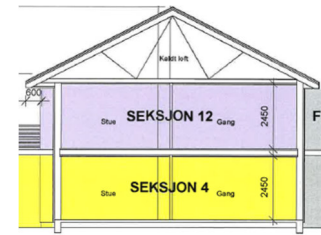


SEKSJONERING

Har du ein eigedom som fleire personar skal eige i lag, og der eigarane skal ha einerett til kvar si brukseining i bygningsmassen, må de seksjonere eigedomen. Dette er vanleg når eit bygg har fleire leilegheiter, også kalla sjølvegarleilegheiter, eller når det har fleire kontor, butikklokale eller andre næringsareal med ulike brukarar. Føresegnene for seksjonering finn du i eierseksjonsloven. Gjennom seksjoneringa får kvar seksjon eit eige seksjonsnummer som blir registret i matrikkelen.



Kva inneber seksjonering?

Seksjonering er å dele opp eitt eller fleire bygg på ein eigedom i fleire eigarseksjonar, slik at fleire kan eige kvar sin del av bygget/bygga. Ein eigarseksjon er ei eiga juridisk eining/brukseining som kan bli omsett eller lånt på uavhengig av resten av eigedomen eller brukseiningane.

Når ein eigedom blir seksjonert blir kvar brukseining teikna opp og gjeven eit eige seksjonsnummer (snr.) Kvar seksjon skal bestå av ein hovuddel, til dømes ei leilegheit eller eit kontorlokale, og kan i tillegg bestå av ein eller fleire tilleggsdelar, til dømes garasje plass, bodar eller uteareal. Dersom uteareal skal inngå i seksjonen må det bli rekviert oppmålingsforretning frå kommunen på same tid som det blir søkt om seksjonering. Det kan også bli vedtaksfest ein bruksrett for seksjonen for del av fellesareal for inntil 30 år, jf. § 25 i eierseksjonsloven.

Seksjonering er altså ein måte å organisere sameige av fast eigendom på, jf. § 1 i eierseksjonsloven. Eig du ein seksjon i eit eigarseksjonssameige har du einerett til bruk av ein eller fleire bustader/leilegheiter eller andre brukseiningar på eigedomen. Med *andre brukseiningar* meiner vi delar av bygget som blir nytta til dømes til industri, kontor, forretningar og liknande. Rekkehus eller ein eigedom med fleire frittliggjande hus, til dømes i eit hyttefelt, kan også bli seksjonert på denne måten.

Kva kan vi seksjonere?

I prinsippet kan all eigedom som er bygd ut, eller er i ferd med å bli bygd ut, der utbygginga består av fleire bustader/leilegheiter eller andre brukseiningar, bli seksjonert.

Kven kan søkje om seksjonering?

Det er berre heimelshavarar som kan søkje om seksjonering, jf. § 11 i eierseksjonsloven. Heimelshavar er den eller dei som er registrert(e) som dette i matrikkelen. Er det fleire heimelshavarar må alle skrive under. Dersom ein annan skriv under på vegner av ein heimelshavar må han eller ho leggje fram skriftleg fullmakt. Fullmakta må vere datert og eintydig. Dersom heimelshavaren er ein juridisk person (t.d. eit firma) må kravet skrivast under av styret eller andre som har signaturrett. Juridiske personar bør leggje ved firmaattest eller tilsvarande som dokumenterer signaturrett.

Korleis går du fram for å søkje om seksjonering?

Når du skal seksjonere ein eigedom må du sende inn ein søknad om seksjonering. Skriv søknaden på eit standardisert skjema. Skjemaet får du ved å ta kontakt med kommunen, ved å laste det ned frå heimesida til kommunen eller frå denne sida: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-bruk-av-standardisert-soknad-om-seksjonering/id2582704/>

Søknaden om seksjonering skal jf. § 11 i eierseksjonsloven innehalde opplysningar om:

- Nemninga for eigedomen (gnr./bnr. og adresse)
- Føremålet med dei ulike seksjonane (bustad eller næring)
- Sameigebrøk for kvar seksjon
- Eigenerklæring for at vilkåra for seksjonering er oppfylte i tråd med loven, jf. § 7 i eierseksjonsloven

SEKSJONERING

Du må legge ved dette med søknaden, jf. § 11 i eierseksjonsloven:

- Vedtekter for sameiget
- Situasjonsplan over eigedomen.
- Planteikningar over etasjane i bygget, medrekna kjellar og loft.
- Eventuelt rekvisisjon av oppmålingsforretning over utearealet. (Berre når delar av utearealet skal inngå som tilleggsareal i brukseining. Uteareal er elles fellesareal.)
- Dokumentasjon på at bustadseksjonar oppfyller krava til å vere sjølvstendige bueingar etter plan- og bygningsloven.
- Skriftleg samtykke frå rettshavar dersom det er tinglyst erklæring om uråderett på eigedomen.

Kva må vere i orden for at du skal kunne seksjonere ein eigedom, jf. § 7 og § 8 i eierseksjonsloven?

- Søknaden må gjelde berre *ein* grunneigedom, festgrunn eller anleggseigedom, med mindre det er gjeve samtykke til anna jf. § 7, 4. ledd i eierseksjonsloven
- Seksjoneringa må omfatte alle brukseiningar på eigedomen.
- Kvar seksjon må ha einerett til å bruke ei brukseining.
- Det må gå fram av søknaden om ei brukseining skal nyttast til bustadføremål eller næringsføremål. Føremålet må vere i samsvar med gjeldande arealplan for eigedomen, med mindre løyve til annan bruk etter plan- og bygningsloven ligg føre.
- Det må kome fram i søknaden at det er sett av tilstrekkeleg parkeringsareal til å sikre det talet parkeringsplassar som følgjer av byggeløyvet. Det er opp til søkjaren å bestemme korleis parkeringsplassane skal bli disponert seinare. (Du kan lese meir om disponering av parkeringsplassar i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin [Veileder til eierseksjonslovens offentlegrettslige regler](#), side 12.)
- Ein sameigebrøk må vere fastsett og oppgjeven for kvar eigarseksjon. Det er ingen reglar for korleis ein skal fastsetje ein sameigebrøk. Meininga med brøken er å vise kor stor del av eigedomen den enkelte eig. Mange vel difor å rekne brøken ut frå arealet på brukseininga.
- Hovuddelen av kvar seksjon må vere ein klart avgrensa og samanhengande del av eit bygg.
- Hovuddelen må ha eigen inngang frå eit fellesareal. (Tilkomsten til ein seksjon kan altså ikkje skje via andre seksjonar.)
- Kvar bustadseksjon må vere ei lovleg etablert bueinig etter føresegnene i plan- og bygningsloven. (Kravet gjeld ikkje fritidsbustader eller bustader som er ein del av ein samleseksjon.) Dette gjeld både planlagde og eksisterande bygg. Planlagde bygg og bruksendring av eksisterande kan bli seksjonert når det er gjeve rammeløyve.
- Kvar bustadseksjon skal minimum ha eige kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Dette betyr at desse romma må liggje inne i leilegheita, og at det må vere mogleg å kome seg dit utan å måtte passere fellesareal eller andre brukseiningar. (Kravet gjeld ikkje fritidsbustader eller bustader som er del av ein samleseksjon.) Bad og wc må vere i eige rom, mens kjøkenet kan vere del av eit anna opphaldsrom som eventuelt også er soverom.
- Følgjande areal må vere fellesareal:
 - Dei delane av eigedomen som andre seksjonseigarar treng tilgang til, og areal som ifølgje føresegner, vedtak eller løyve gjevne i eller i medhald av plan- og bygningsloven er sett av til felles uteopphaldsareal. Det vil til dømes seie alle tilkomstareal inne og ute, tekniske rom og anlegg, leikeplassar, grøntanlegg og friområde fastsett i arealplan for eigedomen.
- Følgjande areal kan vere tilleggsdel til einskildseksjonar:
 - Eksempelvis bodar, ekstra soverom som ikkje ligg i tilknytning til hovuddelen, delar av garasjeanlegg og delar av uteareal slik som parkeringsplassar og hageflekkar.
- Vedteker må liggje føre, jf. § 27 i eierseksjonsloven.
- Ein eller fleire seksjonseigarar kan om ønskeleg få einerett til å bruke bestemte delar av fellesareala for ein periode på inntil tretti år ved å definere dette i vedtektene, jf. § 25 i eierseksjonsloven.

Send inn søknad om seksjonering i tre eksemplar (med unntak av vedtektene som skal vere i eitt eksemplar). Ifølgje § 7 i eierseksjonsloven skal søknaden innehalde:

SEKSJONERING

Søknad om seksjonering på eigen søknad som er fastsett med heimel i Forskrift om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Lenke til søknad som også kan bli fylt ut elektronisk finn du på denne sida;
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-bruk-av-standardisert-soknad-om-seksjonering/id2582704/>
 Sjå døme på utfylling som ligg ved og Kommunal- og moderniseringsdepartementet si [Veiledning til utfylling av søknad om seksjonering](#).

Situasjonsplan over eigedomen Kartgrunnlaget må vere av nyare dato og dette får du frå kommunen, eventuelt kan du bruke situasjonsplanen frå byggjesøknaden. Situasjonsplanen må vise grensene på eigedomen og omrisset av bygningane som skal bli seksjonerte. Skal noko av grunnen vere tilleggsdel til ein eller fleire seksjonar må grensene for dette teiknast inn og bli tydeleg markert. Sjå dømet som ligg ved.

Planteikningar over etasjane i bygningen, medrekna kjellar og loft De skal sende inn planteikningar for alle bygg som inngår i seksjoneringa, også dei som berre inneheld fellesareal. På teikningane skal grensene for brukseiningane, framlegg til seksjoneringsnummer og bruken av kvart einskild rom bli tydeleg oppgjeve. Oppgje på teikningane kva som er hovuddel, tilleggsdel og fellesareal. Påfør etasjeplan og eigedomen sitt gnr./bnr og adresse på teikningane. Sjå dømet som ligg ved. Vanleg storleik på arket er A4. Har eit eller fleire etasjeplan så stort areal at det blir utydeleg på A4-format, kan etasjeplanet bli delt på fleire ark.

Vedtekter for sameiget. Desse skal minimum oppgje gnr. / bnr. og adresse på eigedomen, samt kor mange medlemmar styret skal ha, jf. § 27 i eierseksjonsloven. Vedtektene kan innehalde andre føresegner innanfor dei rammene som følgjer av føresegnene i loven.

Dokumentasjon på at bustadseksjonar oppfyller krava til å vere sjølvstendige bueiningar etter plan- og bygningsloven. Dokumentasjon kan som regel vere byggjeløyvet eller bruksendringsløyvet. For eldre einingar kan også opplysningar frå matrikkelen, tinglyste klausular eller annan dokumentasjon vere relevant.

Skriftleg samtykke frå rettshavar dersom det er tinglyst erklæring om uråderett på eigedomen.

Skriftleg fullmakt dersom andre enn alle heimelshavarane skriv under kravsmålet.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning for uteareala, om ikkje utbygde delar av eigedomen skal inngå som tilleggsdel i ei brukseining. Send rekvisisjonen samtidig med søknaden om seksjonering. Søknadsskjemaet du skal bruke finn du på Kartverket si heimeside. Nokre kommunar har også laga sitt eige skjema som du kan bruke. Oppmålinga må vere gjennomført før kommunen kan godkjenne seksjoneringa og sende ho til tinglysing. Kommunen kan gjennomføre oppmålinga på vanleg måte med oppmøte på staden eller som såkalla «kontorforretning», det vil seie utan oppmøte, oppmåling og merking i terrenget. Føresetnaden for å kunne nytte kontorforretning er at tilleggsdelen er eintydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinatar.

Saksgangen

Send søknad om seksjonering, med vedlegg, til kommunen. Kommunen handsamar søknaden og vurderer om vilkåra for seksjoneringa er til stades. Kommunen skal handsame seksjoneringsøknaden og registrere seksjonane i matrikkelen innan 12 veker etter at dei har fått søknaden. Dersom søknaden må rettast går fristen frå kommunen har fått den retta søknaden. Dersom kommunen oversit fristen, blir seksjoneringsgebyret redusert med 25 % for kvar påbyrja veke tidsfristen blir overseten, jf. § 14 i eierseksjonsloven.

Er det rekvirert oppmåling av uteareal blir oppmålinga gjennomført før kommunen handsamar ferdig søknaden om seksjonering. Tidsfristen på 12 veker går ikkje i tida frå oppmålinga er rekvirert til ho er gjennomført. Når vilkåra for seksjonering er oppfylte gjer kommunen eit seksjoneringsvedtak og fører seksjoneringa inn i matrikkelen. Kommunen sender deretter den matrikkelførte seksjoneringa til tinglysing hos Kartverket som handsamar tinglysinga. Ved tinglysing blir det oppretta eit eige grunnboksblad for kvar seksjon. Når tinglysinga er gjennomført sender Kartverket seksjoneringa tilbake til kommunen. Du får så tilsendt seksjoneringsvedtaket i lag med den tinglyste seksjoneringa frå kommunen. Du må betale gebyr for kommunen si handsaming og for tinglysinga.

Kva bør du vere merksam på etter at eigarseksjoneringa er godkjent og tinglyst?

Når seksjoneringa er godkjent held seksjonseigarane eit møte der dei formelt stiftar sameiget og vel eit styre. Reglar for sameigemøte og styre finst i kapittel V, VI og VII i eierseksjonsloven. Dersom sameiget består av ni eller fleire seksjonar skal sameiget, jf. § 19 i eierseksjonsloven, bli registrert i Foretaksregisteret. Denne registreringa må bli gjort innan seks månader etter tinglysinga. Består sameiget av åtte eller færre seksjonar kan sameiget velje om det ønskjer å registrere seg anten i Enhetsregisteret eller Foretaksregisteret, eller ikkje registrere seg i det heile. Ved registrering i eitt av desse registera får sameiget tildelt eit eige organisasjonsnummer. Dette blir nytta mellom anna for å opprette egne bank- og forsikringsavtalar for sameiget.

Dersom sameigarane i eigarseksjonssameiget ønskjer å gjere endringar etter at eigedomen er seksjonert, må dei som oftast søkje om reseksjonering, jf. §§ 20 og 21 i eierseksjonsloven. Reseksjonering er naudsynt dersom ein til dømes vil slå i hop to leilegheiter, gjere om eit næringsareal til ei leilegheit, eller fordele garasjeplassar, bodar og liknande på nytt. Det kan også vere naudsynt dersom ein ønskjer å gjere delar av

SEKSJONERING

fellesarealet til ein del av ein seksjon, eller når nye tilleggsareal blir oppretta. Framgangsmåten for å søkje om reseksjonering er i stor grad den same som for å søkje om seksjonering første gongen, men med nokre tilleggskrav.

Du kan lese meir om både seksjonering og reseksjonering på [Kartverket si heimeside](#) og i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin [Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler](#). Treng du rettleiing ut over det du finn her og på dei stadene som er nemnde, kan du kontakte kommunen.