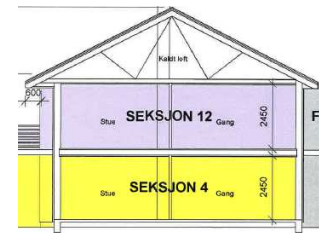


SEKSJONERING

Har du en eiendom som skal eies av flere personer sammen, og eierne ha enerett til hver sin bruksenhet i bygningsmassen, må eiendommen seksjoneres. Dette er vanlig når et bygg har flere leiligheter, også kalt selveierleiligheter, eller når det har flere kontorer, butikklokaler eller andre næringsarealer med ulike brukere. Bestemmelsene for seksjonering finner du i eierseksjonsloven. Gjennom seksjoneringen får hver seksjon et eget seksjonsnummer som blir registrert i matrikkelen.



Hva innebærer seksjonering?

Seksjonering er å dele opp ett eller flere bygg på en eiendom i flere eierseksjoner, slik at flere kan eie hver sin del av bygget/byggene. En eierseksjon er en egen juridisk enhet / bruksenhet som kan omsettes og belånes uavhengig av resten av eiendommen eller bruksenhetene.

Når en eiendom seksjoneres blir hver bruksenhet tegnet opp og gitt et eget seksjonsnummer (snr). Hver seksjon skal bestå av en hoveddel, for eksempel en leilighet eller et kontorlokale, og kan i tillegg bestå av en eller flere tilleggsdeler, for eksempel garasje plass, boder eller utearealer. Skal uteareal inngå i seksjonen må det rekvireres oppmålingsforretning fra kommunen samtidig med at det søkes om seksjonering.

Seksjonering er altså en måte å organisere sameie av fast eiendom på, jf. eierseksjonsloven § 1. Eier du en seksjon i et eierseksjonssameie har du enerett til bruk av en eller flere boliger/leiligheter eller andre bruksenheter på eiendommen. Med *andre bruksenheter* menes deler av bygget som brukes til for eksempel industri, kontorer, forretninger og lignende. Rekkehus eller en eiendom med flere frittliggende hus, for eksempel i et hyttefelt, kan også seksjoneres på denne måten.

Hva kan seksjoneres?

I prinsippet kan all eiendom som er bebygd, eller er i ferd med å bli bebygd, der bebyggelsen består av flere boliger/ leiligheter eller andre bruksenheter, seksjoneres.

Hvem kan søke om (begjære) seksjonering?

Det er kun hjemmelshaver som kan søke om seksjonering, jf. eierseksjonslovens § 7. Hjemmelshaver er den eller de som er registrert som dette i matrikkelen. Er det flere hjemmelshavere må alle undertegne. Undertegner en annen på vegne av en hjemmelshaver må det framlegges skriftlig fullmakt. Fullmakten må være datert og entydig. Er hjemmelshaveren en juridisk person (f.eks. et firma) må begjæringen undertegnes av styret eller andre som har signaturrett. For juridiske personer bør firmaattest eller tilsvarende som dokumenterer signaturrett vedlegges.

Hvordan gå fram for å søke om seksjonering?

Når du skal seksjonere en eiendom må du fylle ut en seksjoneringsbegjæring. Dette er et skjema du får ved å henvende deg til kommunen eller ved å laste det ned fra kommunens hjemmeside.

Begjæring om seksjonering skal inneholde opplysning om:

- Eiendommens betegnelse (gnr./bnr. og adresse)
- De enkelte seksjoners formål (bolig eller næring)
- Sameiebrøk for hver seksjon
- Egnerklæring for at lovens vilkårene for seksjonering er oppfylt
- En liste med navn og adresse på alle som eventuelt leier bolig i det som skal seksjoneres

Følgende skal vedlegges begjæringen:

- Vedtekter for sameiet
- Situasjonsplan over eiendommen.
- Plantegninger over byggets etasjer, medregnet kjeller og loft.
- Eventuelt rekvisisjon av oppmålingsforretning over utearealet. (Kun når uteareal skal inngå i bruksenhet. Uteareal er ellers fellesareal.)

SEKSJONERING

Hva må være i orden for at du skal kunne få seksjonert en eiendom, jf eierseksjonslovens § 6?

- Begjæringen må gjelde kun *en* grunneiendom eller anleggseiendom, med mindre det er gitt samtykke til annet jf eierseksjonslovens § 8 fjerde ledd.
- Seksjoneringen må omfatte alle bruksenheter på eiendommen.
- I eksisterende bygg kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd.
- Planlagte bygg kan seksjoneres når det foreligger igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven.
- Det må framgå av søknaden om en bruksenhet skal brukes til boligformål eller næringsformål. Formålet må være i samsvar med gjeldende arealplan for eiendommen, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- Det må være fastsatt og oppgitt en sameiebrøk for hver eierseksjon. Det er ingen regler for hvordan en sameiebrøk skal fastsettes. Brøken er ment å gi uttrykk for hvor stor andel av eiendommen den enkelte eier. Mange velger derfor å beregne den ut fra bruksenhetens areal.
- Hver seksjons hoveddel må fremstå som en klart avgrenset og sammenhengende del av et bygg.
- Hoveddelen må ha egen inngang fra et fellesareal. (Adkomsten til en seksjon kan altså ikke skje via andre seksjoner.)
- Hver boligseksjon skal minimum ha eget kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Dette betyr at disse rommene må ligge inne i leiligheten, og at de må kunne nås uten å måtte passere fellesareal eller andre bruksenheter. (Kravet gjelder ikke fritidsboliger eller boliger som inngår i samleseksjon. Det er heller ingen slike krav for næringsseksjoner.)
- Følgende areal må være fellesareal;
 - De deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for mer enn en bruksenhet, eller som i følge bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. Det vil for eksempel si alle adkomstarealer inne og ute, tekniske rom og anlegg, lekeplasser fastsatt i arealplan for eiendommen osv.
 - Vaktmesterbolig, felles garasje og lignende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift.
- Følgende areal kan være tilleggsdel til enkeltseksjoner;
 - Eksempevis boder, deler av garasjeanlegg og deler av uteareal.
- Det må foreligge liste over alle som leier bolig på eiendommen.
- Det må foreligge vedtekter, jf eierseksjonsloven § 28.

Begjæring om eierseksjonering skal innsendes i tre eksemplar, (med unntak av vedtektene som skal være i ett eksemplar). I følge eierseksjonslovens § 7 skal den inneholde:

Begjæring om eierseksjonering på egen blankett som er fastsatt med hjemmel i eierseksjonsloven og tinglysingsloven. Fås ved henvendelse til kommunen, eller kan lastes ned fra kommunens hjemmeside. Se vedlagte eksempel på utfylling.

Situasjonsplan over eiendommen Kartgrunnlag må være av nyere dato og bestilles hos kommunen, eventuelt kan situasjonsplanen fra byggesøknaden brukes. Situasjonsplanen må vise eiendommens grenser og omrisset av bebyggelsen som skal seksjoneres. Skal noe av grunnen være tilleggsdel til en eller flere seksjoner må dette tegnes inn og markeres. Se vedlagte eksempel.

Plantegninger over bygningens etasjer, medregnet kjeller og loft Det skal innsendes plantegninger for alle bygg som inngår i seksjoneringen, også de som bare inneholder fellesareal. På tegningene skal grensene for bruksenhetene, forslag til seksjoneringsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angis. På tegningene angis hva som er hoveddel, tilleggsdel og fellesareal. Tegningene må være påført angivelse av etasjeplan og eiendommens gnr./bnr og adresse. Se vedlagte eksempel. Vanlig arkstørrelse er A4. Har noe etasjeplan så stort areal at det blir utydelig på A4-format, kan etasjeplanet deles på flere ark.

Vedtekter for sameiet. Disse skal minimum angi eiendommens gnr. / bnr. og adresse, samt hvor mange medlemmer styret skal ha, jf eierseksjonslovens § 28. Vedtektene kan inneholde andre bestemmelser innenfor de rammer som følger av lovens bestemmelser.

Liste med navn og adresse på alle som leier bolig på eiendommen (kun dersom boenheter er utleid)

Skriftlig fullmakt dersom andre enn alle hjemmelshavere undertegner begjæringen.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning for utearealene, om ubebygde deler av eiendommen skal inngå i en bruksenhet. Rekvisisjonen skal sendes samtidig med begjæring om eierseksjonering Søknadsskjema til dette bruk finner du på kartverkets hjemmeside. Noen kommuner har også laget sitt eget skjema som du kan bruke. Oppmålingen må være gjennomført før kommunen kan godkjenne seksjoneringen og sende den til tinglysing.

SEKSJONERING

Saksgang

Begjæring om eierseksjonering, med vedlegg, sender du til kommunen. Kommunen behandler søknaden og vurderer om vilkårene for seksjoneringen er tilstede. Er det rekvirert oppmåling av utearealer gjennomføres oppmålingen før kommunen behandler ferdig søknaden om seksjonering. Når vilkårene for seksjonering er oppfylt skriver kommunen et seksjoneringsvedtak og fører seksjoneringen inn i matrikkelen. Kommunen sender deretter den matrikkelførte seksjoneringen til tinglysing hos Kartverket som behandler tinglysingen. Ved tinglysing opprettes et eget grunnboksblad for hver seksjon. Når tinglysing er gjennomført sender Kartverket seksjoneringen tilbake til kommunen. Du får så tilsendt seksjoneringsvedtaket sammen med den tinglyste seksjoneringen fra kommunen. Du må betale gebyr for kommunens behandling og for tinglysingen.

Hva bør du være oppmerksom på etter at eierseksjoneringen er godkjent og tinglyst?

Når seksjoneringen er godkjent avholder seksjonseierne et møte der de formelt stifter sameiet og velger et styre. Regler for sameiemøter og styre finnes i eierseksjonslovens kapittel V, VI og VII. Består sameiet av ni eller flere seksjoner skal sameiet, jf eierseksjonslovens § 11, registreres i Foretaksregisteret. Denne registreringen skal gjøres innen seks måneder etter tinglysingen. Består sameiet av åtte eller færre seksjoner kan sameiet velge om det ønsker å registrere seg eller ikke enten i Enhetsregisteret eller Foretaksregisteret, eller ikke registrere seg i det hele tatt. Ved registrering i ett av disse registrene får sameiet tildelt et eget organisasjonsnummer.

Hvis sameierne i eierseksjonssameiet ønsker å gjøre endringer etter at eiendommen er seksjonert, må de som oftest søke om reseksjonering, jf eierseksjonslovens §§ 12 og 13. Reseksjonering er nødvendig hvis man for eksempel vil slå sammen to leiligheter, gjøre om et næringsareal til en leilighet, eller omfordele garasjeplasser, boder og lignende. Det kan også være nødvendig hvis man ønsker å gjøre deler av fellesareal til en del av en seksjon, eller når det opprettes nye tilleggsarealer. Framgangsmåte for å søke om reseksjonering er i stor grad den samme som for å søke om seksjonering første gang, men med noen tilleggskrav.

Du kan lese mer om både seksjonering og reseksjonering på Kartverkets hjemmeside. Trenger du veiledning ut over det du finner her og på Kartverkets hjemmeside kan du kontakte kommunen.

Vær oppmerksom på at det at en bruksenhet er godkjent seksjonert etter eierseksjonsloven ikke er det samme som at den samtidig er godkjent etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Du er selv ansvarlig for at dette er i orden.