-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0627 GNR: 74 BNR: 39
2024/187980-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3025 GNR: 274 BNR: 39

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

Landbruksdirektoratet
Eanandoallodirektoráhtta

Egenerklæring om konsesjonsfrihet i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

Fastsatt i medhold av forskrift 8. desember 2003 gitt i medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 8

1. Erklæringen leveres til kommunen der eiendommen ligger.
2. Kommunen kontrollerer at skjemaet er riktig utfylt.
3. Ett skjema for hver ny eier.

1. Erververs (ny eiers) navn

Etternavn, for- og mellomnavn		
Fødselsnr. (11 siffer)	Organisasjonsnr. (9 siffer) - kun for firmaer	
Adresse	Postnr.	Poststed
E-postadresse		Telefonnummer

2. Eiendommen ervervet gjelder

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Andelsnr.	Eierandel	Kommune

ERKLÆRING FRA NY EIER OM KONSESJONSFRIHET

Du skal bare bruke ett av punktene 3 til 7. Punkt 3 til 6 gjelder eiendomstyper etter konsesjonsloven § 4 jf. § 7. Punkt 7 gjelder alle typer eiendom som overtas fra nær slekt etter konsesjonsloven § 5. Dersom du overtar en konsesjonsfri eiendom fra nær slekt, anbefaler vi at du benytter ett av punktene 3 til 6 istedenfor punkt 7. Se veiledningen.

Konsesjonsfrihet på grunn av eiendommens karakter § 4 (og ev. § 7) — **Kommunen bekrefter**

3. Bebygd areal, jf § 4 første ledd nr. 4:

☐ Eiendommen er bebygd, er ikke større enn 100 dekar totalt, og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. — ☐

Kryss av ett punkt A, B eller C for å bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt også etter regelen om nedsatt konsesjonsgrense i § 7. — ☐

NB! Dersom eiendommen ligger i områder regulert til boligformål og har bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, må du krysse av pkt B eller C.

☐ **A.** Eiendommen er bebygd og verken er eller har vært i bruk som helårsbolig.

☐ **B.** Eiendommen skal brukes til helårsbolig.

☐ **C.** Eiendommen har bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, men kommunen har ikke forskrift som omfatter denne type eiendom, jf § 7 første ledd nr 2.

4. Ubebygd tomt til bolig, fritidshus eller naust, jf § 4 første ledd nr. 1:

☐ Tomta er ikke større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova. — ☐

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten forutsetter at tomten blir bebygd innen fem år.

5. Ubebygd tomt til bolig eller fritidshus i område lagt ut til bebyggelse og anlegg, jf § 4 første ledd nr. 2:

☐ Tomta ligger i et område som er lagt ut til bebyggelse og anlegg der tomteinndelingen er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. ☐

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten forutsetter at tomten blir bebygd innen fem år.

Kryss av pkt. A eller B for å bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt også etter regelen om nedsatt konsesjonsgrense i § 7:

☐ **A.** Kommunen har ikke forskrift som omfatter ubebygd tomt som er regulert til boligformål, jf § 7 første ledd nr. 3, eller tomta ligger ikke i området regulert til boligformål. ☐

☐ **B.** Eiendommen skal brukes som helårsbolig.

6. Andre ubebygde arealer jf § 4 første ledd nr. 3: (ubebygde arealer som ikke faller inn under pkt. 4 og 5)

☐ Arealet ligger i område som i reguleringsplan er regulert til annet enn LNFR, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg. ☐

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Konsesjonsfrihet på grunn av slektskap/ekteskap/samboerskap/svogerskap/uskifte § 5

Hvis konsesjonsfriheten for nær slekt er satt ut av kraft etter § 7 (se veiledningen) må du fylle ut ett av punktene 3-6. Da gjelder ikke pkt. 7.

7. Jeg er i slekt med overdrager på følgende måte:

☐ Jeg har overtatt eiendommen fra ektefelle, samboer eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle/samboer slik som angitt i § 5 første ledd nr. 1. Eventuelt som arv eller i uskifte (se nærmere i veiledningens punkt 7). Jeg er beslektet eller besvogret med overdrager på følgende måte: ☐

Jeg er overdragers: (fyll ut – eks. «datter»)

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden.

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 år forut for overdragelsen. ☐

SIGNATUR

8. Ny eiers signatur og kjennskap til straffeansvar (må signeres personlig av den nye eieren)

☐ Jeg er kjent med at det etter straffeloven § 365 er straffbart å avgi uriktig egenerklæring.

Dato	Ny eiers underskrift
Dato	Vergens underskrift (for umyndige må vergen undertegne)

9. Kommunen bekrefter for alle erverv: (må alltid fylles ut)

☐ Overdragelsen fører ikke til deling av en driftsenhet, jf. jordlova § 12 sjette ledd.

☐ Relevante punkter ovenfor er bekreftet.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift

Veiledning LDIR-356 B

Denne egenerklæringen skal benyttes i kommuner med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense og skal brukes både ved erverv av bebygd og ubebygd eiendom.

Noen kommuner har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense bare for deler av kommunen. Dersom forskriften ikke gjelder for det geografiske området hvor eiendommen ligger, skal egenerklæring LDIR-360 (grønt skjema) brukes.

Er eiendommen bebygd, og større enn 100 dekar eller har den mer enn 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, skal du også bruke grønt skjema. Hvis eiendommen er konsesjonspliktig skal skjema søknad om konsesjon m.m (LDIR-359) brukes.

Du kan kontakte kommunen for avklaring om forskriften gjelder for din eiendom, eller hvis du trenger hjelp til utfylling av skjemaet. Det samme gjelder dersom du trenger hjelp til beregning av arealgrunnlaget. Du kan sjekke dette på internett:https://gardskart.nibio.no/

Erklæringen skal kontrolleres og bekreftes av den kommunen der eiendommen ligger. Deretter vil kommunen overføre opplysningene til Kartverket digitalt. Du vil få tilbakemelding når du kan sende hjemmelsdokumentet (skjøte, festekontrakt eller lignende) til Kartverket for tinglysing.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

«Erverv» er et fellesord for alle måter man kan bli eier av en eiendom på; kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen er erverver. Overdrager er forrige eier.

Hovedregelen er at bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrket jord kan erverves uten konsesjon, jf konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Det samme gjelder blant annet tomter regulert til boligformål, jf konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2. Overdragelse fra nær familie er også unntatt fra konsesjonsplikt, jf konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1.

Konsesjonsfriheten etter disse bestemmelsene kan settes ut av kraft ved forskrift, se pkt 3, 5 og 7. Dette vil også gjelde leiligheter som ligger innenfor forskriftens virkeområde. Konsesjonsplikt etter forskrift vil likevel ikke oppstå dersom du forplikter deg til at bebyggelsen eller tomta skal brukes som helårsbolig, enten av deg selv eller andre.

Dersom betingelsene for konsesjonsfrihet ikke er tilstede, må du søke kommunen om konsesjon for ervervet.

Til punkt 1
Dette punktet må alltid fylles ut.
Er det flere som erverver eiendommen sammen, må hver enkelt avgi egenerklæring.

Til punkt 2
Eiendommens betegnelse, (gnr., bnr., festenr. eller lignende) og i hvilken kommune eiendommen ligger, må alltid fylles ut. Hvis du bare overtar en sameieandel skal det føres opp hvor stor andel av eiendommen du overtar.

Til punkt 3
Før du fyller ut dette punktet må du finne ut hva slags forskrift kommunen har. Du kan enten kontakte kommunen eller finne forskriften via kommuneoversikten.

Benytt dette alternativet hvis du har overtatt en bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord. Kommunen må bekrefte at eiendommen ikke overstiger den konsesjonsfrie grensa.

Når kommunen har forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig ut av kraft, kan du bare erverve eiendommen konsesjonsfritt hvis du forplikter deg til at eiendommen skal nyttes som helårsbolig enten av deg selv eller andre. Du krysser da av i punkt B. Har eiendommen aldri vært i bruk som helårsbolig, krysser du av i punkt A. Kommunen må da bekrefte at eiendommen aldri har vært i bruk som helårsbolig, og derfor ikke omfattes av forskriften.

Hvis eiendommen har bebyggelse som ennå ikke er tatt i bruk som bolig, for eksempel bolig under oppføring, og kommunen har forskrift som setter konsesjonsfriheten ut av kraft for slik eiendom, kan du bare erverve eiendommen konsesjonsfritt om du forplikter deg til at eiendommen skal benyttes som helårsbolig. Forpliktelsen om bruk som helårsbolig kan oppfylles av deg selv eller andre. Hvis ervervet gjelder en slik eiendom og kommunen ikke har forskrift som omfatter slik eiendom etter konsesjonsloven § 7 første ledd nr. 2, er ervervet konsesjonsfritt. Du må da krysse i punkt C. Kommunen må bekrefte dette.

Det er et vilkår for konsesjonsfriheten at du ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Til punkt 4
Punkt 4 gjelder tomt som ikke ligger i område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er lagt ut til bebyggelse eller anlegg. Dette vil i hovedsak gjelde tomter som ligger i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Med enkelt tomt forstås ubebygd tomt som kan bebygges med ett hus med en eller høyst to boenheter.

Konsesjonsfrihetene er betinget av at tomta ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova der slik godkjenning er nødvendig. Det er en forutsetning for konsesjonsfriheten at tomten blir bebygd innen fem år.

Til punkt 5
Punkt 5 gjelder tomt som i kommuneplan eller reguleringsplan er lagt ut til bebyggelse og anlegger og hvor tomteinndeling er godkjent av bygningsmyndighetene. Det er en forutsetning for konsesjonsfriheten at tomten blir bebygd innen fem år.

Denne konsesjonsfriheten kan bli satt ut av kraft dersom kommunen har forskrift som omfatter ubebygd tomt regulert til boligformål, jf. § 7 første ledd nr. 3. Hvor kommunen har slik forskrift og den ubebygde tomten er regulert til boligformål, kan du bare tilegne deg/kjøpe eiendommen konsesjonsfritt ved å kvalifisere til å krysse av i punkt B. Ved oppføring av boligen erklærer du da at eiendommen skal benyttes som helårsbolig.

Ervervet av tomta er konsesjonsfritt etter § 4 første ledd nr. 2 hvor kommunens forskrift ikke omfatter ubebygd tomt regulert til boligformål.

Uansett er ervervet konsesjonsfritt dersom tomta ikke ligger i område regulert til boligformål. I disse tilfellene krysser du i punkt A. Kommunen må også bekrefte dette punktet.

Til punkt 6
Dersom du erverver andre ubebygde arealer som ikke faller inn under punktene 4 eller 5, kan ervervet være konsesjonsfritt etter § 4 første ledd nr. 3.

Du kan benytte dette alternativet hvis du har overtatt ubebygd areal som er regulert til annet enn landbruk, herunder tomter til bolig- og fritidsformål som kan bebygges med mer enn to boenheter. Unntaket gjelder videre alt areal som i kommuneplan er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Konsesjonsfriheten er betinget av at du ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Kommunen må bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt.

Til punkt 7
Før du fyller ut dette punktet, må du forvisse deg om at konsesjonsfriheten for nær slekt ikke er satt ut av kraft. Du kan enten kontakte kommunen eller finne forskriften via kommuneoversikten.

Er konsesjonsfriheten for nær slekt satt ut av kraft, kan du ikke benytte punkt 7. For at ervervet skal være konsesjonsfritt, må ett av punktene 3-6 passe.

Du kan bruke dette punktet dersom du overtar en eiendom fra nær slekt uavhengig av om ervervet gjelder bebygd eller ubebygd eiendom.

Dersom eiendommen er konsesjonsfri etter sin karakter, feks. etter punkt 3 alternativ A eller C, anbefaler vi bruk av denne konsesjonsfrihetsgrunnen selv om man overtar fra nær slekt. Dette har sammenheng med at overdragelse fra nær slekt blant annet har vilkår om at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden, noe punktene 3-6 ikke har.

Nær slekt
Det regnes som nær slekt dersom du er eiers ektefelle eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett opp- eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken (nevø/niese) eller er i svogerskap med eier i rett oppstigende linje. Slektsskapsunntaket gjelder også ved skifte av felleseie etter separasjon/ skilsmisse og ved arv. Se lenkene for nærmere illustrasjon.

Hvem kan jeg erverve konsesjonsfritt fra?

Hvem kan jeg overdra konsesjonsfritt til?

Samboere i ekteskapslignende forhold jf. arveloven § 28 a, og dennes nære familie, er omfattet tilsvarende som for ektefeller.

Du må bekrefte at du har overtatt eiendommen fra nær slekt og på hvilken måte dere er i slekt.

Overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden
Dersom overdrager ikke har sitt konsesjonsforhold i orden, f.eks. ved at han ikke har oppfylt boplikten på eiendommen, må du søke konsesjon på skjema LDIR-359.

Overdrager har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 år forut overdragelsen.
Hvis kommunen har forskift om nedsatt konsesjonsgrense og ditt erverv gjelder slik eiendom, er ervervet bare konsesjonsfritt når en eller flere av tidligere eiere i nær familie sammenlagt har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 år. Dør tidligere eier før 5 års-fristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten på grunn av slektskap fullt ut. Kommunen må bekrefte under punkt 7 at overdrager har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen i minst 5 år.

Til punkt 8
Du må som ny eier selv undertegne erklæringen, og kan ikke benytte fullmektig. For umyndige personer – personer under 18 år eller umyndiggjorte – må vergen undertegne. Hvis du avgir uriktig erklæring, kan du bli pålagt å omgjøre ervervet eller selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Oversitter du fristen, kan eiendommen selges uten varsel etter reglene om tvangssalg. Se konsesjonsloven § 18

Til punkt 9
Dette punktet skal kommunen fylle ut
Kommunen skal alltid undersøke om ervervet fører til ulovlig deling av driftsenhet, jf jordlova § 12 sjette ledd. Kommunen må videre bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt etter aktuell konsesjonsfrihetsgrunn.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.