

Deling av eiendom

En oppmålingsforretning er en nøyaktig beskrivelse og registrering av en ny eiendom.

En del av eiendommen (parsell) skilles ut og blir en egen grunneiendom (får eget bruksnummer). Grensene for den nye eiendommen merkes og måles. Det utstedes matrikkelbrev for den nye eiendommen med bl.a. målsatt kart og nøyaktig areal.

Før det foretas deling av eiendommen må kommunen ha gitt tillatelse.

Søknad om deling av grunneiendom

Det er den som har grunnbokshjemmel til grunneiendommen som kan søke om deling av den. Er det flere eiere av eiendommen så må alle skrive under på søknaden.

Søknad om deling av en eiendom gjøres ved å fylle ut skjemaet ”Søknad om deling/ justering av grunneiendom”. Alle punkter i skjemaet skal fylles ut.

Husk å legge ved kart eller skisse som viser hvordan delingen ønskes utført, og gjenpart av nabovarsel og kvittering for at varsel er gitt/sendt.

Skjemaene fåes på kommunens servicetorg. De kan også hjelpe deg med kart over eiendommen før deling.

Behandling av søknad om deling

Søknaden behandles av planmyndigheten i kommunen.

Hvis eiendommen er en landbrukseiendom skal også landbruksmyndigheten i kommunen behandle søknaden.

I noen tilfeller må søknaden også til politisk behandling.

Vedtak i saken sendes søker (rekvirent) og kjøper, hvis denne er oppgitt.

Hvis fradeling godkjennes sendes saken til oppmålingsavdelingen for utførelse. Det må påregnes noe tid fra positivt vedtak er fattet til delingen kan utføres.

Varsel om oppmålingsforretning

Det er som oftest en av kommunens oppmålingsingeniører som er landmåler for oppmålingsforretningen. Landmåleren skaffer seg oversikt over tidligere utførte forretninger, eiendomskart og andre dokumenter som kan være aktuell i saken.

Landmåleren tar vanligvis muntlig kontakt med partene for å finne en passelig tid for forretningsmøtet. Hvis man ikke får tak i alle parter sendes det et skriftlig varsel om oppmålingsforretning.

Parter er grunneier(e) til eiendommen som skal deles og naboer til parsellen som skal fradeles. Hvis parsellen skal selges ønsker ofte grunneier at også kjøper er med på forretningen.

Oppmålingsforretningen

Hovedformålet med forretningsmøtet er å få klarlagt og merket grenser for ny grunneiendom i formelle former.

Part som ikke kan møte selv kan gi en annen person fullmakt til å møte og representere seg ved forretningen. Den som møter på vegne av en part må ha med seg skriftlig fullmakt fra parten (leveres landmåler ved frammøte).

Ved manglende oppmøte/fullmakt vurderer landmåleren om forretningen skal gjennomføres eller utsettes.

(Det forekommer at grensene mot naboeiendommer er klarlagt ved tidligere oppmålingsforretning. Ved varsling vil eiere av slike eiendommer bli gjort oppmerksom på dette og det blir overlatt til dem selv å avgjøre om det er nødvendig å møte ved forretningen.)

Partene påviser sine eksisterende grenser og landmåler påviser nye grenser i samsvar med godkjenningen. Eksisterende grenser som er dårlig merket, og nye grenser, blir merket og målt inn.

Spesielle partspåstander og stedbundne rettigheter o.l. som berører parsellen som skal fradeles, føres i protokollen og underskrives av partene.

Partene skal kvittere for frammøte i protokollen.

Krav om gebyr (oppmåling og tinglysing) blir sendt pr. post til den som er oppgitt som fakturamottaker i søknaden etter at forretningen er avholdt og godtatt av alle parter.

Matrikelbrev

Landmåler tildeler den nye eiendommen eget gårds- og bruksnummer og beregner areal for den nye eiendommen.

Når regningen for oppmåling og tinglysing er betalt sørger kommunen for å sende inn melding om opprettelse av ny eiendom til tinglysing. Når eiendommen er tinglyst sendes matrikelbrev til rekvisitent og berørte naboer.

Den nye eiendommen legges inn i det offisielle eiendomskartet.

Salg av ny eiendom

Etter at den nye eiendommen er tinglyst kan den selges, leies bort (feste), eller beholdes av grunneieren.

Pantefrafall for ny eiendom må ordnes av grunneieren før eventuelt salg dersom hovedeiendommen er belånt.

Ved eventuelt salg må skjøte skrives og tinglyses. Hvis eiendommen skal leies bort må festekontrakt skrives og tinglyses.

Skjøte (festekontrakt) – formular kan lastes ned fra internett www.tinglysing.no eller kjøpes på bokhandel.

Tinglysing og skriving av skjøte (festekontrakt) ordnes mellom kjøper og selger og er oppmålingsmyndigheten uvedkommende.

Spørsmål angående skjøte (festekontrakt) kan rettes til en advokat.

Utfylt egenerklæring om konsesjonsfrihet, som i noen tilfeller skal følge skjøte (festekontrakt) til tinglysing, blir bekreftet av landbruksmyndigheten i kommunen.