

Mer om seksjonering:

Den enkelte bruksenhet:

Dersom bygningene ligger på flere eiendommer må det gjennomføres sammenføring før seksjonering, jf. lova § 6 tredje ledd. Eksempelvis fem leiligheter på en eiendom må inngå i seksjoneringen og utgjøre fem bruksenheter. Unntak fra dette er samleseksjon bolig/næring der alle enhetene blir samlet i bolig eller næring. Et annet er der det er gitt tillatelse til annet etter eierseksj.l. § 8 fjerde ledd.

Hver boenhet skal ha en hoveddel, en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen, jf. § 6 første ledd annet punktum. Den må være en konkret del av en bygning. Uteareal kan ikke utgjøre en hoveddel i en bruksenhet, det blir tilleggsareal grunn.

Hoveddelen skal ha egen inngang, jf. § 6 første ledd tredje punktum. Adkomst skal ikke gå over andre bruksenheter, men fra fellesarealet.

I tillegg til hoveddelen kan en bruksenhet omfatte andre deler av eiendommen, jf. § 6 første ledd fjerde punktum. Areal i samme bygning, som terrasse eller lofts/kjellerbu. Eller areal i andre bygninger som garasje plass. I tillegg kan deler av utearealet være en del av bruksenheten.

Fellesareal:

De delene av den seksjonerte eiendommen som ikke inngår som del av bruksenheten – hoveddel og evt. tilleggsdeler – er fellesareal. Etter loven er areal enten fellesareal eller til eksklusiv bruk for den enkelte sameier. Enerett for den enkelte av sameierne kan ikke knyttes til fellesarealet.

Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal. Ved opprettelsen av eierseksjonssameiet skal også vaktmesterbolig, felles garasje og liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift, være fellesareal.

Sameiebrøk:

Det skal fastsettes en sameiebrøk for hver seksjon. Den skal uttrykke eierandelen. Loven sier ingenting om hvordan denne skal fastsettes. Det er imidlertid uttrykt at den bør avspeile det innbyrdes størrelse og verdi for hver bruksenhet.

Forhold til plan- og bygningsloven:

Dersom det avdekkes forhold som ikke er i tråd med plan- og bygningsloven kan det ikke nektes seksjonering så lenge det likevel er i tråd med eierseksjonslova. Eventuell oppfølging av dette må altså skje med grunnlag i pbl.

Lovverk og kilder:Lov om seksjonering

Andre kilder: Ot.prp. nr. 33 (1995-96)

Innst O nr. 57, Rundskriv H-3/98 om seksjonering av fast eiendom etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Huseiernes landsforbund