

Eiendom og bolig

ESTATE
DIN BOLIGMEGLER AS

Viktig informasjon om din boligeiendom!

Det er ingen tinglysningsplikt i Norge. En inngått avtale gjelder selv om den ikke er tinglyst. MEN – tinglysing gir rettssikkerhet. Det kan til tider være vanskelig i ettertid å få endret det som er tinglyst med mindre du innehar god dokumentasjon. Det er således smart å kjenne til hvilken informasjon du kan forvente å finne i grunnboken, samt litt om hva den forteller deg.



Lise T. Aldal
EstateOslo / Din Boligmegler AS

Eiendomsmegler MNEF
Master of Business and Marketing

Mobil: +47 901 20 279
Epost: la@estateoslo.no

Kongsveieneveien 96, 1177 Oslvøz

jeg meglers ansvar for at ny eier kan overta en eiendom med et ryddig «grunnbokblad» hos Statens kartverk.

Grunnbokbladet er inndelt i fire (4) hovedbolker: hjemmel, pengeheftelser, servitutter og grunndata. Jeg omtalte forrige gang litt om hjemmel og generelt om tinglysing – eller grunner til at informasjon ikke er tinglyst. Denne gangen vil jeg si litt om servitutter og grunndata

En servitutt er en særrett i eiendom. Eller som servituttlovens § 1 elegant definerer: «særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsråvælde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand.»

En typisk servitutt gjelder adgangs- og bruksretter – som for eksempel til veg, biloppstillingsplass, brønn, brygge eller båt plass. Servituttene kan også inneholde bestemmelser om

konsekvenser hvis en hendelse inntreffer: «Hvis veg N blir borte, skal adkomsten over eiendom x for eiendom y og Z flyttes til å følge eiendom x sin tomtegrensen i nord for å kunne ut i veg M». Servitutter dreier seg fort om store verdier. I tilfelle servituttene inneholder et felles ansvar, som for eksempel en bestemmelse om vedlikehold eller pliktig medlemskap i velforening, er gjerne servituttene tinglyst på samtlige eiendommer som har et delansvar.

En tinglyst servitutt må som hovedregel anses som en reell heftelse på en eiendom og står i utgangspunktet sterkt sammen med rettspraksisen knyttet til grunnbokens positive og negative troverdighet: man skal kunne stole på det som står i grunnboken. En servitutt trenger ikke å være tinglyst. Den kan være oppstått ved avtale, rettsvist, hevd eller jordskifte. Hvor lett det er å vinne frem med en servitutt etter mange år – og etter store endringer i konsekvensene for den enkelte eiendom – er likevel ikke alltid like lett å forutsi. Blant annet kan faktisk utøvd bruk og hensynet bak avtalen tillegges vekt. Det er heller ikke gitt at en veggrett uten videre kan forutsettes utvidet til bruk for flere boliger.

Det er ikke uten grunn at servitutter fort blir advokatmat og gjenstand for behandling i rettsapparatet.

En servitutt er alltid registrert /skal alltid tinglyses på den tjenende eiendommen. Det vil si de(n) eiendommen(e) som servituttene må sies å være en heftelse på. OG – en servitutt forsvinner ikke på eiendommer utskilt fra hovedbruket – selv om den ikke fremkommer av den utskilte eiendommens grunnbokblad – med mindre den er blitt godkjent slettet! Ofte er det behov for å gå tilbake på «hovedbruket» – og da gjerne i flere ledd – for å se om det er servitutter som også forplikter din eiendom. Her er det fort å gå fem på! Grunnboken sier så kjekt at «for servitutter eldre enn fradelingsdato henvises til hovedbruket/avgivereieieidommen», og Statens kartverk påtar seg intet ansvar for konsekvensene av hva som måtte være registrert eller utelatt på grunnbokbladet tilhørende den enkelte utskilte eiendom. Kort om grunndata: Grunndataene forteller når din eiendom ble opprettet og hvilken eiendom din eiendom er utskilt fra (hovedbruket) – og hvilke eiendommer som er utskilt fra din eiendom. Videre finner du her informasjon om målebrev

og skylddelinger. Det kan også ligge servitutter «innebygd» i for eksempel skylddelingsdokumenter.

Vil du vite litt om hvilke rettigheter din eiendom måtte ha «arvet» må du gå på grunnbokbladet for den eiendommen din eiendom er utskilt fra.

Nyttig informasjon? Skal du kjøpe eller selge eiendom er megler ved lov pålagt å informere om tinglyste – og kjente ikke tinglyste – servitutter (heftelser) på den aktuelle boligeiendom, liksom megler må informere om andre kjente forhold som antas å kunne ha betydning for handelen (for eksempel reguleringsplaner, offentlige pålegg, hevd).

Denne artikkelen er ikke på noen måte uttømmende om servitutter og grunndata. Men jeg håper å bidra med litt kunnskap om hva som kan være viktig informasjon tilknyttet din boligeiendom. God informasjon om den aktuelle eiendom i forkant av en omsetning er det beste virkemiddel for å unngå framtidige konflikter.

*Ønsker du å lese også tidligere artikler? Se www.estateoslo.no
Se artikkel i Oslo Syd i nov-14*

Lambertseter skole samlet inn 144 000 kroner til Leger uten grenser

Skolen har en lang tradisjon for å arrangere en julemesse hvor inntekten går til et godt formål. Denne gangen var det Leger uten grenser som ble tilgodesett.

Tekst: Tore Flaa

Hele skolen engasjerer seg i dette tiltaket som har blitt til en stor dugnad i førjulstiden. Alle er med. Lærere, elever på alle klassetrinn og også en del

foreldre, gjør en innsats som denne gangen har gitt hele 144 000 blanke kroner til formålet. Dette er ny rekord, forteller Lindsey Kresz, som har nedlagt mye jobb i julemessekomiteen. Det er Elevrådet som har be-

stemt at pengene i år skal gå til Leger uten grenser og kampen mot Ebola. Det ga seg kanskje selv ut ifra høstens oppmerksomhet omkring denne grusomme epidemien.

Mange bør ha skryt

Barneskolen startet et loddsalg allerede i november som har brakt inn mer enn 30 000 kroner. Elevene har laget forskjellige ting som ble solgt på julemessene på skolen, hvor foreldre, slekt og venner møtte opp i stort antall. Mange forskjellige gjenstander ble også samlet inn og solgt på et brukmarked. Foreldre på alle klassetrinn har bidratt med kaker og 9- trinns elever fikk i år, mye skryt for jobben med kantinesalget, loddsalg og praktisk hjelp på "julemessekvelden", hvor også alle lærerne ved skolen deltok med stor entusiasme.

Som det seg hør og bør holdt rektor tale og så ble det sang og oppvisning av Blime-dansen, som ble laget som en del av Mot mobbing kampanjen.



Alexander Buchmann fra Leger uten grenser, mottar sjekken på kr. 144.460,- fra representanter for elevene (fra venstre): Ronja Slotte Bjørnstad, Niklas Furuhaug, Jonathan Helland – Hansen og Albert Hauge Mansaray

- Lambertseter skole er så vidt jeg vet, den eneste i bydelen som engasjerer seg på denne måten, men det er så mange positive sider ved dette tiltaket,

at flere skoler burde vurdere et tilsvarende arrangement, sier Lindsey Kresz.

ENGELSKKURS HOS WREDE-HOLM

10 ukers kurs begynner snart

Små partier. Alle Trinn. Privattimer.

Mobil 994 74 940
Stortingsgaten 12 0161 Oslo

www.learnenglish.no