

**Søknad om deling/ justering av grunneiendom
Sendes til:**

Hamar kommune
v/ Byggesak og oppmåling
Postboks 4063
2306 HAMAR

Besøksadresse:

Hamar Rådhus
Vangsvegen 51



Det er servicekontoret i rådhusets 1. etg. som er stedet du skal henvende deg til ved spørsmål om deling, arealoverføring og grensejusteringssaker, tlf 62563000, eller postmottak@hamar.kommune.no

Servicekontorets åpningstid: Mandag til Fredag kl.08:00 – 16:00
(Nb! Kortere åpningstid om sommeren)

Mer informasjon kan også finnes på internett : <http://www.hamar.kommune.no - service og tjenester - bygg og bo>

Hamar kommune har digitale kart tilgjengelige for publikum på : <http://www.hedmarkenkart.no/>

**RETNINGSLINJE FOR EIENDOMSDELING, AREALOVERFØRING OG
GRENSEJUSTERING**

Dette er et veiledningsblad som tar for seg delingssaker, arealoverføring og grensejusteringer samt kostnader tilknyttet disse arbeidene.

LOVVERK:

Plan- og bygningsloven	Jordloven
Matrikkelloven	Konsesjonsloven
Vegloven	Forvaltningsloven
Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg	

GENERELT:

Informasjon om saksgang og utførelse gis av servicekontoret og byggesaks- og oppmålingsavdelingen.

DELING AV GRUNNEIENDOM (matrikkelloven § 6):

- Når en grunneiendom deles, oppstår en ny eiendomsenhet. Denne blir registrert i matrikkelen og ført inn i grunnboken ved Statens kartverk Tinglysingen.
- Matrikkelen er landet sitt offisielle register over fast eiendom, og under dette bygninger, boliger og adresser.
- Grunnboken er et register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og andeler i borettslag. Hver registerbetegnelse har et eget grunnboksblad, som inneholder opplysninger om hjemmel, pengeheftelser, servitutter (rettigheter) og grunndata.
- Parsellen må være fri for heftelser når den selges. Det er derfor viktig å få avklart om arealet er beheftet. Pant som hviler på avgivereiendommen vil være gjeldende også for parsellen inntil avlysing skjer. Videre kan avgivereiendommen eller noen av naboeiendommene ha interesser eller rettigheter på parsellen i form av veg, vann og avløp. I noen tilfeller kan det også være avgitt erklæring om endret byggegrense. Servitutter (rettigheter) blir ikke overført til utskilte parseller ved fradeling.

- Statens kartverk Tinglysingen (tlf 32 11 88 00) gir opplysninger om tinglyste rettigheter.
- Det forekommer at etablerte rettigheter ikke er tinglyst. Tinglysing må da skje i forbindelse med delingen. I de tilfeller avgivereiendommen har interesser på parsellen, anbefaler vi at rettighetene sikres gjennom tinglyst erklæring. Egnede skjema finnes på www.statkart.no/tinglysing under skjema og blanketter. Forslag til avtaletekst som kan limes inn i ovennevnte skjema: "Erklæring om vann- og avløpsledninger: Undertegnede eier av gnr x bnr x i Hamar kommune gir med dette eiendommen gnr x bnr x rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr x bnr x . Erklæring om vegrett: Undertegnede eier av gnr x bnr x i Hamar kommune gir med dette eiendommen gnr x bnr x vegrett over gnr x bnr x . Vegretten gjelder på eksisterende adkomstveg fra xxx. Vedlikeholdtplikten tilligger gnr/ bnr for den del som kun benyttes av denne eiendommen, mens plikten deles likt mellom eiendommene for den del som brukes felles". Alternativt kan rettighetene sikres ved klausulering i skjøtet når parsellen er klar for overdragelse.
- Søknaden må beskrive planer for atkomst, vannforsyning og avløp. Dersom slike forhold vil berøre andre grunneiendommer, må vedkommende grunneiere gi en foreløpig bekreftelse.
- Tomter som ikke kan tilknyttes offentlig kloakk, kan, dersom forholdene ligger til rette, gis utslippstillatelse til grunnen eller til tett tank. Dette må avklares før søknad om deling sendes inn.
- Hamar kommune har utarbeidet estetiske retningslinjer hvor det blant annet fremgår at etablert tomtestruktur og bebyggelsesstruktur skal ivaretas.

AREALOVERFØRING (matrikkelloven § 15):

Arealoverføring åpner for å overføre større arealer mellom to eiendommer enn hva som er mulig ved grensejustering.

Ved arealoverføring mellom eiendommer med ulike registrerte eiere og registrerte festere, må det foreligge samtykke fra registrerte eiere og registrerte festere til de eiendommer som saken får betydning for. Det skal i tillegg foreligge erklæring om eiendomsoverdragelse av det areal som overføres. Erklæringen skal blant annet inneholde opplysninger om kjøpesum og verdi som kreves for beregning av dokumentavgift. Egnede skjema finnes på www.statkart.no/tinglysing under skjema og blanketter. Det skal også foreligge erklæring fra eventuelle panthavere om pantefrafall.

Krever arealoverføringen samtykke etter jordloven § 12, konsesjon etter konsesjonsloven eller egenerklæring om konsesjonsfrihet skal delingssamtykke, konsesjon eller egenerklæring følge erklæringen om eiendomsoverdragelse. Dette kan du lese mer om her:

http://www.statkart.no/Konsesjon.b7C_wJHS5g.ips .

GRENSEJUSTERING (matrikkelloven § 16):

Reglene om grensejustering anvendes når ulaglige grenser ønskes rettet, eller når små arealer skal skiftes. Panteheftelser overføres ikke ved grensejustering, men det tas hensyn til panthavernes rettigheter når søknaden vurderes. Det samme gjelder for eventuelle andre rettighetshavere (servituttavtaler). Ved grensejustering kan arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m² . En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum overstiger 20 prosent av enhetens areal før justeringen.

NABOVARSLING:

Plan- og bygningsloven krever at naboer og gjenboere skal varsles om tiltaket og informeres om merknadsfristen (to uker). Blanketten utleveres samtidig med søknadsskjemaet. Den kan også lastes ned her: <http://www.hamar.kommune.no/category1799.html>
Naboene varsles rekommandert eller ved personlig underskrift.

SØKNADEN:

Benytt søknadsskjema "Søknad om deling/justering av grunneiendom:

<http://www.hamar.kommune.no/category1799.html>

Søknad underskrives av grunneier eller advokat. Andre må ha fullmakt. Søknaden leveres i 2 eksemplar til kommunen, sammen med dokumentert nabovarsel og 3 sett situasjonskart med inntegning av ønsket deling.

DISPENSASJON:

Dispensasjoner fra arealplaner krever særlige grunner som det må redgjøres for i saken. Dispensasjonen behandles av formannskapet i Hamar, med uttalelser og innstilling fra administrasjonen i kommunen.

Hamar kommune krever at det avholdes forhåndskonferanse før saker med søknad om dispensasjon sendes inn.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Rekvirenten sender inn skjema "Søknad om deling/justering av grunneiendom" med vedlegg.

1. Søknaden behandles av byggesak og oppmålingsavdelingen.
2. Saksbehandler innhenter uttalelser fra landbruk-, veg- og miljømyndighetene når saken berører disse fagområdene. Alle fagmyndigheter må avgi positive vedtak for at saken skal føres videre til sluttbehandling i kommunen.
3. Delingssøknader som er i samsvar med reguleringsplaner, kommune- eller kommunedelplaner avsluttes av saksbehandler i byggesak- og oppmålingsavdelingen (delegert myndighet). Dispensasjonssaker behandles av formannskapet i Hamar.
4. Saker som gjelder grensejusteringer krever som regel mindre eller ingen saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dette må avgjøres av saksbehandler i hvert enkelt tilfelle, etter uttalelse fra landbrukskontoret i Hamar.
5. Samtykke til deling kan være betinget av at aktuelle servitutter / heftelser blir dokumentert og klargjort for tinglysing.

KLAGE:

Avslag kan påklages til Fylkesmannen, i medhold av forvaltningslovens kap VI.

UTFØRELSE ETTER REGLENE I MATRIKKELLOVEN:

Oppmålingsforretning:

Etter at delingstillatelse foreligger og alle vilkår i saken er oppfylt, avholdes oppmålingsforretning etter følgende prosedyre:

1. Forretningen utføres av kommunens faggruppe for kart og oppmåling. Beramning av tidspunkt skjer gjerne i samråd med rekvirenten. Når det er gitt delingstillatelse og det ikke er avtalt noe annet med rekvirenten, skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføringen innen 16 uker. Fristen løper ikke før tillatelsen eller vedtaket foreligger. Saksbehandler varsler eierne av tilstøtende grunn samt eventuelle rettighetshavere.
2. Frammøte - grensegang - fastsettelse og merking av nye grenser. Protokoll.

3. Protokoll for oppmålingsforretning sendes berørte parter til gjennomsyn. Klageadgang.
4. Matrikkelføring
5. Melding sendes til Statens kartverk Tinglysingen for opprettelse i grunnboken.
6. Matrikkelbrev sendes til rekvirenten
7. Gebyr kreves inn. Rekvirenten må gi beskjed dersom f eks kjøper skal betale gebyrene.

I saker etter matrikkelloven vil det ikke blir utstedt noe målebrev, men et matrikkelbrev.

Et matrikkelbrev for en eiendom er en utskrift av data som er registrert i matrikkelen for eiendommen. Matrikkelbrevet inneholder opplysninger om:

Etablering av eiendommen - Etableringsdato, utskilt fra eiendom, registrerte forretninger, evt. bruksnavn, evt. "matrikkelskyld". Adresse(r) - Registrerte adresser på eiendommen.

Bygning(er) - Data om registrerte bygninger. Eiendomsgrenser - Kart med eiendomsgrenser.

HJEMMELSOVERGANG:

- Fradelte enheter overdras til kjøper ved skjøte eller festekontrakt som tinglyses ved Statens kartverk Tinglysingen. Skjøteformular kan lastes ned her: http://www.statkart.no/nor/Tinglysing/Fast_eiendom/Skjema_og_blanketter
Dersom kjøper oppfyller konsesjonslovens krav til erverv uten konsesjon, bekrefte dette i en egenerklæring. Egenerklæringen følger skjøtet til tinglysing. Skjema kan lastes ned her: http://www.statkart.no/Konsesjon.b7C_wJHS5g.ips
- Ved arealoverføring og grensejustering overføres arealene ved selgers underskrift på forretningsprotokollen.

AKTUELLE SKJEMAER/ BLANKETTER:

Søknad om deling/ justering av grunneienom	2 eks.
Nabovarsel/gjenpart av nabovarsel	2 eks.
Situasjonskart (www.hedmarkenkart.no)	3 eks.
Søknad om tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg	1 eks.
Evt. erklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av eiendom mv	2 eks.

FORHÅNDSKONFERANSE:

Når det er spesielle forhold som har betydning for saken er det aktuelt å benytte forhåndskonferanse. Denne avholdes når tiltakshaver ønsker det, eller når kommunen krever det (ved søknad om dispensasjon).

GEBYR:

For opplysninger om gebyrer; se eget veiledningsblad om gebyrer og betalingssetser:

<http://www.hamar.kommune.no/category1599.html>