



Tjenestebeskrivelse

Ny grunneiendom – fradeling av eiendom

Formål

Ved deling av eiendom, blir et areal av en eksisterende eiendom fradelt, opprettet som en egen eiendom (ny matrikkelenhet) og tildelt eget matrikkelnummer (gårds- og bruksnummer). Den nye eiendommen registreres i grunnboka og i matrikkelen (eiendomsregisteret og eiendomskartet). Bestemmelser som gjelder deling av eiendom følger av i Plan- og bygningsloven og Matrikkellova.

- Deling av areal som skal tillegges annen eksisterende eiendom, se arealoverføring
- Deling av eiendom over eller under bakken, se anleggseiendom
- Deling av eiendom som skal leies/festes bort i mer en 10 år, se festeeiendom

Beskrivelse

Ønsker du å fradele en tomt eller opprette en festegrunn for mer enn 10 år, må du søke kommunen om tillatelse. En slik tillatelse er trinn en i en saksbehandlingsprosess der trinn to består i å avholde en oppmålingsforretning hvor den nye enheten får eget gårds- og bruksnummer (matrikkelnummer).

Ved delingen må det ikke oppstå forhold som strider mot plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av loven. Derfor er kravene til søknaden og saksbehandlingen i kommunen den samme som for byggesøknader. Skal du søke om fradeling for en ekstra boligtomt i hagen, må kommunen ta stilling til om den nye parsellen lar seg bebygge med et bolighus av normal størrelse og standard.

Tillatelse til fradeling er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskrifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Ved å gå inn på kommunens kartportal kan du sjekke eiendomsgrensene og adressen for din eiendom. Du kan så søke på gnr/bnr eller eiendommens adresse. Hvis din eiendom vises med rød heltrekt så er det å anta at det er avholdt kartforretning eller oppmålingsforretning over eiendommen.

Før 1980 er betegnelsen som ble brukt for fradeling av tomter – skylddelingsforretning.

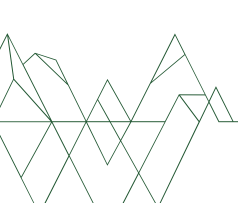
Fra 1980 t.o.m 2009 er betegnelsen - kartforretning.

Fra 01.01.2010 er betegnelsen - oppmålingsforretning.

Målgruppe

Registrerte eiere av eiendom (personer som har grunnbokshjemmel som eier til en eiendom. I de tilfellene hvor det er et firma som er eier av eiendommen forlanges det vedlagt firmaattest av nyere dato.

Jfr. matrikkelloven § 9.





Kriterier

For å kunne sette i gang tiltaket må søknaden (og eventuelt søknad om dispensasjon fra vilkårene, eventuelt forslag til endring av reguleringsplan) være godkjent av kommunen. Følgende vilkår må være oppfylt:

- Nabovarsling må være foretatt
- Tomtedeling må tilfredsstillende alle krav til byggetomt i plan- og bygningsloven, slik som krav til vei, vann og avløp
- Tiltaket må ikke være i strid med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Dette finner du i kommunens kartportal.

Søknadsveiledning

Søknad om deling av eiendom må fremmes skriftlig. Du må angi hvordan delingen ønskes utført. Du må også legge frem et forslag til grenseforløp inntegnet på kart.

Søknadsbehandling

Kommunen skal innhente de opplysningene som er nødvendige for å avgjøre saken. Deretter fattes det et vedtak. Vanligvis får du en begrunnelse samtidig med vedtaket. Du får alltid en begrunnelse hvis det kan tenkes at du blir misfornøyd med vedtaket. Hvis begrunnelsen ikke følger med, kan du få den ved å henvende deg til kommunen innen klagefristen for vedtaket utløper.

Klagemulighet

Er du misfornøyd med vedtaket, kan du klage til kommunen innen en frist på tre uker fra du mottok det. Forklar hva du er misfornøyd med og hvorfor du mener vedtaket bør endres. Hvis du trenger veiledning, kan du henvende deg til kommunen. Opprettholder kommunen sin avgjørelse, blir saken sendt videre til Fylkesmannen, som avgjør om klagen skal tas til følge.

Ta gjerne kontakt med kommunen v/Plan, miljø - og næringstjenesten for å avklare rammer og eventuelt avtale forhåndskonferanse.

Kommunen vil på forhånd vurdere tiltaket på bakgrunn av det innsendte materialet fra tiltakshaver. Kommunen vil informere om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover og forskrifter, krav til dokumentasjon/planmateriell, samt behov for koordinering med andre myndigheter. Det vil også bli informert om selve saksbehandlingen og om saksbehandlingstiden.

Dette gjør kommunen:

Plan- og byggesak:

- Saksbehandler mottar søknad med vedlegg som gjennomgår søknaden.
- Innhenter ev. tillatelse/samtykke/uttalelse fra andre berørte myndigheter (eks. andre kommunale avd., Statens vegvesen, Riksantikvar etc.)
- Behandler saken og oversender vedtak til søker og ev. andre parter i saken.





Sunndal kommune

- Oversender godkjent sak til oppmålingsavdelingen for gjennomføring av oppmålingsforretning når alle betingelser er innfridd.

Oppmåling

- Gjennomfører oppmålingsforretningen som et møte på eiendommen der grenseforløp fastsettes i samarbeid med eier og naboer.
- Utsteder et matrikelbrev som viser de fastsatte grensene for eiendommen.

Lover

- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\)](#)
- [Lov om eigedomsregistrering \(matrikellova\)](#)
- [Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker \(forvaltningsloven\)](#)

Forskrifter

- [Forskrift om eiendomsregistrering \(matrikelforskriften\)](#)

Skjema

[Søknad om deling av eiendom og rekvisisjon av oppmålingsforretning](#)

NB, alle signaturer må fylles for hånd.

Kart

[Kommunens kartportal.](#)

Gebyr

[Gebyrregulativ for oppmåling](#)

Henvelndelser

Servicekontoret, telefon: 71 69 90 00

E-post: post@sunndal.kommune.no

