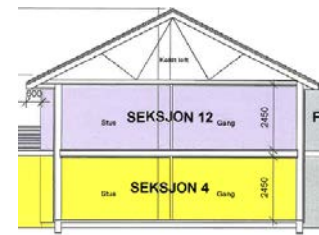


SEKSJONERING

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 garasjeplass, boder eller utearealer. Skal uteareal inngå i seksjonen må det rekvireres oppmålingsforretning fra kommunen samtidig med at det søkes om seksjonering. Det kan også vedtektsfestes en bruksrett for seksjonen for del av fellesareal for inntil tretti år, jf eierseksjonslovens § 25.

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 seksjonering?

Det er kun hjemmelshaver som kan søke om seksjonering, jf eierseksjonslovens § 11. 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 sende inn en søknad om seksjonering. Søknaden skal skrives på et standardisert skjema. Skjemaet får du ved å henvende deg til kommunen, ved å laste det ned fra kommunens hjemmeside eller fra denne siden; <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-bruk-av-standardisert-soknad-om-seksjonering/id2582704/>

Søknaden om seksjonering skal jf eierseksjonslovens § 11 inneholde opplysning om:

- Eiendommens betegnelse (gnr./bnr. og adresse)
- De enkelte seksjoners formål (bolig eller næring)
- Sameiebrøk for hver seksjon
- Egenerklæring for at lovens vilkår for seksjonering, jf eierseksjonslovens § 7, er oppfylt

Følgende skal vedlegges søknaden, jf eierseksjonslovens § 11:

- Vedtekter for sameiet
- Situasjonsplan over eiendommen.
- Plantegninger over byggets etasjer, medregnet kjeller og loft.

SEKSJONERING

- Eventuelt rekvisisjon av oppmålingsforretning over utearealet. (Kun når deler av uteareal skal inngå som tilleggsareal i bruksenhet. Uteareal er ellers fellesareal.)
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven.
- Skriftlig samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring på eiendommen.

Hva må være i orden for at du skal kunne få seksjonert en eiendom, jf eierseksjonslovens § 7 og § 8?

- Søknaden må gjelde kun *en* grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, med mindre det er gitt samtykke til annet jf eierseksjonslovens § 7, 4. ledd
- Seksjoneringen må omfatte alle bruksenheter på eiendommen.
- Hver seksjon må ha enerett til å bruke en bruksenhet.
- 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 etter plan- og bygningsloven til annen bruk.
- Det må vises i søknaden at det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen. Hvordan parkeringsplassene senere disponeres er det opp til søker å bestemme. (Du kan lese mer om disponering av parkeringsplasser i Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler, side 12.)
- 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 må være lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. (Kravet gjelder ikke fritidsboliger eller boliger som inngår i samleseksjon.) Dette gjelder både planlagte og eksisterende bygg. Planlagte bygg og bruksendring av eksisterende kan seksjoneres når det er gitt rammetillatelse.
- 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.) Bad og wc må være i eget rom, mens kjøkkenet kan være del av et annet oppholdsrom som eventuelt også er soverom.
- Følgende areal må være fellesareal:
 - De deler av eiendommen som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som ifølge bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsarealer. Det vil for eksempel si alle adkomstarealer inne og ute, tekniske rom og anlegg, lekeplasser, grøntanlegg og friområder fastsatt i arealplan for eiendommen.
- Følgende areal kan være tilleggsdel til enkeltseksjoner;
 - Eksempelvis boder, ekstra soverom som ikke ligger i tilknytning til hoveddelen, deler av garasjeanlegg og deler av uteareal slik som parkeringsplasser og hageflekker.
- Det må foreligge vedtekter, jf eierseksjonsloven § 27.
- En eller flere seksjonseiere kan om ønskelig gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene for en periode på inntil tretti år ved å definere dette i vedtektene, jf eierseksjonslovens § 25.

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

Søknad om seksjonering på egen søknad som er fastsatt med hjemmel i Forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Link til søknad som også kan fylles ut elektronisk finner du på denne siden; <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-bruk-av-standardisert-soknad-om-seksjonering/id2582704/>
Se vedlagte eksempel på utfylling og Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veiledning til utfylling av søknad om seksjonering.

Situasjonsplan over eiendommen Kartgrunnlag må være av nyere dato og fås fra 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 grensene for dette tegnes inn og markeres tydelig. Se vedlagte eksempel.

SEKSJONERING

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 påføres 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 § 27. Vedtektene kan inneholde andre bestemmelser innenfor de rammer som følger av lovens bestemmelser.

Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Dokumentasjon kan som regel være byggetillatelsen eller bruksendringstillatelsen. For eldre enheter kan også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annen dokumentasjon være relevant.

Skriftlig samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring på eiendommen.

Skriftlig fullmakt dersom andre enn alle hjemmelshavere undertegner begjæringen.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning for utearealene, om ubebygde deler av eiendommen skal inngå som tilleggsdel i en bruksenhet. Rekvisisjonen skal sendes samtidig med søknaden om seksjonering. 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. Kommunen kan gjennomføre oppmålingen på vanlig måte med oppmøte på stedet eller som såkalt «kontorforretning», det vil si uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget. Forutsetningen for å kunne benytte kontorforretning er at tilleggsdelen er entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater.

Saksgang

Søknad om seksjonering, med vedlegg, sender du til kommunen. Kommunen behandler søknaden og vurderer om vilkårene for seksjoneringen er tilstede. Kommunen skal behandle seksjonerings søknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt. Må søknaden rettes løper fristen fra kommunen har mottatt rettet søknad. Oversitter kommunen fristen, reduseres seksjoneringsgebyret med 25 % for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes, jf eierseksjonslovens § 14

Er det rekvirert oppmåling av utearealer gjennomføres oppmålingen før kommunen behandler ferdig søknaden om seksjonering. Tidsfristen på 12 uker løper ikke i tiden fra oppmåling er rekvirert til den er gjennomført. Når vilkårene for seksjonering er oppfylt gjør 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 § 19, 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. Dette brukes blant annet for å opprette egne bank- og forsikringsavtaler for sameiet.

Hvis sameierne i eierseksjonssameiet ønsker å gjøre endringer etter at eiendommen er seksjonert, må de som oftest søke om reseksjonering, jf eierseksjonslovens §§ 20 og 21. 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 og i Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler. Trenger du veiledning ut over det du finner her og på de nevnte steder kan du kontakte kommunen.