



KARMØY
KOMMUNE
Kart og oppmåling



Veiledning om søknad om deling av eiendom

Forklaring—framgangsmåte—behandling

Revidert av Kart og oppmåling, juni 2021



Kommunen som vil at du skal lykkees!



Hva er en delingssak?

Deling eller grensejustering?

Ved deling av eiendom blir et areal av en eksisterende eiendom oppmålt og gitt et nytt bruksnummer. Den nye eiendommen blir først registrert i det offentlige eiendomsregisteret, matrikkelen og så i grunnboka hos Kartverket (tinglysing). Eier får et attestert matrikkelbrev som dokumentasjon. Det er ikke krav om tinglysing av areal til offentlig vei.

Kommunen er lokal matrikkelmyndighet og har ansvar for oppmåling og matrikkelføring, og å sørge for å sende dokumentasjon til Kartverket for tinglysing. Det er også kommunen som attesterer matrikkelbrevet.

Mindre grensejusteringer som oppfyller en del vilkår kan gis en forenklet behandling - se kapittel *Søknad om grensejustering* side 8. De grensejusteringer som ikke kan behandles som forenklet grensejustering må behandles som delingssak.

Det er gjeldende reguleringsplan med bestemmelser, retningslinjer i kommuneplanen om deling av tomter, samt plan- og bygningsloven § 20-1 med flere som avgjør om du kan få lov til å dele en tomt.

Matrikkeloven (lov om eiendomsregistrering) setter krav til søknaden og gjennomføring av delingstillatelsen.

Ønsker du å dele en eiendom må du:

- Sjekke kommunale planer (kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan, detaljplan).
- Vurdere om søknaden er i samsvar med gjeldende planer.
- Avklare om vei, vann og kloakk er opparbeidet eller om det stilles slike krav.
- Vurdere om tomten er egnet til det formål den er tenkt brukt til.
- Avklare størrelsen på eksisterende tomt og størrelser etter eventuell deling.
- Utarbeide situasjonskart som viser eksisterende grenseforløp og ønske om nye grenseforløp.
- Varsle naboer. Da må du ta kontakt med Servicetorget eller se på våre nettsider for å få søknadsskjema, oppdatert situasjonskart og oversikt over hvilke naboer/hjemmelshavere som skal varsles. Søknadsskjema på våre nettsider: <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/oppmaling/> Bestilling av situasjonskart og naboliste: <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/kart/bestilling-av-kart/>
- Sende inn påkrevd dokumentasjon - det vil si situasjonskart og kopi av nabovarsel med kvittering, kopi av eventuelle mottatte merknader fra naboer og søkers kommentar til disse.
- Søke om deling/oppmålingsforretning.

Dersom du mener at din spesielle situasjon gjør at det bør gis unntak fra gjeldende plan, kan du søke dispensasjon. Slike søknader må begrunnes.



Dersom søknadene gjelder planendring bør du engasjere en plankyndig konsulent.

Informasjon om gjeldende reguleringsplan og bestemmelser finner du i kommunens kartportal: <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/kart/>

Dersom du velger å fremme søknad om deling, må du ta kontakt med Servicetorget eller så på våre nettsider for å få søknadsskjema, oppdatert situasjonskart og oversikt over hvilke naboer/hjemmelshavere som skal varsles. Søknadsskjema på våre nettsider: <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/oppmaling/>


Bestilling av situasjonskart og naboliste: <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/kart/bestilling-av-kart/>

Søknadsskjema for deling og nabovarslingskjema finner du på kommunens nettside: <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/oppmaling/>

Her finner du også informasjon om deling av eiendom og lenke til gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker og for oppmåling.

Fig. 1. Søknadsskjema, side 1 av 2.

Dersom du søker om dispensasjon fra lovverk eller plan må det angis i skjemaet.

 KARMØY KOMMUNE Søknad om oppmåling / deling		J.nr																												
Sendes til: Postadresse: Karmøy kommune Rådhuset, postboks 167 4291 Kopervik		E-postadresse: post@karmoy.kommune.no (Evt. erklæringer og sammenslåingsattester må sendes inn i original pr.post.)																												
Rekvisisjonen/søknaden gjelder <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gnr.</th> <th>Bnr.</th> <th>Adresse</th> <th>Eier/fester</th> <th>E-post adresse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester	E-post adresse																							
Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester	E-post adresse																										
Rekvisisjon av oppmålingsforretning <input type="checkbox"/> Jf. lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven) kapittel 3 og 7. Merk: Tjenesten er belagt med gebyr for oppmåling (søk på kommunens nettsider for gebyrregulativ)																														
Det rekvireres/søkes om oppmålingsforretning over: <input type="checkbox"/> Hele grunneiendommen uten deling <input type="checkbox"/> Klarlegging av eksisterende grense (matrikkelforskrift § 36) <input type="checkbox"/> Festegrunn uten deling <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskrift § 31) <input type="checkbox"/> Grensejustering (matrikkelforskrift § 34) <input type="checkbox"/> Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskrift § 32) <input type="checkbox"/> Ajourført matrikkelbrev/målebrev <input type="checkbox"/> Uteareal til eierseksjon (eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskrift § 35) <input type="checkbox"/> Annet: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Merking av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt																														
Søknad om deling av grunneiendom (parsell) med oppmålingsforretning <input type="checkbox"/> Jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, 1. ledd bokstav m jf. kap 26, 27 og 28 og lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven) kapittel 3 og 7. Merk: Tjenesten er belagt med behandlingsgebyr for deling av eiendom og gebyr for oppmåling (søk på kommunens nettsider for gebyrregulativ)																														
Det søkes om deling iht. pbl § 26-1 <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Godkjent tomteedingsplan <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Privat forslag																														
Søknad om dispensasjon - jf. pbl §19-2, fra bestemmelser i: <input type="checkbox"/> Vedtekt <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov		<input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Forskrift Egen søknad må vedlegges.																												
Arealoppgave i daa <table border="1"> <thead> <tr> <th>Eiendom/drittsenhet FØR deling:</th> <th>Fulldyrka</th> <th>Overflatedyrka</th> <th>Innmarksbeite</th> <th>Totalt areal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> Areal ønsket fradelt/bortfeste: <input type="text"/>		Eiendom/drittsenhet FØR deling:	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Totalt areal						* Formål; eksempel: Bolig, fritidshus, industri, veg, kontor, off.virksomhet, osv.																		
Eiendom/drittsenhet FØR deling:	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Totalt areal																										
Spesifikasjon av parsell(er) det er ønsket fradeling for Dersom det er tilleggsareal må skjema "Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter" i utfylt stand vedlegges søknaden.																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parsell nr.</th> <th>Ca areal</th> <th>Formål *</th> <th>Navn og adresse på ev. kjøper/fester</th> <th>Selvstendig bruksenhet</th> <th>Tilleggsareal</th> <th>Tillegg til gnr/bnr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		Parsell nr.	Ca areal	Formål *	Navn og adresse på ev. kjøper/fester	Selvstendig bruksenhet	Tilleggsareal	Tillegg til gnr/bnr.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Parsell nr.	Ca areal	Formål *	Navn og adresse på ev. kjøper/fester	Selvstendig bruksenhet	Tilleggsareal	Tillegg til gnr/bnr.																								
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																									
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																									
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																									
Andre opplysninger (f.eks andre rettighetshavere av betydning) <input type="text"/>																														



Hvordan du går fram for å søke

Hvem kan søke?

Som hovedregel er det hjemmelshaver, det vil si den som står som eier i grunnboka hos Kartverket v/ tinglysingen, som søker. Dersom det er flere hjemmelshavere må alle skrive under på søknaden. Ved dødsbo må hjemmelen overføres før det kan søkes om fradeling.

Når et firma er hjemmelshaver, må søknaden underskrives av den eller de som har fullmakt ifølge firmaattesten. Legg ved kopi av attest som ikke er eldre enn 1 år. Det finnes også en del spesielle tilfeller hvor andre kan søke.

Hva må søknaden inneholde?

Søknadsskjema

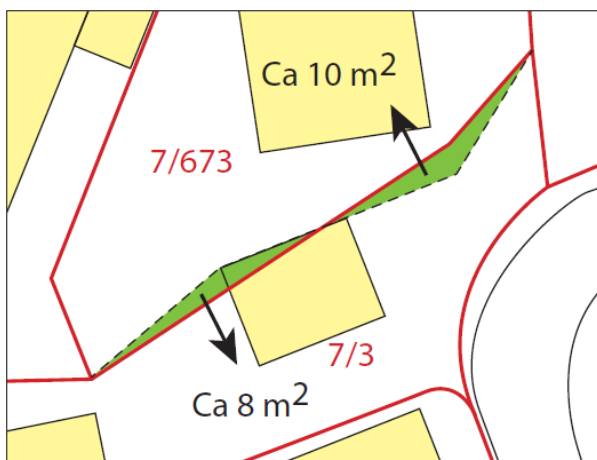
Søknadsskjema må inneholde gårdsnummer, bruksnummer og adresse for eiendommen som skal deles. Det må krysses av i alle rubrikker som angir hva søknaden gjelder.

Søknaden må dokumentere at krav om atkomst, vann og avløp, samt reguleringsmessige tiltak er dekket. Dette kan være krav til friarealer, støyskjermer o.l. Dersom delegrensen skal gå gjennom bygning, f. eks. gjennom et vertikaldelt hus, må gjeldende krav til brannsikring være ivaretatt.

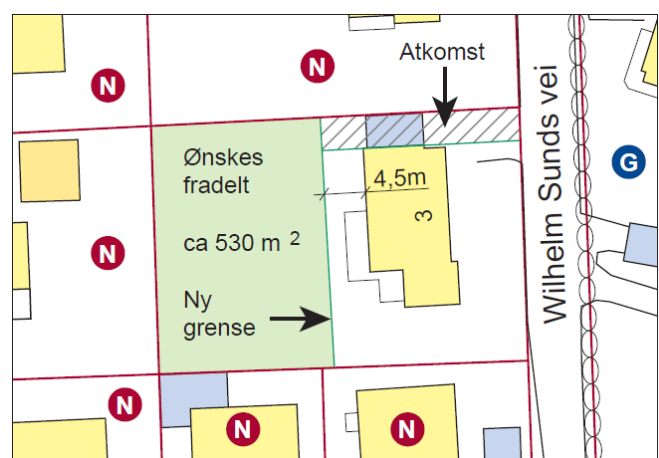
Dersom deling ikke er i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan du søke om dispensasjon. Hvis du søker om dispensasjon fra gjeldende plan eller bestemmelser for eksempel med hensyn til krav om tomtestørrelse skal dette markeres i skjemaet under rubrikk 3. Søknader om dispensasjon skal begrunnes.

Kart

Du må legge ved kart i målestokk 1:500 eller 1:1000 som er nyere enn 6 måneder hvor du tegner hva det søkes om - for eksempel hvilken del av tomten som skal deles fra, eller hvilke arealer som skal grensejusteres. Det må også komme klart fram hva som er eksisterende og hva som er nye grenser.



Utsnitt av kart i målestokk 1:500. Omsøkt grensejustering er avmerket med grønt. Nødvendig tekst er påført.



Utsnitt av kart i målestokk 1:1000. Omsøkt deling er avmerket med grønt. Nødvendig tekst er påført. N = nabo, G = gjenboer.





Nabovarsling

Skjema for nabovarsling kan hentes elektronisk fra Karmøy kommunes nettside, <http://www.karmoy.kommune.no>, eller fra Direktorat for byggkvalitet <https://dibk.no/soknad-og-skjema/soknadsskjemaer-for-byggesak/>.

Skjema kan også fås ved henvendelse til Servicetorget.

Søknaden må inneholde utfylt nabovarslingsskjema med kvittering fra samtlige av de naboer og gjenboere som kan tenkes å bli berørt av delingen det søkes om. Kvittering fra postverket for rekommandert brev kan også brukes.

Saken skal ikke sendes kommunen før nabofristen er utløpt, dvs. 2 uker etter rekommandert sending er sendt eller nabovarsel er underskrevet.

Fremstilling av eventuelle nabomerknader må inneholde en beskrivelse av hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt begrunnelse for hvorfor disse ikke er imøtekommet.

Dersom deling medfører reguleringsendring eller søknad om dispensasjon - se kategori 2 - må dette komme klart fram ved nabovarsling.

Hvordan behandles delingssøknaden?

Når delingssøknad er mottatt og registrert, foretas en enkel gjennomgang av saken. Det blir sendt ut foreløpig svar med opplysninger om behandlingstid og gebyrer. Dersom saken har åpenbare mangler blir dette opplyst i tilsendt brev med krav om retting før saken tas opp til behandling.

Krav til dokumentasjon

Plan- og bygningsloven § 18-1 stiller krav om at regulert vei skal være opparbeidet til eller langs tomten før delingstillatelse eller byggetillatelse gis. Det samme gjelder for tilknytning til vann- og avløpsledninger.

Vær obs på at planbestemmelsene også kan inneholde andre pålegg, som for eksempel krav om opparbeiding av fellesarealer eller støyskjerming.

Hvis det ikke er regulert kommunal vei fram til den nye parsellen må man få veirett over naboeiendommen. Skjemaet "Erklæring om rettighet i fast eiendom" må skrives under av den som avgir rettigheten. Skjemaet ligger på <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/oppmaling/>. Skjemaet heter "Skjema for tinglysing når rettigheten etableres i forbindelse med oppmålingsak".

Behandling

For å få en rask og forutsigbar behandling av delingssøknaden må det være redegjort for forhold nevnt under krav til dokumentasjon. Manglende dokumentasjon i søknaden medfører lengre saksbehandlingstid.

For søknad som krever dispensasjon i forhold til landbruk- natur- og friluftsområder (LNF-områder) og 100-metersbeltet, må Statsforvalterens eller fylkeskommunens uttalelser innhentes før en eventuell tillatelse gis.

Når all nødvendig dokumentasjon er levert og merknadsfristen er utløpt, tas saken opp til behandling ved sektor areal og byggesak. Vanligvis behandles saken som en fullmaktsak som egengodkjennes ved forvaltningsavdelingen og refereres for Hovedutvalg for teknisk og miljø. Søker, og de som har hatt merknader til saken, blir underrettet om vedtaket på Altinn.



Hva skjer når delingstillatelse blir gitt?

Når delingstillatelse er gitt sendes saken til kommunens oppmålingskontor for gjennomføring i henhold til matrikkelloven. Noen ganger er det satt betingelser i delingstillatelsen som søkeren må oppfylle før delingen kan gjennomføres.

Oppmålingskontoret avholder oppmålingsforretning. Hjemmelshaver og eierne av tilstøtende eiendommer får skriftlig varsel minst 14 dager før oppmålingen. Som regel holdes oppmålingsforretningen på den aktuelle tomten. Her blir eksisterende grenser avklart og nye, godkjente delelinjer påvist og merket.

Etter tinglysning utsteder oppmålingskontoret et matrikkelbrev og situasjonskart, som er en fullstendig beskrivelse av eiendommen med koordinatfestede grenser.

Gebyr

Arbeidet med en delingssak er gebyrbelagt. Gebyret består av saksbehandlingsgebyr og oppmålings- og tinglysningsgebyr.

I alle saker må det betales oppmålings- og tinglysningsgebyr.

Se egne gebyrregulativ for saksbehandling av delingssøknad og for oppmålingsarbeid på Karmøy kommunes nettsider <http://www.karmoy.kommune.no>.

Klageadgang

Vedtakene som blir gjort i delingssaker kan påklages av berørte parter (søker og naboer). Det er 3 ukers klagefrist fra melding om vedtak er mottatt.

Klager på saker som behandles med hjemmel i plan- og bygningsloven legges fram for Hovedutvalg for teknisk og miljø for behandling. Dersom hovedutvalget fastholder teknisk sjefs fullmaktsvedtak går saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Klager på vedtak etter matrikkelloven gis en administrativ uttalelse og sendes til Statsforvalteren.



Søknad om grensejustering

Behandling

Enkle grensejusteringer behandles etter matrikkelloven. Mer omfattende grensejusteringer vil følge malen for delingsaker.

Vilkår for grensejustering

- I henhold til matrikkelloven § 16 og matrikkelforskriften § 34 er det bare mindre arealer som kan overføres ved grensejustering. Dersom arealet utgjør mer enn 5 % av den minste av de involverte eiendommene skal saken behandles som en delingssøknad etter plan- og bygningsloven.
- Ved gjensidig grensejustering (makebytte) kan man brutto endre opp til 20 %, men netto endring kan ikke overstige 5 %.
- Verdien på matrikkelenheten kan ikke reduseres med mer enn 1 G (G = grunnbeløp i folketrygden).
- Grensejusteringen må ikke være i strid med konsesjonsloven, jordloven § 12 eller rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

Søknaden

Det benyttes vanlig søknadsskjema: Rekvisisjon av oppmålingsforretning / Søknad om deling av grunneiendom. Kryss av i rubrikk grensejustering. Søknad om grensejustering må underskrives av alle partene. I tillegg må det fylles ut en grensejusteringsavtale med kart i 3 eksemplarer. Partene beholder en hver, mens kommunen skal ha det tredje eksemplaret. Mal for grensejusteringsavtale ligger på <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/oppmaling/>. Skjemaet heter "Mal for grensejusteringsavtale".

Nabovarslingskjema er ikke nødvendig dersom saken kan behandles som grensejustering. Dersom det er tvil om hvordan søknaden vil bli behandlet, bør nabovarslingskjema likevel vedlegges for ikke å forsinke saksbehandlingen.

Viktige momenter

Ved en grensejustering overføres areal mellom eiendommene hefte- og skjøtefritt. Det vil si at rettigheter og heftelser som er knyttet til arealet som overføres ikke vil bli overført sammen med arealene. Derfor er det viktig at rettighetshavere blir varslet av grunneieren, slik at de kan møte ved en oppmålingsforretning for å ta vare på sine interesser. Det skal ikke skrives skjøte for areal som grensejusteres.

Gebyrer

Dersom saken skal behandles etter matrikkelloven vil det kun bli avkrevd oppmålingsgebyr, og ikke saksbehandlingsgebyr.