

Stjørdal kommune

Hvordan fylle ut skjemaet «Søknad om seksjonering»

Veiledning til hvert punkt



Søknad om seksjonering

Dette feltet skal fylles ut av kommunen

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

Fyll ut alle feltene.
Person/firma vil fungere som kontaktperson og fakturamottaker

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kari Nordmann			
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
5035	Stjørdal		
		Festenr.	

Fyll ut. Kommunenummeret til Stjørdal er 5035. Festenummer er kun aktuelt dersom det er en festetomt.

Fyll ut feltene for formål, brøk og tilleggsareal til hver seksjon. Tilleggsareal er areal som man ikke kan nå direkte fra hoveddelen til seksjonen, eller utendørs areal. Les forklaringen til hvert felt.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
0101195012345	Kari Nordmann	1/2
0101195012346	Ola Nordmann	1/2

Før inn alle hjemmelshaverne til eiendommen. I feltet for eierandel skal det angis hvor stor del av eiendommen personen/firmaet eier, f.eks. 1/1 dersom man eier hele eiendommen alene, eller 1/2 dersom to personer eier halvparten hver.

Litt om brøk: Brøken skal gjenspeile det innbyrdes forholdet mellom seksjonenes størrelse og verdi. Brøken har blant annet betydning for fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter. Brøken må oppgis i hele tall.

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	50	B	13				25				37			
2	B	50	B	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere		100		Nevner =		100									

Dato	Innsenderens underskrift

Påfør dato og original signatur. Signeres av eier av eiendommen eller innsender av søknaden

Dette feltet skal i de aller fleste tilfeller stå tomt.

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Alle punktene må være oppfylt og krysset av for at søknaden skal kunne bli godkjent. Forklaring til punktene bakerst veiledningen

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Kun ett av alternativene skal krysses av

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

Her er en opplisting av vedleggene som skal legges ved søknaden. Det er ikke alle vedlegg som er aktuelle i alle søknader. Se egen forklaring til vedleggene bakerst i veiledningen

Påfør dato og original signatur. Signeres av eier av eiendommen eller innsender av søknaden

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

Feltet er bare aktuelt dersom søknaden gjelder en eksisterende bygning. Det må bekreftes at plantegningene stemmer med den faktiske planløsningen.

Alle hjemmelshavere skal signere med original signatur. Ved firma: i feltet for «Gjenta navn med blokkbokstaver» skriver du både firmanavn og eget navn f.eks. «Kari AS v/ Kari Nordmann»

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dette feltet skal fylles ut av kommunen

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

Dette feltet skal fylles ut av kommunen

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		
Dato	Innsenderens underskrift			

Påfør dato og original signatur. Signeres av eier av eiendommen eller innsender av søknaden

NB!: Denne siden er kun aktuell dersom det er flere enn 60 seksjoner i sameiet. Dersom det er færre enn 60 seksjoner skal ikke denne siden fylles ut eller sendes inn

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:					Nevner =										

Fylles ut på samme måte som pkt. 4 på side 1 i skjemaet.

Dato	Innsenderens underskrift

Påfør dato og original signatur. Signeres av eier av eiendommen eller innsender av søknaden

Forklaring til punktene i pkt. 6, egenerklæring.

a) Eier av hver seksjon skal ha enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) Det må være enkelt å se hvor grensene mellom bruksenheten og andre bruksenheter og/eller fellesareal går. Vegger fra gulv til tak vil alltid gi en klar avgrensing, og dette er et absolutt krav for hoveddelen i en boligseksjon.

I næringsseksjoner er det ikke et absolutt krav at skillene skal være så fysiske som en vegg. Det viktige er at det ikke skal være tvil om hvor grensene går – de må være etterprøvbare. Dette innebærer at det kreves noe mer varig enn bare en opptegning på gulvet eller lignende.

At hoveddelen skal være en «sammenhengende» del av bygning på eiendommen, innebærer at alle deler av hoveddelen skal kunne nås uten at det er nødvendig å passere fellesareal. Eventuelle rom i andre bygninger eller utendørs må gjøres til tilleggsdeler.

Hoveddelen skal ha «egen inngang». Egen inngang innebærer at det skal være mulig å nå bruksenheten uten å passere andre bruksenheter. Det betyr også at hoveddelen må ha minst én inngang, som enten kan være fra fellesareal eller fra en naboeiendom, for eksempel når naboeiendommen er offentlig vei eller plass.

c) Antall parkeringsplasser bestemt i byggesaken eller i planbestemmelser må være likt som antall parkeringsplasser angitt i søknaden om seksjonering. Dersom eiendommen er godkjent uten parkeringsplasser, er kravet oppfylt og feltet kan krysses av.

d) Kravet innebærer at det ikke er adgang til for eksempel å seksjonere bare én etasje i bygningen eller bare én av flere bygninger på en eiendom. Er det fire leiligheter i bygningen på eiendommen som skal seksjoneres, må alle fire inngå i seksjoneringen og utgjøre egne seksjoner.

e) Det er kun arealet innenfor eiendomsgrensene som seksjoneres og blir en del av sameiet. Eventuelle bygningsdeler som ligger på naboeiendom, kan ikke være en del av seksjoneringen.

f) Formålet til seksjonene (bolig eller næring), må være i samsvar med godkjenning iht. plan- og bygningsloven. I seksjoneringssammenheng er alt som ikke er bolig kategorisert som næring, f.eks. en garasje.

g) Planlagt bygning eller planlagte søknadspliktige arbeider i eksisterende bygning, må være søkt om og gitt rammetillatelse før søknad om seksjonering kan sendes inn og godkjennes.

h) Kravet om hvilke arealer som skal være fellesareal gjelder deler av eiendommen som andre seksjonseiere trenger tilgang til. Først og fremst er det tale om atkomstarealer, herunder inngangspartier og korridorer – både ute og inne, men også heis, søppelrom, stoppekraner, varmtvannsberedere, sikringsskap m.m. Areal som i eller i medhold av plan- og bygningsloven er avsatt til uteoppholdsareal, skal også seksjoneres til fellesareal.

Uteoppholdsareal vil i denne sammenheng omfatte opparbeidet atkomst, gang- og kjørearealer, lekearealer samt grøntanlegg og friområder.

i) Det må være fastsatt vedtekter.

Forklaring til vedleggene i pkt. 8:

- a) Situasjonsplan skal alltid legges ved. Denne kan bestilles hos kommunen og skal være så fersk som mulig. Eventuelt kan du i et følgebrev til søknaden be om at saksbehandler tar ut et situasjonskart og legger til prisen for dette på faktura for seksjoneringssøknaden.
- b) Informasjon som må være med på plantegningene: gårds- og bruksnummer, adresse, etasjenummer, bruken av hvert enkelt rom, seksjongrenser, seksjonsnummer (påføres inne i seksjonen), dato, målestokk eller utvendige mål på bygningen (lengde og bredde). Husk at plantegningene skal være tydelig nok til at de tåler kopiering og skanning uten at informasjon forsvinner. Vi gjør oppmerksom på at saksbehandler vil sammenligne de innsendte seksjoneringstegningene med godkjente byggesakstegninger. Tiltak som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven må søkes om til byggesaksavdelingen før innsending av søknad om seksjonering. Ved mistanke om ulovlige forhold i en seksjoneringssak sender saksbehandler rutinemessig melding om dette til juss- og tilsynsavdelingen for vurdering.
- c) Send inn vedtektene til sameiet. Minstekravet til vedtekter er at de oppgir gårds- og bruksnummer og antall styremedlemmer.
- d) Dersom noen av seksjonene skal ha tilleggsarealer på grunn utendørs må det sendes inn rekvisisjon av oppmålingsforretning sammen med søknaden om seksjonering. Det må også legges ved et kart hvor tilleggsarealene er tydelig markert. Gebyr og saksbehandlingstid for oppmålingssaken kommer i tillegg til gebyr og saksbehandlingstid for seksjoneringssaken.
- e) Vi må få tilsendt dokumentasjon på at alle boenhetene er lovlig etablerte etter plan- og bygningsloven, f.eks. en rammetillatelse eller ferdigattest. Som eier av eiendommen vil du finne opplysninger om byggesaker på <https://www.bergen.kommune.no/dinside>, eller du kan kontakte arkiv.byggesak@bergen.kommune.no. Dersom du ikke finner tilstrekkelig dokumentasjon i byggesaksarkivet, kan også andre dokument være med på å sannsynliggjøre at boenhetene er godkjent. På denne siden er det god informasjon om hvor en kan finne opplysninger om eldre hus: [Bergen kommune - Finne opplysninger om eldre hus på egenhånd](#) Samle alt du finner av dokumentasjon, og send dette inn sammen med søknaden om seksjonering. Saksbehandler for seksjoneringssaken vil vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig for å kunne godkjenne søknaden om seksjonering. Dersom det viser seg at ikke alle boenhetene er godkjente, må du søke om godkjenning av boenhetene til byggesaksavdelingen før du søker om seksjonering.
- f) En urådighet blir blant annet tinglyst på eiendommen i forbindelse med salg. Dersom det er tinglyst en urådighet på eiendommen må du be den som har tinglyst urådigheten om å skrive et samtykke til seksjoneringen. Samtykket må ha original signatur.
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, og dere ønsker å eie hver deres seksjon etter seksjoneringen, må skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» fylles ut og legges ved søknaden.