



Veiledning til utfylling av «søknad om reseksjonering»

Til felt 1 «Opplysninger om innsenderen»

Innsenderen vil ofte være eieren av den eiendommen som skal seksjoneres, det vil si den som har grunnbokshjemmel som eier. Det kan imidlertid også være en som fester eiendommen. Videre kan det være en advokat eller en annen som sender inn søknaden på vegne av eieren. Det kan også være styret i sameiet.

Til felt 2 «Opplysninger om eiendommen»

Feltet skal fylles ut med nummer og navn på den kommunen eiendommen ligger i. Innsenderen må også oppgi eiendommens gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer.

Til felt 3 «Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) »

Her skal det oppgis hvem som eier (eventuelt fester) *seksjonene som skal endres*. Dersom dette er et selskap eller en organisasjon, skal organisasjonsnummer fra enhetsregisteret oppgis. Dersom det er flere eiere, skal dagens eierandel oppgis (som brøk).

Til felt 4 «Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)»

Innsenderen må oppgi hvilke seksjoner som skal endres, og den enkelte seksjons formål. Dersom reseksjoneringen går ut på bytte av seksjonens formål fra bolig til næring – eller motsatt – skal det nye formålet fylles ut her. I kolonnen for sameiebrøk skal den forholdsmessige eierandelen til seksjonene som endres oppgis. Nevneren er summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet, også de som ikke endres gjennom reseksjoneringen. Dersom bruksenhetens hoveddel skal ha nytt eller endret tilleggsareal, må kolonnen for tilleggsareal også fylles ut. Dersom søknaden gjelder reseksjonering av flere enn ti seksjoner, må utfyllingen fortsette på søknadens siste side.

Til felt 5 «Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på»

I dette feltet skal det gis en kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på. Noen eksempler er inntatt i skjemaet.

Til felt 6 «Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen»

I dette feltet skal det gis opplysninger om dokumenter som er avgjørende for å få tinglyst reseksjoneringen, og som derfor må vedlegges søknaden og tinglyses sammen med reseksjoneringsvedtaket.

Til felt 7 «Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt»

For at kommunen skal kunne legge til grunn at lovens vilkår for reseksjonering er oppfylt, må alle boksene være krysset av. Er ikke alle boksene krysset av, skal kommunen *avslå* søknaden. Teksten til noen av boksene inneholder alternativer. Det skal ikke angis i skjemaet hvilket av alternativene som er oppfylt i det enkelte tilfelle. Dersom egenerklæringen ikke er fylt ut (ingen av boksene er fylt ut), skal kommunen *avvise* å behandle søknaden.

Til felt 8 «Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt»

I dette feltet skal bare ett av alternativene avkrysses. Innsenderen må også vedlegge dokumentasjon, se felt 9 bokstav e.

Til felt 9 «Vedlegg som skal følge søknaden»

Bokstav a: Det skal vedlegges seksjoneringstegninger som viser hvordan eiendommen er seksjonert opprinnelig (før reseksjoneringen).

Bokstav b: Dersom reseksjoneringen innebærer endringer på bakkeplan, må det vedlegges ny situasjonsplanen over eiendommen.

Bokstav c: Dersom reseksjoneringen innebærer endring i grensene mellom bruksenheter og fellesareal, skal det vedlegges nye plantegninger som viser endringene i de berørte etasjene.

Bokstav d: Dersom reseksjoneringen innebærer endring i utendørs tilleggsdeler, jf. bokstav b, må innsenderen legge ved rekvisisjon av oppmålingsforretning.

Bokstav e: Innsenderen må vedlegge dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. eierseksjonsloven § 7 tredje ledd. Krav til dokumentasjon er nærmere omtalt i «Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler».

Bokstav f: En urådighet innebærer at hjemmelshaver må ha samtykke fra rettighetshaver for å kunne tinglyse dokumenter som gjelder eiendommen. Hvis det er tinglyst urådighetserklæring på eiendommen som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver, må innsenderen vedlegge samtykke til reseksjonering fra rettighetshaveren. Manglende samtykke hindrer tinglysing.

Bokstav g: Samtykke fra bank/panthaver er eksempelvis nødvendig dersom en seksjon deles i flere seksjoner, to eller flere seksjoner slås sammen eller dersom et areal i en seksjon overføres til en annen seksjon (samtykke fra panthaver i seksjonen som avgir areal). Det er også nødvendig ved alle reduksjoner av seksjonens areal som skjer ved at fellesarealer blir større, for eksempel at en seksjon avgir areal til fellesareal eller at en seksjon omgjøres til fellesareal, samt dersom seksjonens formål endres.

Bokstav h: To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie. En sammenslåingsprosess inkluderer ett bestående og minst ett utgående eierseksjonssameie. Samtlige hjemmelshavere i det/de utgående sameiet/sameiene (matrikkelenheten(e)) må samtykke til sammenslåingen.

Til felt 10 «Innsendte plantegninger»

Hjemmelshaver(ne) skal bekrefte at plantegningene stemmer med den faktiske planløsningen etter reseksjoneringen.

Til felt 11 «Underskrifter»

I dette feltet skal hjemmelshaver(ne) til eiendommen (eventuelt festeren), eller styret i sameiet, skrive under. Ved deling og sammenslåing av seksjoner, samt ved søknad om endring av bruksenhetens formål, er det hjemmelshaver(ne) som fremsetter søknad om reseksjonering. I øvrige tilfeller er det styret som fremsetter og skal skrive under søknaden.

Til felt 12 «Styrets erklæring/samtykke»

I dette feltet skal styret erklære at det foreligger gyldig vedtak fra årsmøtet, i de tilfellene hvor det er nødvendig. Årsmøtets samtykke er blant annet nødvendig dersom:

- En seksjon deles i flere (opprettelse av nye seksjoner), slik at det samlede stemmetallet øker (dette er først og fremst aktuelt i rene boligsameier, men også i kombinerte sameier der én stemme per seksjon er bestemt i vedtektene)
- Fellesareal utvides fordi en seksjon blir til fellesareal
- Tidligere fellesareal omgjøres til nye seksjoner eller legges til en eksisterende seksjon
- En eller flere seksjoner endrer bruksformål
- Eierseksjonssameiet skal slås sammen med et annet eierseksjonssameie, og det bestående sameiet blir utvidet med seksjonene fra det utgående sameiet.

Styrets samtykke er (i tillegg) nødvendig dersom reseksjoneringen medfører at fellesarealene blir større.

Til felt 13 «Samtykke fra ektefelle/registrert partner»

Samtykke fra ektefelle/registrert partner er nødvendig dersom reseksjoneringen medfører at boligseksjonen disse bruker som felles bolig blir mindre (avgir areal), brøken reduseres (f.eks. ved opprettelse av nye seksjoner i sameiet), eller at bruksformålet endres fra bolig til næring.

Til felt 14 «Kommunens saksbehandling»

Kommunen skal krysse av på at den har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart dersom eiendommen skal ha utendørs tilleggsdeler (gjelder nye/endrede tilleggsdeler, jf. felt 9 bokstav d). Kommunen skal alltid krysse av på at den har sendt brev til innsenderen med orientering om vedtaket. Dette punktet fungerer som en påminnelse til kommunen om at den må følge forvaltningslovens regler til enkeltvedtak, blant annet ved å opplyse om klageadgang.

Til felt 15 «Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for»

Kommunen bekrefter i dette feltet at det er gitt tillatelse til seksjonering, og utgjør formelt sett det vedtaket som blir tinglyst.

