

Kort veileder i forbindelse med erklæringer

- Erklæringer sørger for at eiendommer skal fungere, og angir bruken av og begrensningene på eiendommen.
- Ved opprettelse av ny selvstendig matrikkelenhet (ikke tilleggsareal), oppstår det et nytt forhold – altså en utvidelse av eksisterende rett. Dersom gjeldende erklæring ikke tar høyde for dette, kreves det ny erklæring.
- Erklæringer skal være i 2 eksemplarer, hvor begge skal ha original underskrift av alle berørte hjemmelshavere. Det skal brukes blå kulepenn ved underskrift. Det settes av åpne felt for nytt gårds og bruksnummer som kommunen fyller ut. Dersom hjemmelshaver er et firma, skal firmaattest følge vedlagt. Dersom hjemmelshaver er et dødsbo, skal skifteattest følge vedlagt som dokumenterer hvem som har rett til å undertegne. Sammen med erklæringen, skal det vedlegges kartutsnitt som ved påtegning tydelig viser beliggenheten av rettigheten og hvilke eiendommer som berøres.
- Eksempler på tekstformuleringer i en del type erklæringer følger nedenfor
- TIPS! Det gjøres oppmerksom på at ett dokument kan inneholde flere erklæringer i tilknytning til samme sak, framfor å splitte det opp i flere dokumenter. En vil således slippe med å betale ett tinglysningsgebyr.

Statens kartverk - Tinglysinga stiller ikke krav om særskilt skjema for erklæringer/avtaler vedrørende vann, kloakk, veirettigheter, m.m., men kravet til entydige formuleringer og innhold er strengt formalisert. Tinglysingen har lagd en erklæringsmal som anbefales brukt – se ”**Erklæringsblankett – rettighet i fast eiendom**”. Nedenfor følger eksempler på tinglysningsmyndighetens krav til innholdet i en erklæring:

Sjekkliste – tinglysningsmyndighetens krav til erklæringer

- Er riktige registernr. påført (kommunennummer, gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt festenummer, seksjonsnummer)? Er det satt av åpne felt for nye registernummer?
- Er dokumentet et originaldokument i 2 eksemplarer undertegnet med blå kulepenn?
- Er dokumentet underskrevet av rett(e) person(er)? Har utsteder av dokumentet grunnbokshjemmel? Har samtlige hjemmelshavere undertegnet? Er underskriftene gjentatt med blokkbokstaver?
- Dersom hjemmelshaver er et firma - er firmaattest vedlagt, ikke eldre enn ett år gammel?
- Dersom berørt eiendom er et dødsbo, følger det vedlagt original skifteattest med stempel fra skifteretten som dokumenterer hvem som skal undertegne?
- Er korrekt personnummer / organisasjonsnummer / underorganisasjonsnummer påført under underskriftene?
- Foreligger det eventuell fullmakt i original, alternativt bekreftet kopi av fullmakt?
- Er det påført samtykke på eventuell urådighetserkæring?
- Følger det vedlagt kart eller tegning som utvetydig viser beliggenheten av hva erklæringen går ut på?

Dersom erklæringen ikke er eksakt og komplett utfylt, vil erklæringen ikke kunne tinglyses. Kommunen har ikke anledning til å tilføye mangler på erklæringsdokumentet med unntak av nytt gårds- og bruksnummer.

Se for øvrig: www.tinglysing.no for ytterligere veiledning.

Eksempler på forhold som bør tas med i erklæringer

Det gjøres oppmerksom på at forhold nevnt under ikke er utfyllende, men kun stikkord for hva som kan/bør tas med.

ERKLÆRING VEIRETT

Følgende skal tinglyses:

- *Beskrivelse av selve rettigheten.*
- *Om veiretten er eksklusiv for kun dette bruksnummeret / disse bruksnummerne, eller om det også gjelder alle framtidige parseller som kan tenkes å kunne fradeles fra eiendommen*
- *Parkeringsrett hvis dennes beliggenhet er på annen eiendom m.v.*

Følgende er avtalt mellom partene (skal ikke tinglyses):

*Veibredde, vedlikeholdsansvar, snøopplag, om det kun er gangrett m.v.
Erklæringen kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra eiendommen(e)s hjemmelshaver(e) og Hole kommune i fellesskap.*

ERKLÆRING OM RETT TIL Å HA LIGGENDE VANN- OG AVLØPSLEDNING OVER ANNEN EIENDOM

Følgende skal tinglyses:

- *Beskrivelse av selve rettigheten.*

Følgende er avtalt mellom partene (skal ikke tinglyses):

*Bebyggelsens avstand til ledning, vedlikeholdsansvar, erstatning ved skade av vegetasjon, tiltak på tjenende eiendom som gjør ledningen utilgjengelig, omkostninger med evt. senere flytting av ledningen m.v.
Erklæringen kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra eiendommen(e)s hjemmelshaver(e) og Hole kommune i fellesskap.*

ERKLÆRING OM RETT TIL PÅKOBLING PÅ PRIVAT FELLESLEDNING (VANN / AVLØP)

Følgende skal tinglyses:

- *Beskrivelse av selve rettigheten.*
- *Om tilkoblingsretten er eksklusiv for kun dette bruksnummeret / disse bruksnummerne, eller om det også gjelder alle framtidige parseller som kan tenkes å kunne fradeles fra eiendommen(e)*

Følgende er avtalt mellom partene (skal ikke tinglyses):

Eventuelt ta med: Felles vedlikeholdsansvar m.v.

Erklæringen kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra eiendommen(e)s hjemmelshaver(e) og Hole kommune i fellesskap.

ERKLÆRING OM RETT TIL VEDLIKEHOLD AV EGEN BYGNING

Følgende skal tinglyses:

- Beskrivelse av selve rettigheten.

Følgende er avtalt mellom partene (skal ikke tinglyses):

Forhold som bør ivaretas: Avstand til grense, adgang til vedlikehold (hyppighet), krav til vedlikehold, naboens bruk av veggene hvis bygget står i eiendomsgrensa, takdryppet, påført skade på tjenende eiendom, osv

ERKLÆRING OM RETT TIL BRUK AV DELER AV BYGNING SOM STÅR PÅ ANNEN EIENDOM

Følgende skal tinglyses:

Her er ordlyden viktig – det må framgå av teksten at det er en bruksrett, ikke en tilegnelse av bygget, ellers vil det kreves fradeling/bortfeste. Forhold som bør ivaretas:

- den innvendige bruken av bygningen
- det utvendige vedlikeholdet med eventuell tilgang til den andre eiendommen
- skal eiendom B disponere bygget i sin helhet? I så fall begrenses dette til 10 år for den delen av bygget som ligger på eiendom A. Etter overskridelse av 10 års grensen vil en måtte tinglyse en ny erklæring, alternativt fradele eller feste bort den delen av grunnen som beslaglegges av bygget på eiendom A.

Kartutsnitt som viser eksakt beliggenhet av grenseforløp, selve bygget, samt eventuell byggetegning med hensyn på innvendig fordelt bruk, må følge vedlagt.

Følgende er avtalt mellom partene (skal ikke tinglyses):

Tidsperspektiv/dato for eventuell riving? Ikke over 10 år! Hvem har ansvaret for riving og opprydding der bygningen sto? Hvordan skal etterbruken av arealet der bygget sto fordeles/ansvar?

ERKLÆRING VEDRØRENDE EIENDOMSGRENSER I VERTIKALPLANET OG ANDRE FORHOLD TILKNYTTET ANLEGGSEIENDOM

Eksempler:

- på kote 15
- 2 meter under bakkenivå av gnr..... bnr.....
- 0,5 meter over taknivå av gnrbnr..... (anleggseiendommen)
- angi om anleggseiendommen skal fortsette nedover i bakken eller oppover i lufta

Følgende skal tinglyses

- rett til adkomst fram til (og eventuelt gjennom) anleggseiendommen
- rett til adkomst mellom eiendommene i vertikalplanet (heis, trapp, rullebånd etc.)
- overflateeiendommen(e)s eller rettighetshaveres rett til bruk av anleggseiendommen

Følgende er avtalt mellom partene - skal ikke tinglyses (eksempler)

- overflateeiendommen(e)s eller rettighetshaveres rett til vedlikehold av anleggseiendommen
- eiendommenes (overflateeiendom/anleggseiendom) plikt til å bekoste vedlikeholdet (overflaten) av sin side av dekket
- eiendommenes kostnadsfordeling ved reparasjon/utskifting av selve konstruksjonen i anleggseiendommen
- overflateeiendommen(e)s eller rettighetshaveres rett til vedlikehold av tekniske installasjoner i anleggseiendommen, eller motsatt
- erstatningsansvar hvis overflateeiendommen påfører anleggseiendommen skade eller ulempe, og tilsvarende motsatt
- kostnadsfordeling av fellesanlegg - ex. strøm, belysning osv

Erklæringen kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra eiendommen(e)s hjemmelshaver(e) og Hole kommune i fellesskap.

Kartutsnitt som viser eksakt beliggenhet av grenseforløpet for anleggseiendommen i horisontalplanet, samt byggetegning som viser eiendommens utstrekning i vertikalplanet, skal følge vedlagt.

ERKLÆRING VEDRØRENDE UTPLASSERING AV RENOVASJONSBEHOLDERE

Følgende skal tinglyses:

- Beskrivelse av selve rettigheten.

Følgende er avtalt mellom partene (skal ikke tinglyses):

Omfang (antall beholdere), vedlikehold, renhold av beholdere, tiltak ved lukt osv.

AVSTANDSERKLÆRING / NABOSAMTYKKE (Skal ikke tinglyses men oppbevares i kommunens arkiv)

Kommunenr 0625 gnr bnr fnr..... gir samtykke til at kommunenr 0625

gnr bnr fnr.....

får oppføre/kan ha bygning inntil meter fra nabogrense mellom ovennevnte eiendommer.

Jeg er inneforstått med at et slikt samtykke vil kunne medføre at det settes krav om branntekniske tiltak ved eventuell oppføring av bygning på min eiendom.

Hjemmelshaver av gnr bnr fnr, eller fradelte parseller fra denne, skal bekoste eventuelle framtidige branntekniske tiltak.

Undertegnede eier forplikter seg til å opplyse framtidig eier av eiendommen om denne erklæring. Det vises for øvrig til § 70 i Plan- og bygningsloven.

Sted.....Dato

Sted.....Dato

Underskrift

.....

Navnet m/blokkbokstaver

Personnummer (11 siffer)/organisasjonsnr.

For kommunenr 0625 gnrbnr.. ...fnr...

Underskrift

.....

Navnet m/blokkbokstaver

Personnummer (11 siffer)/organisasjonsnr.

For kommunenr 0625 gnr bnrfnr...

