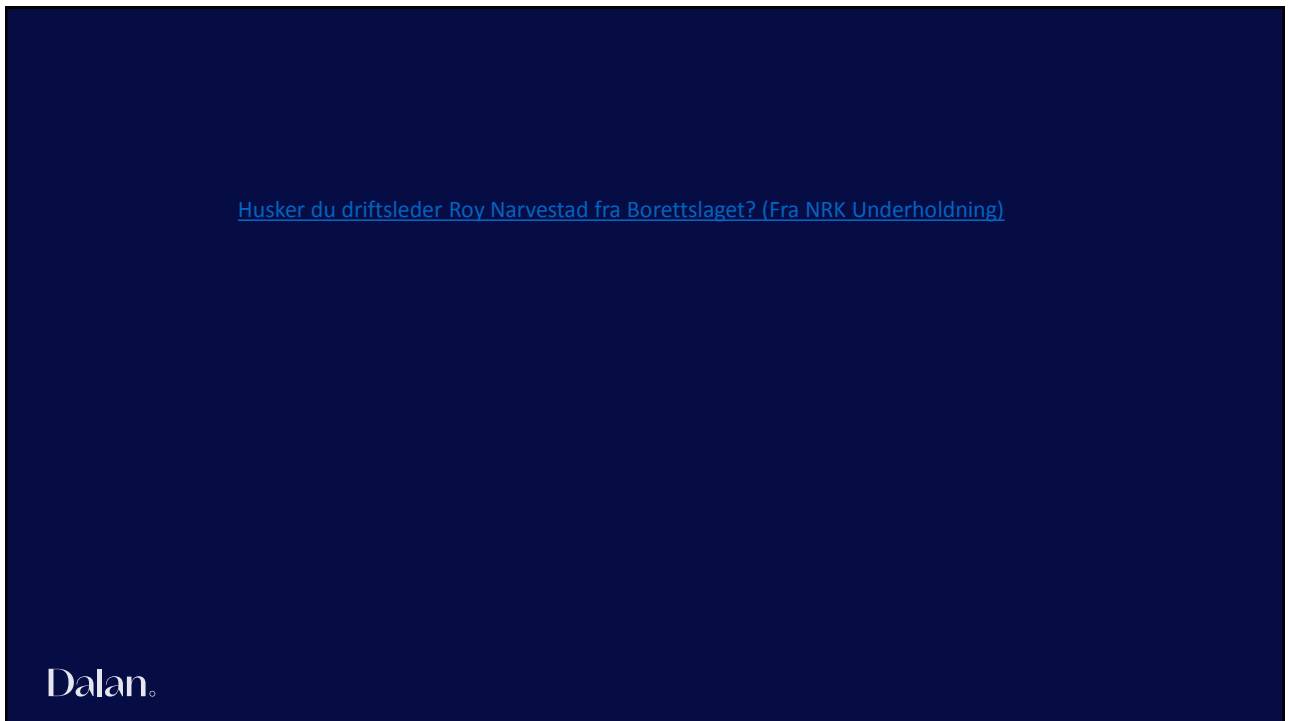




1



2

FORMÅLET

- Hvordan planlegge seksjoneringen best mulig
- Hvordan sikre rettigheter
- Ivareta utbyggers fleksibilitet gjennom hele prosjektet
- En praktisk tilnærming til problemstillingene



Dalan.

3

AGENDA

- Hvilke grunnforutsetninger må være oppfylt før seksjonering
- Kort om søknadsprosessen og hva søknaden må inneholde
- Endringer/reseksjonering
- Utarbeidelse av vedtekter
- Flere byggetrinn på samme gnr./bnr. / flere byggetrinn på flere gnr./bnr.
- Felles utomhusanlegg/felles infrastruktur/parkering
- Organisering av parkering
- Sikring av solgte parkeringsplasser etter overtakelse

Dalan.

4

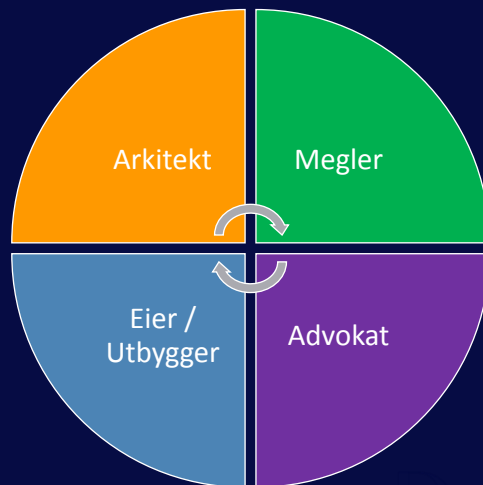
Fra tomt til overdragelse



Dalan.

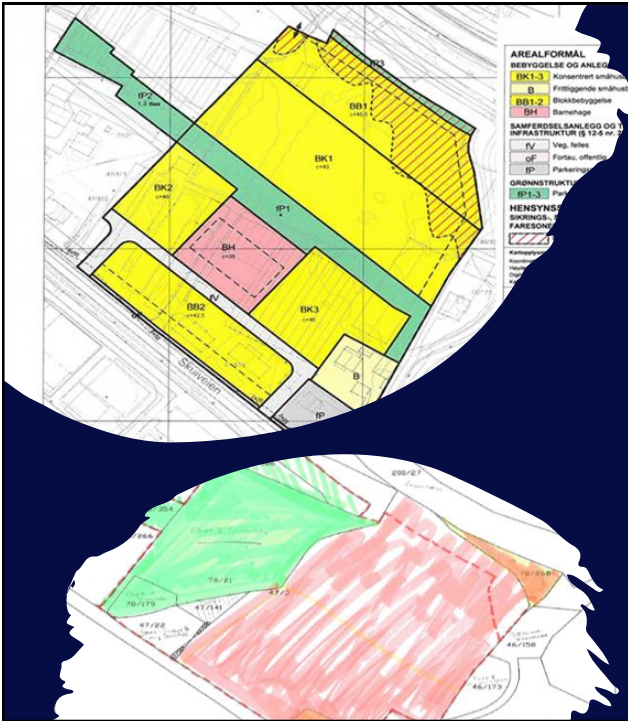
5

PROSJEKTTEAM



Dalan.

6



AREALFORMAL
BEBYGGELSE OG ANLEGG
 BK1-3 Kjønnstomt område
 B Friliggende småhus
 BK1-2 Blokkbebyggelse
 BH Barnehage
SAMFERGELSE, EGG OG INFRASTRUKTUR (S 12-6 Nr. 2)
 FV Veg, felles
 OF Forles, offentlig
 P Parkering
GRØNNSTRUKTUR
 IP1-3 Park

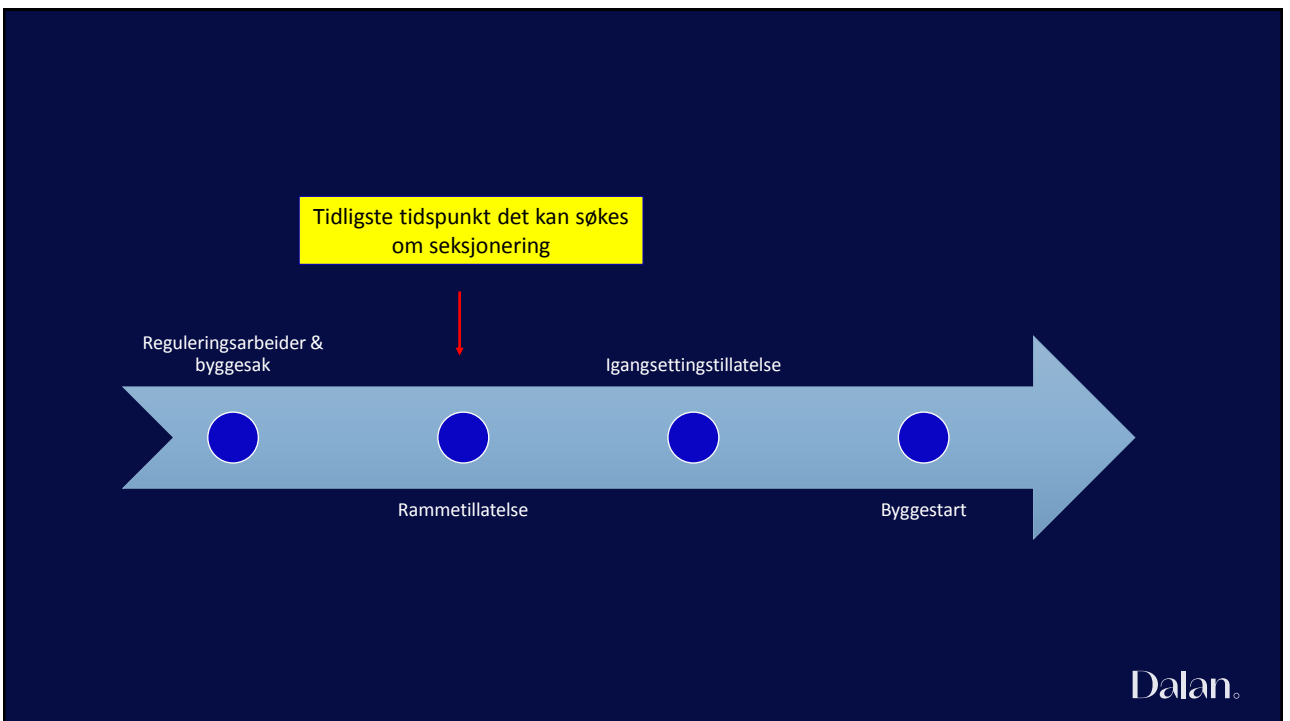
HENSYNS
 SIKKERHET
 FARESONE

ORGANISERING AV EIENDOMMEN

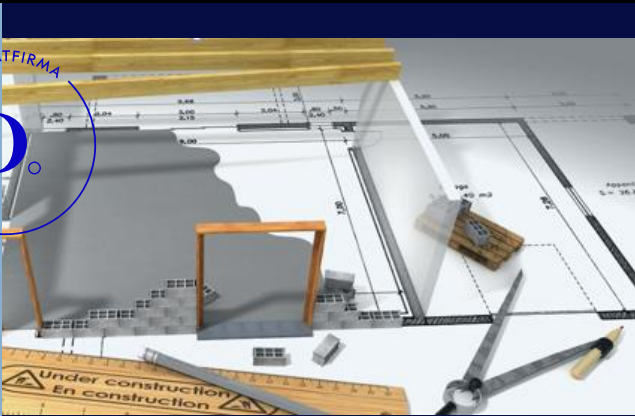
- Erverv av tomt / tomter
- Servitutter & heftelser
- Generalfullmakt eller hjemmeloverføring
- Sammenslåing
- Deling

Dalan.

7



8



Søknadsprosessen

- Kort om vilkår for seksjonering
- Saksbehandling i kommunen/kartverket
- Hva må med i søknaden

Dalan.

9

Hvilke vilkår som må foreligge for seksjonering fremgår av eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav a – g

- *Hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet*
- *Hver seksjon har en fast sameiebrøk*
- *bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang*
- *det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen*
- *alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen*
- *seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom*
- *det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.*

Dalan.

10

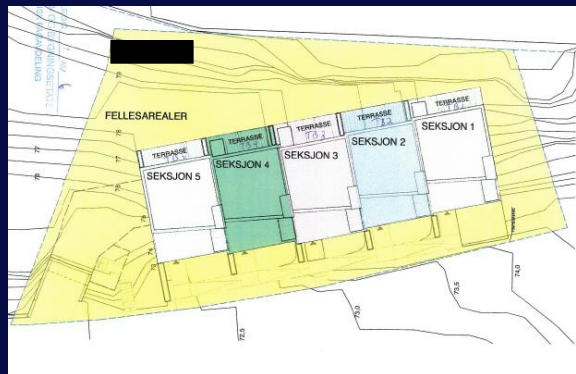
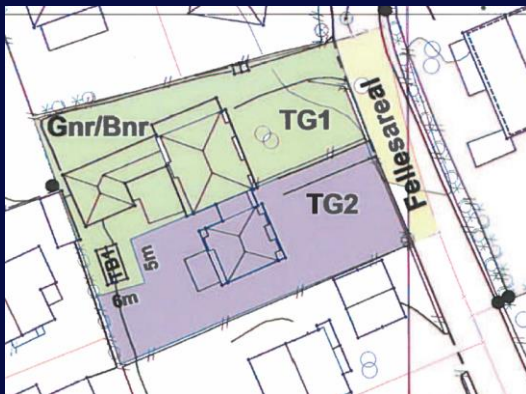
Eierseksjonsloven § 7 annet ledd

«I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.»

Dalan.

11

Tilleggsdel eller fellesareal?



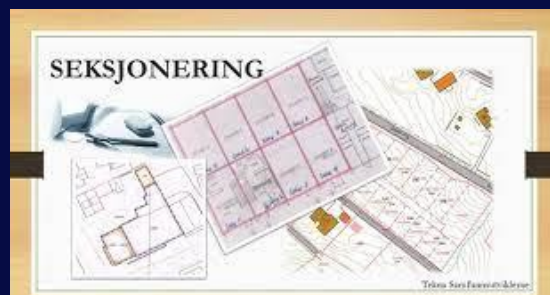
Eksempelbilde fra Oslo kommune, plan og bygningsetaten

Dalan.

12

SAKSBEHANDLINGSREGLER

- Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen jf. eiersl. § 10
- Tidligste seksjoneringstidspunkt - rammetillatelse jf. eiersl. § 8
- 12-ukers behandlingstid jf. esl §14
- 12-ukers frist løper fra komplett søknad, jf. esl § 14



Dalan.

13

Saksbehandling forts.

- Klagefristen på kommunens vedtak om seksjonering er 3 uker fra søkeren mottok underretning om vedtaket jfr. eiersl. § 16 jf. forvaltningsloven § 28 jfr. § 29
- Klagefristen for andre enn den som fikk en rettighet ved seksjoneringsvedtaket kan være opp til 3 måneder
- Praxis at kommunen avventer 3-ukersfristen før de sender til tinglysing
- Kommunen utsteder matrikelbrev så snart de har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst jf. esl § 18

Dalan.

14

- Sameier med 9 eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er tinglyst jf. eiersl. § 19 (1)
- Sameier med 8 eller færre seksjoner *kan* registreres i Foretaksregisteret jf. eiersl. § 19 (1).
- Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister, jf. eiersl. § 19 (2).



Dalan.

15

Søknad om seksjonering

Søknad om seksjonering

1. Opplysningsplikt (Eierloven)

2. Opplysningsplikt (Eierloven)

3. Opplysningsplikt (Eierloven)

4. Teknisk jærnet opplysning (Eierloven)

Part	Navn	Adresse	Postnummer	Postkrets	Telefon	E-post
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						

5. Særlige forhold som skal tas hensyn til ved seksjonering

6. Opplysning om utvirkning av seksjonering på miljøet

7. Opplysning om utvirkning av seksjonering på trafikken

8. Vedlegg som skal legges ved

9. Særlige forhold som skal tas hensyn til ved seksjonering

10. Opplysning om utvirkning av seksjonering på miljøet

11. Opplysning om utvirkning av seksjonering på trafikken

Dalan.

16

VEDTEKTER

SKAL FØLGE SEKSJONERINGSSØKNADEN,
JFR. EIERSL. § 11 ANNET LEDD BOKSTAV A



Dalan.

17

SITUASJONSPLAN

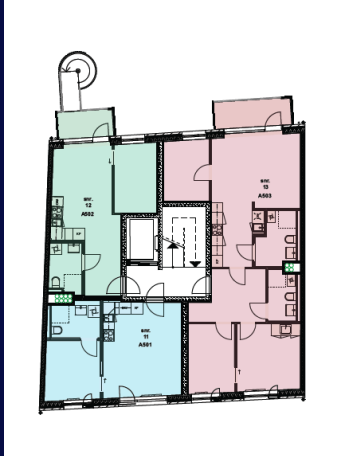
eiersl. § 11 annet ledd
bokstav b



Dalan.

18

Eksempel plantegninger



- Vedlegg til søknaden, jfr. esl § 11, annet ledd bokstav c

Dalan.

19

«REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING DERSOM BRUKSENHETEN HAR UTENDØRS TILLEGSDELER.»

Dalan.

Tenning					
Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring					
For søker eller matrikkeloven som ikke krever tilførelse etter plan- og bygningsloven					
Kommunens sak-/journalnr.		Oppdragnr.		<input type="checkbox"/> Vedlegg til søknad om skjøttering eller registrering jf. matrikkelforskriften § 23 (2)	
1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenheter (eiendom)*					
Kommunenumr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Kommune
Kommunenumr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Kommune
* Ved grensejustering skal det oppgis informasjon om begge de involverte matrikkelenheterne					
2. Rekvirentens hjemmel for rekvisisjon (se vedledning side 2)					
2.a Rekvirentens hjemmel for rekvisisjon etter matrikkeloven § 9 første ledd bokstav a-h*					
<input type="checkbox"/> Bokstav a) Den som har grunnbokshjemmel på sin del					
<input type="checkbox"/> Bokstav b) Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester					
<input type="checkbox"/> Bokstav c) Den som lovgiv har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon					
<input type="checkbox"/> Bokstav d) Den som lovgiv har etablert/lagt legge til i stabile fast anlegg på eierens grunn eller i eierens undergrunn					
<input type="checkbox"/> Bokstav e) Den som med hjemmel i lov utøver eierskapsrett over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne					
<input type="checkbox"/> Bokstav f) Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilgitt offentlig veg- eller jernbanelinje					
<input type="checkbox"/> Bokstav g) Statskommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense					
<input type="checkbox"/> Bokstav h) Den som har innlåst festgrunn etter bestemmelser i lov om tomteforståelse					
2.b Matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrunn jf. matrikkeloven § 13 andre ledd					
<input type="checkbox"/> Den som har samnyttgjort eiendom, festerett, eller del i grunneiendom eller festegrunn (matrikkeloven § 9 andre ledd bokstav a)					
<input type="checkbox"/> Staten, fylkeskommune eller kommune (matrikkeloven § 9 andre ledd bokstav b)					
2.c Klarlegging av eksisterende grense jf. matrikkeloven § 17					
<input type="checkbox"/> Den som har grunnbokshjemmel som eier eller fester til den aktuelle matrikkelenheten (matrikkeloven § 17 andre ledd bokstav a)					
<input type="checkbox"/> Staten, statsforetak, fylkeskommune eller kommune (matrikkeloven § 17 andre ledd bokstav b)					
* Rekvisisjon etter matrikkeloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovliggjennomsettelse av grunnen for kravet					
3. Sakstype					
<input type="checkbox"/> 3.1 Grensejustering (matrikkeloven § 14, matrikkelvorskriften § 34 og § 23 (5))					
<input type="checkbox"/> 3.2 Klarlegging av eksisterende grense (matrikkeloven § 17, matrikkelvorskriften § 36), gjelder også nymarkering av eksisterende grensepunkt som tidligere er fastslått i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning					
<input type="checkbox"/> 3.3 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunneiendom (matrikkeloven § 13, matrikkelvorskriften § 31)					
<input type="checkbox"/> 3.4 Matrikulering av eksisterende umatrikulert festegrunn (matrikkeloven § 13, matrikkelvorskriften § 31)					
<input type="checkbox"/> 3.5 Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkeloven § 14, matrikkelvorskriften § 32)					
<input type="checkbox"/> 3.6 Oppmålingsforretning som faller inn under forskrift om byggesak (SAK 10) § 4-3, og matrikkelvorskriften § 27 (4)					
<input type="checkbox"/> 3.7 Utøvelse av eiendomsrett (eiendomsloven § 11 andre ledd d, matrikkeloven § 6, matrikkelvorskriften § 35)					

20



Reseksjonering

Eiersl. § 21

Dalan.

- Endring krever reseksjonering
- Søknad om reseksjonering skal settes frem av styret jfr. eiersl. § 21
- Det er krav om vedtak i årsmøte med 2/3 flertall av de avgitte stemmer jfr. eiersl. § 49 (2) b)
- Vilkårene i eiersl. § 7 og kap. III gjelder tilsvarende som ved seksjonering

21

The image displays several overlapping copies of a Norwegian legal form titled "Søknad om reseksjonering" (Application for Resection). The forms are arranged in a grid-like pattern, showing different parts of the document. Key sections visible include:

- Opplysninger om saksbehandlingen (Information about the proceedings):** Fields for case name, date, and other administrative details.
- Hvordan saken oppstod (How the case arose):** A section for describing the circumstances leading to the application.
- Søknad om reseksjonering (Application for resection):** The main body of the form where the applicant provides details about the proposed changes and justifies the need for resection.
- Opplysninger om saksbehandlingen (Information about the proceedings):** A section for the court or relevant authority to record the application and any subsequent actions.

The forms are printed on white paper with blue text and lines. The Dalan logo is visible in the bottom left corner of the overall image.

22

DOKUMENTAVGIFT

- Dokumentavgiftsloven §§ 7 og 1, Stortingets dokumentavgiftsvedtak § 1
«dokument som gjelder overføring av hjemmel som eier til fast eiendom»
- Der en seksjon får tilført større sameiebrøk anses dette som en overføring av hjemmel
- Beregninger av dokumentavgift jf. Rundskriv for Tinglysingen, Kartverket
 1. Den samlede verdiøkningen
 2. Det samlede vederlaget som ytes fra sameieren som får større eierbrøk
 3. Den forholdsmessige andelen av sameiets totale verdi ved endring av sameiebrøk.

Dalan.

23



*UTFORMING AV VEDTEKTER I
UTVIKLINGSPROSJEKTER*

Dalan.

24

HVA BØR MED I VEDTEKTENE?

Dalan.

25

BESKRIV UTVIKLINGSPROSJEKTET I

VEDTEKTENE



Tertitten Boligsameie 1 er en del av utbyggingsområdet Tertitten Hageby. Tertitten Hageby skal bygges ut i fire byggetrinn, og det er planlagt å etablere 4-5 eierseksjonssameier i prosjektet. Utbyggingsområdet består av blokkleiligheter, rekkehusbebyggelse og småhus.

Tertitten Boligsameie 1 plikter å respektere etablerte adkomstrettigheter for naboeiendommer over sameiets eiendom, som følger av regulerings- og bebyggelsesplaner for området Tertitten Hageby. Det samme gjelder evt. andre fellesfunksjoner for naboeiendommer som for eks. avfallshåndtering, rett til kabler, vann- og avløpsledninger i samsvar med den infrastruktur som etableres i Tertitten Hageby.

Dalan.

26

REGULER MEDVIRKNINGSPLIKT



«Inntil Tertitten Hageby er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er forpliktet til å la Utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når siste byggetrinn er fullført, og utomhusanlegg/fellessarealer er overtatt i Tertitten Hageby.»

Dalan.

27

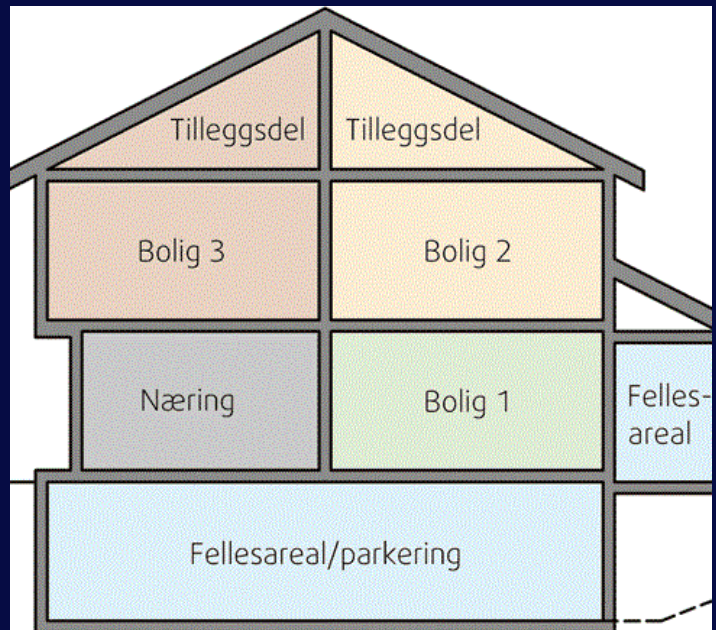
- Utearealer
 - Skal sameiet være en del av felles velforening? Skal det etableres et realsameie?
- Vei – felles veier i prosjektet
- Vann og avløp
- Parkering
- Ta forbehold om endringer/organisasjonsform



Dalan.

28

KOMBINERTE SAMEIER



Dalan.

29

REGULERINGER NÆRINGSSEKSJONER

- ❖ Rettigheter og plikter næring/bolig (unngå tvister)

Type næring

- dagligvare,
- restaurant,
- barnehage,
- hotell,
- kjøpesenter mv.

- ❖ Kan ikke endres uten tilslutning fra den det gjelder

Dalan.



30

- «(...) **Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.** Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29 første ledd
- Annen kostnadsfordeling kan følge av vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd

Fordeling av felleskostnadene

Dalan.

31

«BEST PRACTICES» - KOSTNADSFORDELINGEN

Dalan.



32

Rene boligsameier

ALT. 1

«(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.»

Dalan.

33

ALT. 2

«Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne med 50% etter størrelsen på sameiebrøkene og 50% skal deles likt mellom seksjonene.»

Dalan.

34

Kostnadsfordeling kombinerte sameier

- ❖ Definere hvilke kostnader boligseksjonene skal dekke
- ❖ Definere hvilke kostnader næringsseksjonene skal dekke
- ❖ Definere hvilke kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner
- ❖ Kostnader tilknyttet garasjeseksjon (næringsseksjon)

Dalan.

35

ENDRINGER

Hvordan håndteres evt. endringer

- o Mulighetene til å gjøre endringer etter seksjonering
- o Vedlegg salgsoppgave
- o Vedlagt seksjoneringssøknad
- o Hvor mange endringer kan man egentlig gjøre før evt. mangelsansvar?
- o Ta forbehold om endringer i prosjektet
- o Mulighetene til å gjøre endringer etter salg og overtakelse



Dalan.

36



Flere byggetrinn på samme
gnr. / bnr.

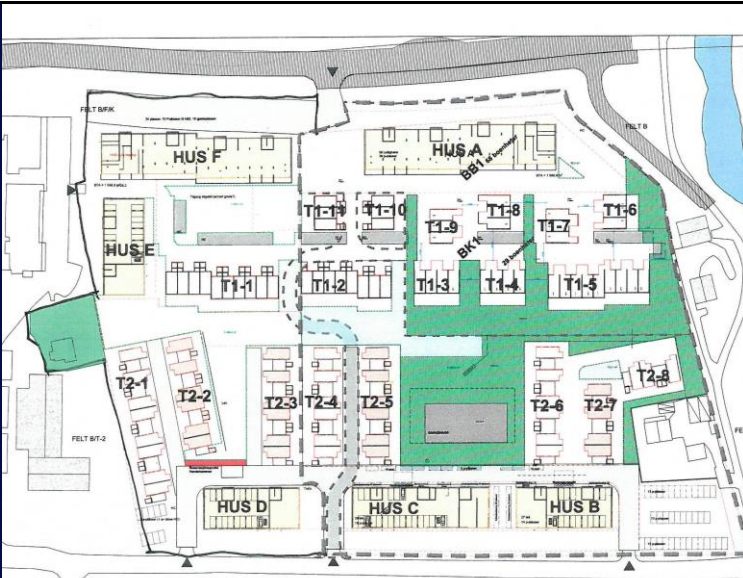
Dalan.

Flere byggetrinn på flere gnr. /
bnr.

37

FLERE BYGGETRINN PÅ SAMME GNR. /
BNR.

Dalan.



HUS A og F - 2 moduler
HUS B, D og E - 1 modul
HUS C - 1 T2 modul
T1 - Rækkehus med bod foran
T2 - Rækkehus med bod på siden

Rækkehus A
 Rækkehus B (spektervendt toppelag)

256 leiligheter
98 Rækkehus
Totalt 354 boenheter

FORELØPIG

HUS A og F HUS B, D og E HUS C T1 T2	- 2 moduler - 1 modul - 1 T2 modul - Rækkehus med bod foran - Rækkehus med bod på siden Rækkehus A Rækkehus B (spektervendt toppelag)	256 leiligheter 98 Rækkehus Totalt 354 boenheter
--------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

38

FLERE BYGGETRINN PÅ SAMME GNR. / BNR.

- En større eiendom bygges ut over flere byggetrinn
- Rammetillatelsens omfang avgjør om:
 1. Flere byggetrinn kan omfattes av seksjoneringsbegjæringen
 2. Senere byggetrinn forutsetter reseksjonering
- Selger må sikre videre utbyggingsrett / rett til endringer ved avtale, vedtekter og tinglyste erklæringer.

Dalan.

39

EKSEMPEL PÅ ERKLÆRING OM MEDVIRKNINGSPLIKT TIL TINGLYSING FØR SALG

«Nåværende og etterfølgende eiere plikter å medvirke til XX AS, orgnr. XX, sin utvikling av eiendommen. I dette ligger det bla. at XX AS har rett til å reseksjonere, endre grenser på fellesareal, endre grenser på tilleggsdeler til seksjoner som ikke er overtatt, fradele deler av eiendommen og selge den fradelte delen mv.

Erklæringen følger selskapet med org.nr. XX uavhengig av navn på selskapet. XX AS har rett til å transportere denne rettigheten.

Denne erklæringen tinglyses på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i xx kommune og på samtlige seksjoner ved seksjoneringen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra xx AS eller deres rettsetterfølger.»

Dalan.

40

Erklæring - Rett til utvikling av eiendommen gnr. [redacted] kommune

Eiendommen gnr. [redacted], bnr. [redacted] (Eiendommen) er seksjonert og oppdelt i tre boligseksjoner med tilhørende eksklusive tilleggsdeler. Seksjon 1 og 2 skal selges og overdras til nye hjemmelshavere. Etter salg av seksjon 1 og 2 skal Eiendommen utvikles videre og bebygges. Arealet som skal utvikles ligger nord for den stiplede linjen markert med A-A på kartet under (Utviklingsarealet).



De til enhver tid hjemmelshavere til seksjon 3 på gnr. [redacted] har rett til å utvikle, bebygge, fradelle og/eller oppdele Utviklingsarealet i nye seksjoner ved reseksjonering. Retten til utvikling medfører rett til å overdra eventuelle fradelte parseller/nye seksjoner og motta oppgjør ved salg av hele eller deler av Utviklingsarealet. Hjemmelshavere til seksjon 1 og 2 på [redacted] plikter å medvirke til slik utvikling.

De til enhver tid hjemmelshavere til seksjon 1 og 2 på [redacted] forplikter seg å ikke utføre bygningsmessige endringer som reduserer utnyttelsesgraden til Eiendommen.

Retten til utvikling av Utviklingsarealet som beskrevet i henvørende erklæring kan overdras fra eier av seksjon 3 til fremtidige nye seksjoner på Eiendommen eller andre rettssubjekter som eier av seksjon 3 utpøker.

Henvørende erklæring tinglyses på seksjon 1 og 2 på [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
Hjemmelshaver til [redacted]

Dalan.

41

Eksempel på erklæring for kjøpers signering samtidig med kjøpekontrakt

Vedlegg til salgsoppgaven

Dalan.

«Erklæring om medvirkning til utbygging av eiendommen gnr. xx, bnr. xx i xx kommune

Navn og fødselsnummer har kjøpt seksjonsnr. xx i eiendommen gnr. xx, bnr. xx i xx kommune.

Jeg bekrefter ved dette at jeg er informert om erklæring av dato tinglyst dato og at jeg plikter å medvirke til XX AS, org.nr xx sin videre utvikling av eiendommen.

Denne er erklæringen kan tinglyses av XX AS på min seksjon. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra XX AS eller deres rettsetterfølger.

Dato/sted
Signatur»

42

Eksempel på fullmakt kjøper signerer samtidig med kjøpekontrakten

Vedlegg til salgsoppgave

Dalan.

«Fullmakt

Denne erklæringen anses som en tilslutning til vedtak fra meg i henhold til eierseksjonsloven til de tiltak XX AS anser som nødvendig for sin videre utvikling av eiendommen.

XX AS har ugjenkallelig fullmakt til å signere på alle dokumenter i forbindelse med den videre utviklingen av eiendommen. I dette ligger det bla. at XX AS har rett til å resekjonere, endre grenser på fellesareal, endre grenser på tilleggsdeler til seksjoner som ikke er overtatt, fradele deler av eiendommen og selge den fradelte delen mv.

Dato/sted

Signatur»

43

Eksempel på viktige forbehold i salgsdokumenter



Dalan.

- Oppdeling av tomt
- Størrelse på de enkelte sameier (antall seksjoner)
- Fremdrift og trinnvis utbygging
- Organisasjonsform
- Organisering garasje/parkering
- Felles utomhusareal – organisasjonsform
- Tilstrekkelig forhåndssalg
- Endringer av vedtekter

44

FLERE BYGGETRINN PÅ FLERE GNR / BNR

- Tomtestrukturering
- Byggetrinn
- Seksjonering
- Sammenslåing av sameier jfr. eierseksjonsloven § 22 a.

Dalan.



45

SALGSDOKUMENTASJON

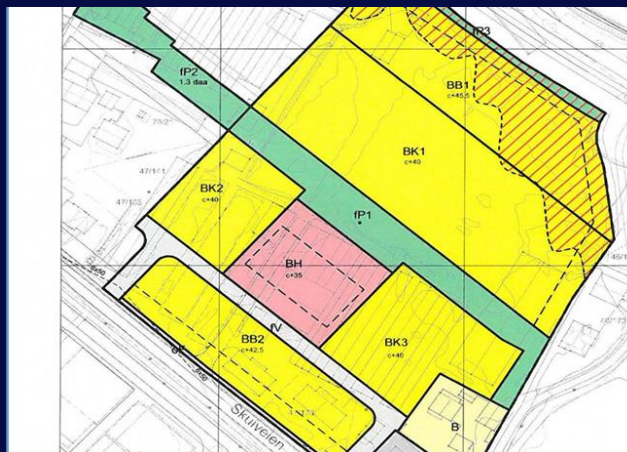
- Hvilke endringer har selger behov for å kunne gjøre senere i prosjektet?
- Konkret og tydelig forbehold som gir lite tolkningsrom i ettertid
- Erklæring utbygger ønsker at kjøpere skal signere for å sikre utbyggers rettigheter til videreutvikling bør legges frem allerede i salgsoppgaven
- De rettigheter utbygger ønsker å sikre seg etter overtakelse bør tinglyses på eiendommen så langt det er mulig
- Forbehold vil trolig tolkes innskrenkende
- Uklarhet vil normalt gå utover den som har forfattet forbeholdet, dvs. selger
- Utbyggers forbehold må ikke være så omfattende at kjøpers sanksjonsmidler etter loven blir satt til side

Dalan.

46

FELLES UTOMHUSAREALER FOR FLERE BYGGETRINN / EIERSEKSJONSSAMEIER

- Typisk felles veiarealer, lekeplass, parkarealer
- Hvem skal eie og drifte arealene?
 - ❖ Realsameie
 - ❖ Velforening
 - ❖ Personlig sameie
- Praktisk organisering er å opprette en egen eiendom
- Regulering av ansvar for vedlikehold og kostnader
- Vedtekter



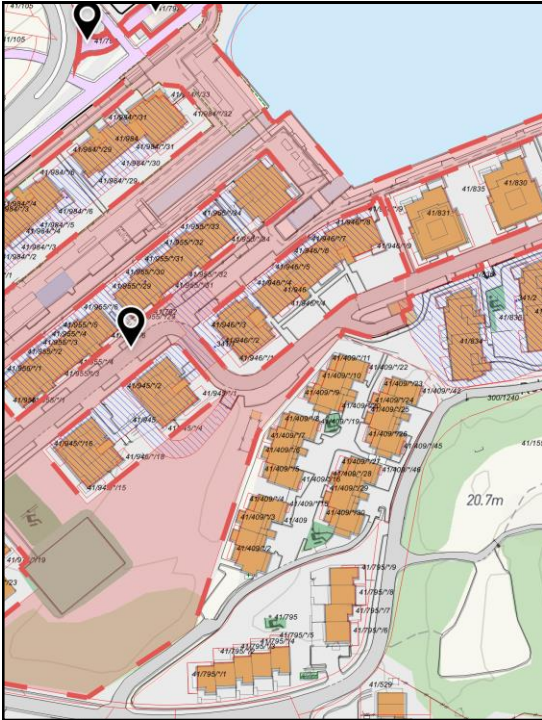
Dalan.

47

- ❖ Ta forbehold om organisering av felles infrastruktur
 - Endringer i prosjektet kan nødvendiggjøre endring av organiseringen
- ❖ Tinglys plikt til medlemskap i velforening/sameier i realsameie på eiendommene i prosjektet
- ❖ Reguler medlemskap i vedtektene til eierseksjonssameiene i prosjektet
- ❖ Drift

Dalan.

48



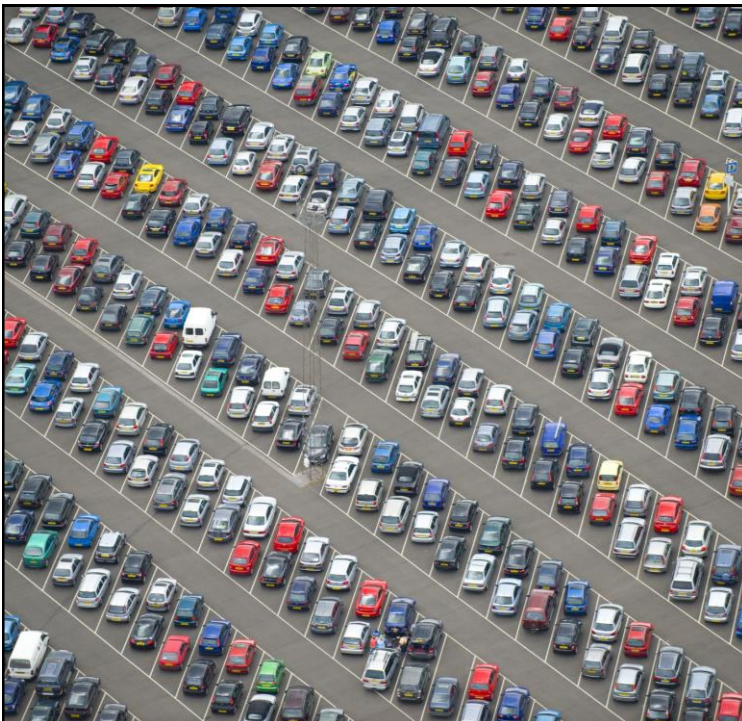
«Rolfsbukta-dommen» LB-2021-127734 Ikke rettskraftig - anket til Høyesterett

«I likhet med Barcode II-saken ville det være ugjennomførlig å omsette eiendommen på det frie marked til en annen kjøper enn Rolfsbukta Huseierforening. Verdien må derfor fastsettes ut ifra en betraktning av hva huseierforeningen uten denne bindingen ville vært villig til å betale for å skaffe tilsvarende arealer. Det følger av fast retts- og forvaltningspraksis at verdien i slike tilfelle skal vurderes hypotetisk ved at de privatrettslige bindingene mellom partene tenkes bort. Erververen er derfor en del av det «åpne marked» som beskrevet i Barcode II. Eiendommen ville følgelig hatt en salgsverdi ved overdragelsen til huseierforeningen...

... må foretas en ny beregning basert på den hypotetiske markedsverdien»

Dalan.

49



PARKERING

Dalan.

50

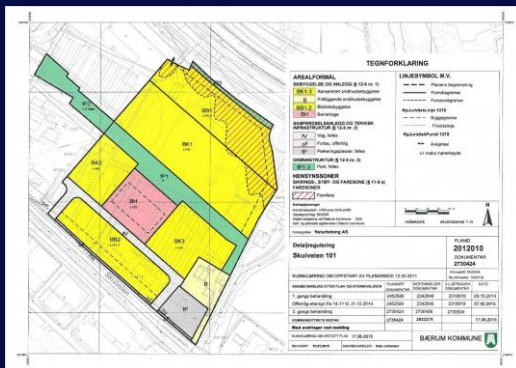
Organisering og salg av parkeringsplasser i utviklingsprosjekter

Dalan.

51

Parkeringskrav i reguleringen

- Offentligrettslig krav
- Parkeringsnorm/parkeringsdekningen i KPA/reguleringsplan
- Kan være eiendomsspesifikke krav (krav tilknyttet hvert sameie) eller evt. områderegulingskrav
- Krav til gjesteparkering
- Krav til HC-plasser



Dalan.

52

Eks. på detaljregulering

§ 2.5 Parkering:

- 1,2 parkeringsplasser/100 kvm BRA for blokkbebyggelse.
- Min. 1,2 parkeringsplasser/100 kvm BRA for rekkehusbebyggelse
- P-plassene for barnehage skal nyttes som gjesteparkering utenom åpningstidene.
- Minst 15% av plassene skal avsettes til besøksparkering.
- Minimum 5 % av plassene skal være HC-plasser.
- Min. 2 sykkelparkeringsplasser/100 kvm BRA for både blokk- og rekkehusbebyggelse.
- For kontor/forretninger skal det være parkering i hht gjeldende parkeringsnorm.
- Det skal etableres ladepunkter for el- og hybridbiler på alle parkeringsplasser.

Dalan.

53

Organisering garasje/parkering

• Alternativer:

- Tomten og bygningsmessige forhold bestemmer hva som er det «*beste alternativet*» – en konkret vurdering! Krever planlegging.
- Tilleggsdeler
- Vedtektsfestet bruksrett
- Egen garasjeseksjon (i eget eierseksjonssameie eller i naboeierseksjonssameie)
- Anleggseiendom
- Tinglyst bruksrett naboeiendom

Dalan.

54

Vedtektfestet bruksrett, eierseksjonsloven § 25

Eksempel på vedtektsbestemmelse

«Garasje/parkering

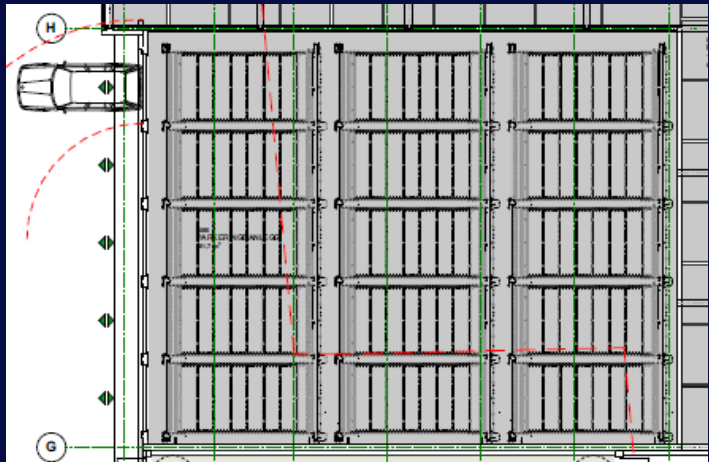
- Seksjonseierne som har ervervet bruksrett til parkeringsplass disponerer nummerert plass iht. egen liste. Slik bruksrett følger den enkelte seksjon og kan kun avhendes sammen med seksjonen».



Dalan.

55

VEDTEKTSFESTET BRUKSRETT FORTS.

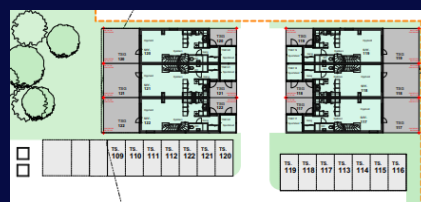


Dalan.

56

Tilleggsdeler

- Eierseksjonsloven § 4 b
- «(...) En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsgdeler. Bruksenheten må ha **innvendige arealer** og kan også ha **utvendige arealer**»
- Eierseksjonsloven § 11 bokstav d
- «rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsgdeler»



Dalan.

57

Felles parkeringsanlegg (næringsseksjon/anleggseiendom)

Hvem skal eie/drifte arealene?

- Velforening (parkeringseierne er medlemmer i velforeningen)
- Realsameie (eies av eiendommene)
- Det enkelte eierseksjonssameiet (kan oppføres som hjemmelshaver i grunnboken med eget org.nr.)
- Eies av seksjonseierne som har kjøpt parkering i prosjektet (tingsrettslig sameie, sameielloven regulerer interne forholdet mellom sameierne – i tillegg til vedtektene)

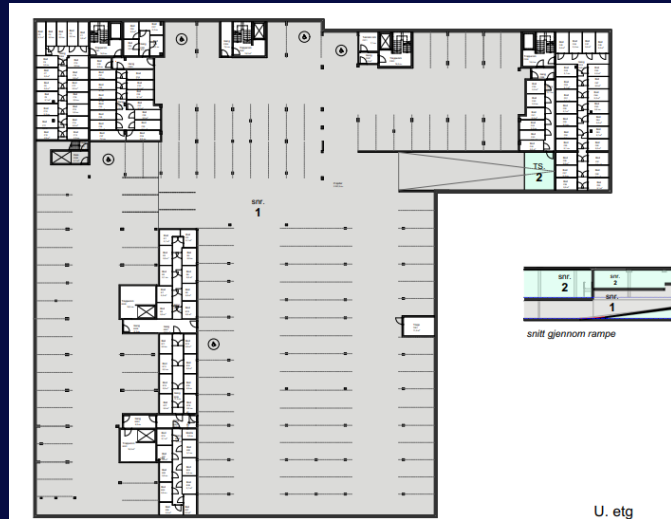
Dalan.

Interne reguleringer

- Vedlikehold – kostnadsfordeling (grensesnittet)
- Gjennomarbeidede vedtekter
- Ekstra administrasjon – en av ulempene

58

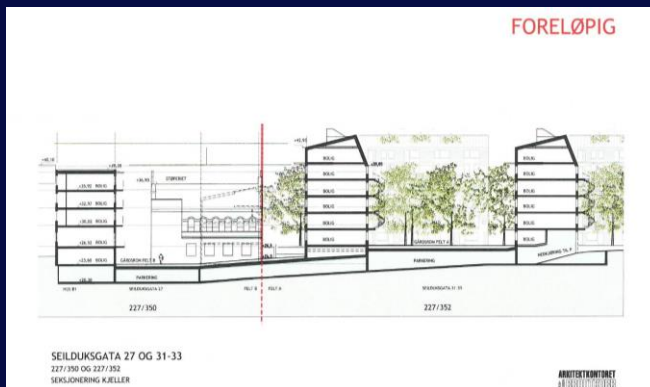
Egen
garasjeseksjon
(næringsseksjon)



Dalan.

59

Anleggseiendom



- Enkelte tilfeller eneste og beste alternativ.
Lovhjemmel Matrikell. § 11

Dalan.

60

Tinglyst bruksrett på naboeiendommen

Erklæring
om bruksrett til parkeringsplasser på gnr/bnr [redacted] i kommune [redacted]

Hjemmelshaver til gnr/bnr [redacted] i Bærum kommune, [redacted] org.nr. [redacted] 11, eller dets rettsetterfølgere, har bruksrett til 9 parkeringsplasser på gnr/bnr [redacted] i [redacted] kommune. Bruksretten gjelder innenfor oppmerkede parkeringsplasser på eiendommen.

Bruksretten tinglyses på gnr/bnr [redacted] i [redacted] kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra [redacted] eller dets rettsetterfølgere.

Dalan.

61

Salg av parkeringsplasser
underveis i byggeprosjektet

- Hvilke plasser kan selges og hvordan?
- Organisering av parkeringsplassene avgjørende

Dalan.

62

Organiseringen ikke alltid avklart når de første seksjonene selges

Dalan.

- Forbehold om organiseringen i salgsdokumentasjonen

Eksempel:

«Selger tar forbehold om organisering av ervervede parkeringsplasser. Parkeringsplassene kan for eksempel organiseres som eksklusive tilleggsdeler til kjøpers seksjon, som vedtektsfestet bruksrett, tinglyst bruksrett på naboeiendom, i egen garasjeseksjon, i anleggseiendom mv.»

63

SALG AV PARKERINGSPLASSER SOM ER FASTSATT VED VEDTEKTSFESTET BRUKSRETT



Dalan.

64

Forbehold om selgers rett til usolgte plasser

Dalan.

- Informasjon i salgsoppgraden og reguleringer i vedtektene
- Eksempel vedtektsregulering:

«Utbygger XXXXXX AS, org. nr. XXXXXX, beholder full råderett over usolgte parkeringsplasser ved overtakelse av seksjonene i sameiet, både i garasjen og utendørs, selv om usolgte plasser vil være fellesareal på gjeldende seksjoneringstegninger.

Sameiet/seksjonseierne i Sameiet XXXXXXX plikter å medvirke til sikring av eierskap til parkeringsplasser som selges etter overtakelse. Sikring av eierskapet skjer ved vedtak om bruksrett i årsmøtet og tilføyning av seksjonseiere i parkeringslisten som nevnt under første avsnitt i punkt 4.»

65

SALG AV PARKERINGSPLASSER SOM ER TILLEGGSDELER



Dalan.

66

SAMTYKKEERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER

«Undertegnede XX, fnr. xx er erverver(e)/hjemmelshaver(e) til bolig nr. X i byggetrinn X i gnr X, bnr. X i XXXXX kommune.

Eiendommen er under deling og seksjonering og det vil bli opprettet nytt gnr/bnr, hvor boligen blir tildelt eget seksjonsnummer i eierseksjonssameie under etablering.

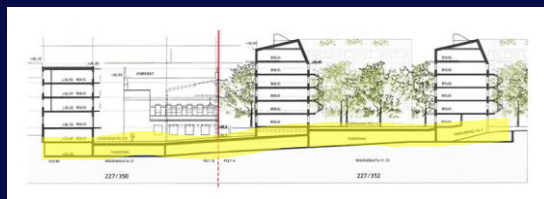
Jeg/vi er kjent med at på det tidspunkt jeg/vi overtar ovennevnte bolig/seksjon kan det være garasje-/parkeringsplasser som fortsatt ikke er solgt og tildelt den enkelte bolig. Usolgte plasser vil da fortsatt være fellesareal på gjeldende seksjoneringstegninger inntil plassene selges.

Jeg/vi samtykker i at XX, org. nr. XX som selger av boligene/seksjonene i ovennevnte eiendom, har råderetten over de garasje-/parkeringsplasser som ikke er solgt ved overtakelse av boligene. XXX sin råderett omfatter rett til å selge plassene til senere kjøpere av seksjoner i sameiet som etableres, og i den forbindelse gjennomføre reseksjonering som er nødvendig for å overføre garasjeplassene til seksjonene som tilleggsdel. Jeg/vi forplikter meg/oss til å medvirke til slik reseksjonering i den grad det er nødvendig for gjennomføringen, for eks. ved underskrift på seksjoneringsdokumenter og/eller vedtak i sameiet.»

Dalan.

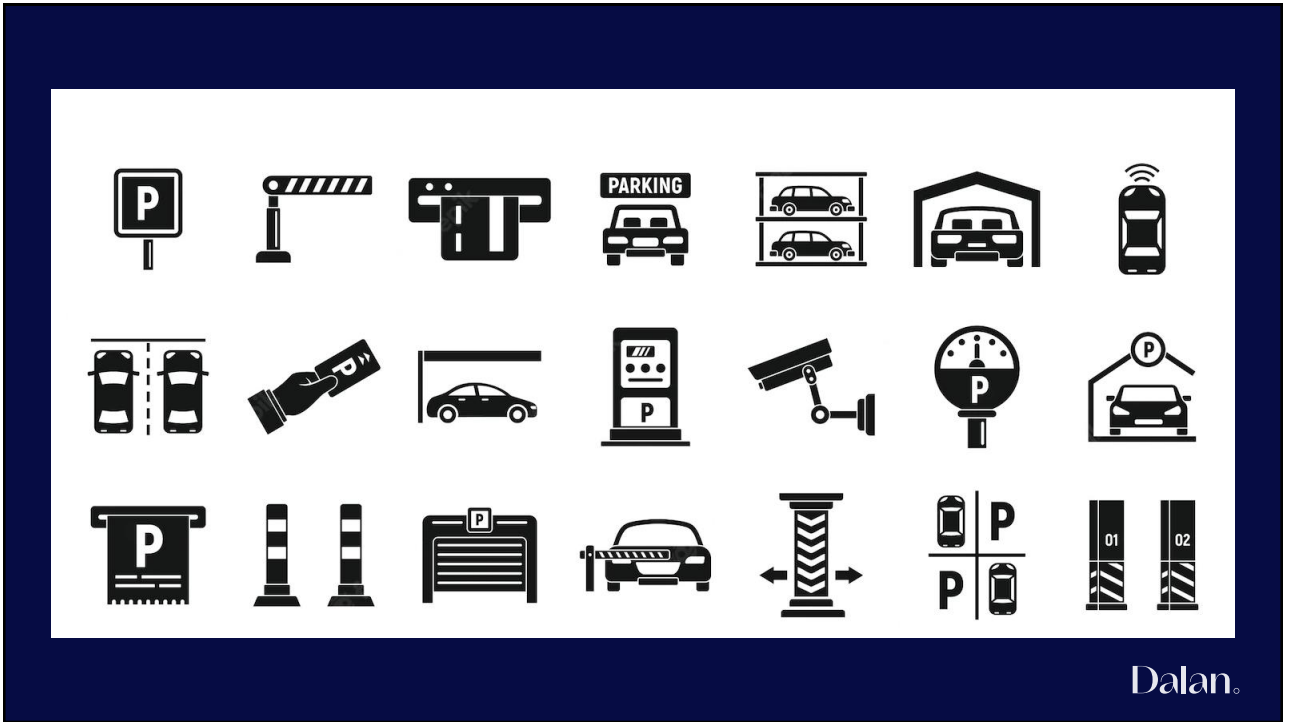
67

SALG AV PARKERINGSPLASSER I NÆRINGSSEKSJON & ANLEGGSEIENDOM





Dalan.

68



Dalan.

69



Advokat / Partner Karoline Røvik Zeiner
zeiner@dalan.no / 930 65 436



Advokat / Partner Benedicte Krogh Grimstad
grimstad@grimstad.no / 915 15 735

Dalan.

70