

Seksjonering og reseksjonering av eiendom - veileder

Seksjonering av eiendom med bestående bygg

Seksjonering av en eiendom med bestående bygg er aktuelt når bygningen er tatt i bruk før seksjonering.

Det skal være samsvar mellom det som skal seksjoneres og det som er ferdig bygget og godkjent i bygget.

Seksjonering av en eiendom med bestående bygg omfatter ikke ubebygde eiendommer eller eiendommer hvor det er planlagt eller pågående byggearbeider. Byggearbeider må først byggemeldes og ferdigstilles. Dette gjelder også tilbygg eller påbygg til eksisterende eiendom.

Begjæringen kan kun framsettes av den/de som er registrert som hjemmelshaver(e) i grunnboken. Der det er flere hjemmelshavere, må alle skrive under begjæringen (pkt. 7). Dersom eiendommen er bortfestet, må både bortfester og fester underskrive.

Krav til søknad

Seksjoneringen kan kun omfatte ett gårds- og bruksnummer.

Hver seksjon skal ha en formålsangivelse. Formålet er enten bolig eller næring. Alt som ikke er bolig eller funksjoner tilhørende boligene, blir i seksjoneringssammenheng næring.

Seksjoneringsformålet må være i tråd med gjeldende arealplanformål eller det må være gitt tillatelse til annet etter plan- og bygningsloven.

Bruksenheten skal være formålstjenlig avgrenset.

Bruksenhetene skal være ferdig, dvs. de skal kunne tas i bruk.

Alle fellesfunksjoner skal plasseres på fellesareal. Med fellesfunksjoner menes for eksempel adkomstareal, trappehus, heis, hovedstoppekran, hovedinntak for strøm med hovedbryter, stakekum, felles varmtvannsbereder.

Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon. Brøken skal oppgis med hele tall i teller og nevner. Brøken skal gjenspeile seksjonenes innbyrdes verdi og størrelsesforhold.

Eiendommen må deles opp i like mange seksjoner som det er fullstendige bruksenheter. Dette medfører at dersom eiendommen består av fem leiligheter, omfattes alle fem leilighetene av seksjoneringen, ingen kan holdes utenfor. Det er ingen begrensninger på hvor mange seksjoner en kan eie ved opprettelsen av eierseksjonssameiet, men det er forbudt å erverve mer enn to boligseksjoner.

Krav til bruksenhetens hoveddel (for eksempel leiligheten):

Hoveddelen skal være klart avgrenset. Dette medfører at grensene mot fellesareal og andre seksjoner må fremgå tydelig, som regel ved fysiske skiller som vegger etc.

Hoveddelen skal være sammenhengende. For boligseksjoner vil dette være selve leiligheten. Dette betyr at man skal kunne nå alle delene i hoveddelen uten å passere fellesareal. En hoveddel, f.eks. leilighet, kan gå over flere etasjer, men det må da være intern trapp.

Hoveddelen skal ha egen inngang.

Standardkrav for hoveddel i boligseksjoner er: egen inngang eller inngang fra fellesareal, eget kjøkken, bad/WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad/wc skal være i egne eller eget rom. Alle disse funksjonene må ligge innenfor en sammenhengende del av bygningen. Det tillates ikke at en må krysse fellesareal for å nå ovennevnte funksjoner.

Når det gjelder næringsseksjon, er det i hovedsak ikke spesielle standardkrav, utover egen inngang.

Seksjonering/reseksjonering

Reseksjonering går ut på å avgjøre hvem som skal fremsette begjæring om reseksjonering og hvem som eventuelt skal gi sitt samtykke til reseksjoneringen.

Vi nevner de viktigste typetilfellene av reseksjonering, hvem som skal fremsette begjæringen og hvem som eventuelt skal samtykke i reseksjoneringen:

Ved ytterligere oppdeling av en seksjon eller sammenslåing av seksjoner skal begjæringen framsettes av den/de som er registrert som hjemmelshaver(e) i grunnboken til de seksjoner som direkte berøres av endringen.

Sameiemøtets samtykke er nødvendig i tillegg dersom:

- Oppdelingen eller sammenslåingen medfører at det opprettes nye seksjoner som fører til økning av det samlede stemmetall.
- Delingen medfører endringer av tomt eller bebyggelsen som går utover vanlig forvaltning.

Styrets samtykke er nødvendig i tillegg dersom:

- Oppdelingen / sammenslåingen medfører økning av fellesareal
- Oppdelingen medfører mindre bygningsmessige tiltak.

Ved endring av formålet med seksjonen, f.eks. fra boligformål til næringsformål, skal begjæringen fremsettes av seksjonens hjemmelshaver med samtykke fra sameiermøtet. Endring i en seksjonsgrense krever alltid samtykke fra seksjonens hjemmelshaver.

Ved utvidelse eller reduksjon av bruksenheten, ved redusering eller økning av fellesareal eller opprettelse av nye seksjoner på fellesareal, skal begjæringen fremsettes av styret. Sameiemøtets samtykke vil kunne være nødvendig.

En endring av nevner i sameiebrøken, krever samtykke fra samtlige hjemmelshavere.

I øvrige tilfeller skal reseksjoneringen som hovedregel fremsettes av styret.

Kort om tilleggsarealer

Det er adgang til å la bruksenheten omfatte tilleggsareal.

Dette kan være annet areal i bygningen, f.eks. boder, areal i andre bygninger på eiendommen eller deler av tomten, f.eks. parkeringsplasser.

Tilleggsarealet vil inngå i seksjonen.

Søknadsprosessen

Begjæring med vedlegg skal sendes kommunen i 3 eksemplarer. Det arbeides med ferdigstilling av elektronisk versjon.

I Veiledning om seksjonering av eiendom med bestående bygg (pdf eller brosjyre) gis utfyllende informasjon om søknad og krav til dokumentasjon.

Krav til dokumentasjon:

Legg ved et skriv med navn på kontaktperson, telefonnummer og eventuell e-postadresse. Vi ber også om retur og fakturaadresse for begjæringen.

Vedlegg

- Plantegninger som viser alle seksjonene etter reseksjoneringen (3 eksemplarer)
- Basiskart (3 eksemplarer)- kjøpes fra oppmålingsavdelingen
- Sameievedtekter (1 eksemplar)
- Evt. brukstillatelse / ferdigattest (1 eksemplar)
- Navneliste over eventuelle leietagere (1 eksemplar)
- Ved flere hjemmelshavere: Hjemmelsdokument (3 eksemplarer)

Søknaden sendes til Sunndal Kommune eller leveres i servicekontoret. Se hjemmesidene våre for kontaktinformasjon og e-postadresse.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstid i kommunen anslås til 2 - 4 mnd. fra begjæringen med nødvendige vedlegg er mottatt av kommunen. Dersom begjæringen eller vedleggene er mangelfulle, forlenges saksbehandlingstiden.

Klagemulighet

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen sender du til Plan- og bygningsetaten. I klagen skal du angi hva du ønsker endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi deg veiledning. Klageinstans er Fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal Plan- og bygningsetaten vurdere om det er grunn til å endre vedtaket. Hvis vedtaket opprettholdes, vil saken bli sendt til Fylkesmannen. Les mer om klagerett i Forvaltningsloven. Du kan også klage elektronisk.

Lover og retningslinjer

- Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (Eierseksjoneringsloven)
- Rundskriv H-3/98 om seksjonering av fast eiendom. Kan fås ved Servicekontoret i rådhuset
- Forskrift om bruk av blankett ved begjæring om seksjonering av fast eiendom av 17.desember 1997 med hjemmel i lov 23.mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner § 7 fjerde ledd.
- Eierseksjonsloven, Kommentartutgave av Hagen, Lilleholt og Wyller.

Gebyrer

For kommunens arbeid med saken kreves gebyr i medhold av eierseksjonslovens § 7, siste ledd. Dersom det ikke er behov for befaring, vil gebyret være 3 ganger rettsgebyret. Dersom det er behov for befaring, vil gebyret være 5 ganger rettsgebyret. I begge tilfeller kommer tinglysingsgebyr (1,8 ganger rettsgebyret) i tillegg.