

Begjæring om tillatelse til reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven § 13. Bestemmelsen omhandler ulike former for endring av eksisterende seksjoner.

Følgende materiale må innleveres/sendes Plan- og bygningsetaten:

- Skjema for seksjoneringsbegjæring (1 original + 1 kopi)
- Plantegninger (2x)
- Situasjonsplan (2x)
- Vedtekter (1x)
- Samtykke for urådighet (1x original eller rettkopibekreftet)
- Pantehavers samtykke (1x original eller rettkopibekreftet)
- Eksisterende tinglyste begjæring (1x)

Det må skrives et følgebrev til begjæringen som inneholder navn/adresse/telefonnummer og eventuell e-post adresse til kontaktperson. Faktura sendes søker om ikke annen mottaker skriftlig har bekreftet at denne skal motta fakturaen. Er det behov for å redegjøre for forhold som ikke framgår av det øvrige materialet skrives dette i følgebrevet.

- Skjema for seksjoneringsbegjæring.

Her må benyttes fastsatt blankett "Begjæring om oppdeling i eierseksjonering/reseksjonering" som kan hentes på etatens hjemmeside <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no>, fås i vår ekspedisjon eller kjøpes hos bokhandlere.

Begjæringen framsettes av styret. Det forutsettes at styrets begjæring er basert på nødvendige vedtak og beslutninger på sameiermøte. Unntak fra denne hovedregel gjelder dersom begjæringen kun omfatter endring av seksjonens formål og der eierbrøken endres uten arealoverføring. Under forutsetning av sameiets godkjenning, kan da begjæringen framsettes av aktuell seksjons hjemmelshaver.

I enkelte tilfeller krever reseksjoneringen også samtykke fra styret eller sameiermøtet i seksjonssameiet. Sameiermøtets samtykke er nødvendig når det opprettes nye seksjoner som fører til økning av det samlede stemmetall. Styrets samtykke er påkrevd når reseksjoneringen fører til økning av fellesareal.

Seksjoneringsbegjæringen inneholder også en egenerklæring. Det er viktig at alle felter fylles ut. Om man er usikker på noe, bør man spørre om råd på forhånd.

- Tegninger.

Kopier av etasjeplanene for alle de berørte bygningene på eiendommen. Tegningene skal dekke alle berørte etasjer. Hver enkelt tegning skal være påført registernummer (gårds- og bruksnummer); adresse og etasjenummer. Etsjeplanene må innsendes i A4 format.

Tegningenes kvalitet må være slik at kjøkken, bad og wc framgår klart og tydelig, (inntegning av kjøkken, bad og wc, eller rombenevnelse). Grensen mellom seksjon og fellesareal – må være klart presisert. Likeså bør det angis hvilke deler som eventuelt er tilleggsdeler til den enkelte seksjon.

Det må angis seksjonsnummer på seksjonens hoveddel og på eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

- Tilleggsdel.

Tilleggsdel bygning kan for eksempel være; utebod, kjeller/loftsbod, garasje, m.m.
Tilleggsdel grunn kan for eksempel være; parkeringsplass, del av hage, hellelagt inngangsparti, m.m.

- **Situasjonsplan**

Dette er et teknisk kart over eiendommen som skal seksjoneres. Kartet må minimum vise gnr/bnr, eiendomsgrenser, veier og bygninger.

Dersom seksjoneringen også omfatter ubebygde deler av eiendommen som skal inngå som tilleggsdel grunn til den enkelte seksjon, må grensene for dette framgå tydelig av situasjonsplanen.

Skal ubebygde deler av eiendommen inngå i bruksenhet, skal rekvisisjon av oppmålingsforretning over tilleggsdel grunn følge begjæringen. Blir det holdt oppmålingsforretning kommer gebyr etter reglene i lov om eiendomsregistrering i tillegg.

Ved opprettelse av tilleggsdel grunn som legges som del av bruksenhet skal det holdes oppmålingsforretning over dette arealet jf. matrikkeloven §6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9 andre ledd

- **Nærmere om utarbeiding av tegninger m.v.**

Situasjonsplan og plantegninger skal være fortløpende sidenummerert – eksempel ” Vedlegg 1 av 4” osv.

- **Signaturer:**

For å bekrefte signaturberettigede må det innsendes bekreftet kopi av årsmøteprotokoll/vedtekter/firmaattest/fullmakt. Firmaattester kan ikke være eldre enn 1 år fra begjæringens signaturdato. Fullmakter må være gyldig på begjæringens signaturdato.

- **Samtykke fra pantehaver**

Reseksjonering etter §13 kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene der eierbrøken eller formål endres.

- **Urådighet**

Dersom berørt(e) seksjon(er) er under salg, vil det ofte være tinglyst en såkalt ”urådighet” som heftelse på eiendommen. I så fall vil seksjonering ikke kunne skje uten samtykke fra rettighetshaver. Vi ber om å bli underrettet om det foreligger en slik urådighet. Det samme gjelder om det skulle bli tinglyst ”urådighet” mens saken er under behandling. Urådighetssamtykke må være sendt inn i original eller kopibekreftet av advokat eller eiendomsmeidler.

- **Eksisterende tinglyst begjæring**

For å vurdere endringene, må vi be om å få tilsendt kopier av de eksisterende tinglyste seksjoneringsdokumentene.

Gebyr.

For kommunens arbeid med saken kreves gebyr i medhold av eierseksjonsloven § 7, siste ledd.

Gebyret vil normalt være 3 ganger rettsgebyret. I enkelte tilfelle kan befaring være aktuelt. I et slik tilfelle vil kommunens gebyr være 5 ganger rettsgebyret. I begge tilfelle kommer tinglysingsgebyr (1.8 ganger rettsgebyret) i tillegg. Gebyrene innkreves samlet av kommunen inklusive kostnadene til tinglysing.

Blir det holdt oppmålingsforretning kommer gebyr etter reglene i lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven) i tillegg.

Saksbehandlingen.

Begjæring kan ikke innsendes før bruksenhetene er ferdig utbygd.

Kommunens oppgaver er å kontrollere at angitt bruk av eiendommen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller arealplan samt at bruksenhetene får en formålstjenlig avgrensning.

Kommunen skal påse at alle seksjoner har egen inngang. Ved boligseksjoner skal det være eget kjøkken og bad/wc.

Informasjon om saksbehandlingstid ligger på våre hjemmesider:

<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no>