

HEFTELSER

VED OVERFØRING AV EIENDOM TIL KRISTIANSAND KOMMUNE

En eiendom som skal overleveres til kommunen er ofte fradelt fra en annen hovedeiendom.

Det er viktig at utbygger tidlig i planprosessen får kontroll og oversikt over eiendommen og heftelser tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

For eiendommer som er utskilt etter 18. april 2017 vil servitutter og økonomiske heftelser på grunnbokbladet til hovedeiendommen bli overført den fradelte eiendom for å synliggjøre eventuelle rettigheter til eiendommer og personer/organisasjoner.

Det kan være både pengeheftelser og heftelser av ikke-pengemessig art, såkalte servitutter (leieavtaler, veiretter, båt plasser, rett til parkering, festeavtaler, forkjøpsretter, negative og positive servitutter, mm).

Ved overlevering av eiendom til Kristiansand kommune gjelder følgende overordnet prinsipper:

- I. Eiendommen skal leveres til kommunen fri for pengeheftelser
- II. Servitutter som har reelt rettsvern på eiendommen og reelt begrenser bruk av eiendommen skal slettes.
- III. Ved inngåelse av utbyggingsavtale innhenter Utbygger grunnboks utskrift for aktuelle eiendom(er).
- IV. Servitutter som utskiftinger, jordskifte, rettigheter for E-verk, rettigheter for Kristiansand kommune kan normalt bli liggende på eiendommen, men utbygger må levere dokumentene som er relevant for eiendommen sammen med forklaring på hvorfor de er tinglyst på eiendommen.
- V. Heftelser/servitutter som er lett å få slettet (ofte bare nødvendig med en underskrift eller to) skal være forsøket slettet. Det er ikke gebyr/avgift hos Kartverket for sletting i grunnboka. (Det skal gjennomføres «rydding i grunnboka»).

Kjøreregler

Utarbeidet i samarbeid med Kristiansand kommune

1. Utbygger fremlegger alle relevante heftelser og bestiller kopi av alle relevante servitutter hos Statens Kartverk.
<https://www.kartverket.no/eiendom/bestille-fra-grunnboken/kopi-dok>-----
Dokumenter tinglyst i 1950 og tidligere er digitalisert og tilgjengelig på Digitalarkivets nettside: <https://media.digitalarkivet.no>
Dokumenter som må oversettes av statsarkivet eller tilsvarende instans, leveres sammen med øvrige underliggende dokumenter. Kommunen forventet at utbygger har god oversikt over alle heftelser og hva disse innebærer.
2. Utbygger og kommunen v/Analyse- og eiendomsutvikling, søker i fellesskap å enes om hvilke servitutter som må slettes og hvilke som kan bestå. Utgangspunktet er at utbygger skal rydde i heftelser så langt det er tjenlig.

HEFTELSER

VED OVERFØRING AV EIENDOM TIL KRISTIANSAND KOMMUNE

3. Dersom partene har en uenighet om en servitutt må slettes eller ei, kan utbygger be om at spørsmålet fremlegges politisk ifm behandling av utbyggingsavtale.

4. Eksempel på servitutter som kan bestå hvis det er krevende å få de slettet:

- Veirett på areal som i ettertid er regulert til offentlig vei
- Gangrett som i ettertid er regulert til offentlig vei og/eller friområde
- Rettighet som geografisk (åpenbart) ligger utenfor aktuell eiendom

Dersom rettighet medfører en reell "belastning/ulempe for kommunen" skal den som en hovedregel slettes.

Dersom rettigheten er åpenbart lett å slette, skal den prioriteres slettet.

5. Utbygger har ansvar for å slette de heftelser som etter pkt 2 og 3 skal slettes.

6. Når utbygger har slettet de servitutter man er enige om, oversender utbygger kopi av eiendommens grunnbokblad til utbyggingsstab som innen 7 dager sender utbygger et støttedokument som skal følge med skjøtet som sendes Statens Kartverk.

Kristiansand, 19.03.2025