

Avdeling geodata

Presentasjon i møte med Næringsrådet 17.03.2022

Agenda

- **Geodata – Kort status for avdelingen**
 - Ansatte
 - Saksmengde
- **Seksjoneringsaker**
 - Vilkår
 - Saksbehandlingstid
 - Gebyr
 - Utearealer
 - Reseksjonering



Avdeling geodata – Status ansatte vår 2022

Ansatte

6 faste stillinger:

- 2 landmålere
- 2 GIS-ingeniører
- 1 saksbehandler
- Avdelingsleder

- + 0,6 årsverk vår 2022

Ansatte som slutter:

- 1 saksbehandler (20.05.2022)
- 1 landmåler (01.07.2022)

Konsekvenser:

- Utfordrende resurssituasjon sommer/høst 2022
- Opplæring, redusert kapasitet



Avdeling geodata – Saksmengde vår 2022

Oppmåling

- Vinterforskrift 1. des – 31. mars
- En del saker på vent
- Flere store saker som gjelder arealoverføring til offentlig vei

Seksjonering

- Normal kapasitet ut mai

Ny kartløsning

- Anskaffelse gjennomført 2021
- Holder på med implementering, tar mye av ressursene i avdelingen
- Nytt planregister på plass:
www.arealplaner.no
- Ny innsynsløsning Origo Innsyn lanseres i april (erstatte Kommunekart)



Seksjonering

Definisjoner – Eierseksjonsloven § 4

- Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven
- Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen
- Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer
- Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene
- Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig
- Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig

Hver seksjon vil få sitt eget grunnboksblad når seksjoneringen er tinglyst, og utgjør et eget panteobjekt

Det er fortsatt én grunneiendom, og eksempelvis utnyttelsesgrad beregnes for hele grunneiendommen under ett



Seksjonering - Vilkår

Vilkår – Eierseksjonsloven § 7

- Seksjoneringen kan bare omfatte en grunneiendom
- Bruksenhetens hoveddel skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og ha egen inngang
- Boligseksjon må være en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven
- Arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, må seksjoneres til fellesareal
- Det skal være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antall parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen

Krav til søknaden – Eierseksjonsloven § 11

- Utfylt skjema Søknad om seksjonering
- Situasjonsplan som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over alle etasjene i bygningen som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
- Vedtekter for sameiet
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom seksjonene har tilleggsareal i grunn



Seksjonering - Saksbehandlingstid

Seksjoneringstidspunkt

- Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (eierseksjonsloven § 8)

Start tidlig med seksjoneringen, ikke vent til rett før innflytting!

Kommunens saksbehandlingsfrister

- Saksbehandlingsfrist 12 uker etter komplett søknad er mottatt (eierseksjonsloven § 14)
- + 16 uker fra seksjoneringsvedtaket hvis oppmåling av utearealer (matrikkelforskriften § 18)
- Seksjoneringsvedtaket kan påklages innen 3 uker av part eller andre med rettslig klageinteresse
- Kommunen skal sende seksjoneringsssaken til tinglysing *når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak* (eierseksjonsloven § 17)



Seksjonering - Gebyr

Tidligere eierseksjonslov 1997

§ 7 femte ledd:

For seksjonering kan kommunen kreve et gebyr som ikke må overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det må holdes befarings. Kommunen skal fastsette gebyrets størrelse på grunnlag av gjennomsnittlige kostnader med saksbehandlingen.

(Rettsgebyret var i 2017 på kr. 1049,-)

Ny eierseksjonslov 2017

§ 15 første ledd:

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringsøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.

I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.



Seksjonering - Gebyr

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 01.01.2018

Nesodden kommune beregnet gebyr etter selvkost fra 01.01.2019

Selvkost - de nødvendige kostnadene kommunen har med seksjoneringssaker:

- 0,3 årsverk på seksjonering
- Direkte og indirekte kostnader

Gebyrmodell: Basisgebyr + tillegg pr. seksjon
– i tråd med de øvrige Follokommunene

Seksjoneringssaker har ikke krav om ansvarlig søker, kommunen bruker mye tid på veiledning og mangler

Reseksjonering - noe høyere gebyr enn for førstegangs seksjonering

Riktig gebyrnivå – Inntekter i tråd med budsjett siden 2019

Ingen klager på gebyr i seksjoneringssaker i 2019, 2020 og 2021. Mottatt 1 henvendelse i 2022



Seksjonering - Gebyr

Gebyr	Sum 2022	Bakgrunn
Seksjonering, basisgebyr	15 817	ca. 10 timer Registrere inn sak, sende foreløpig svar, dokumentkontroll, kontroll av boenheter, parkeringsareal, planforhold mv., sjekke grunnboka, utbedre plantegninger og seksjoneringskart, skrive vedtak, godkjenning av leder, sende ut vedtak, registrere gebyrgrunnlag, oversending til tinglysing, oppfølging av eventuelle mangler fra tinglysingen, oversende tinglyste dokumenter til søker
Tillegg pr. seksjon	788	ca. ½ time pr seksjon føre seksjonering i matrikkelen, kontroll av bruksenheter og adresse, lage matrikkelbrev
Mangelbrev	2 500	ca. 1 ½ - 2 timer skrive mangelbrev, ny dokumentkontroll etter komplettering, ny sjekk av grunnboka
Befaring	3 485	ca. 2 ½ time Planlegge og gjennomføre befaring, avtale med søker

Seksjonering - Utearealer

Ved seksjonering finnes det 2 alternativer for å løse fordeling av utearealene:

Alt uteareal er fellesareal
- løse fordeling i vedtektene



Seksjonert uteareal
- seksjonene har tilleggsareal i grunn



Seksjonering – Utearealer

Alt uteareal er fellesareal	Seksjonene har tilleggsareal i grunn
<p>Fordeler:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fleksibelt – enkelt å endre• Går raskere – 12 uker• Slipper oppmålingsgebyr	<p>Fordeler:</p> <ul style="list-style-type: none">• Klart definerte grenser i matrikkelkartet• Mindre rom for uenighet• Kommunen kan påvise grensene
<p>Ulemper:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ikke grenser i matrikkelkartet• Større rom for uenighet• Kommunen kan ikke påvise grensene	<p>Ulemper:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mindre fleksibelt, må reseksjonere ved endringer• Tar lenger tid – 12 + 16 uker• Oppmålingsgebyr



Seksjonering – Krav om oppmåling av utearealer

Matrikkelloven har krav om oppmåling før eierseksjon som omfatter uteareal kan føres inn i matrikkelen (§ 6 første ledd bokstav e)

Det samme gjelder ved reseksjonering, dersom man skal registrere nytt eller endret uteareal til en eksisterende eierseksjon.

Dersom seksjonene skal omfatte uteareal må seksjoneringsøknaden derfor inneholde rekvisisjon av oppmålingsforretning (jf. eierseksjonsloven § 11 første ledd bokstav d)

Oppmåling - 2 alternativer:

- Vanlig oppmålingsforretning i marka
- Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka («kontorforretning») jf. matrikkelforskriften § 40



Seksjonering – Oppmåling av utearealer

Oppmåling uten oppmøte i marka («kontorforretning»)

Kan brukes hvis:

- Eiendomsgrensene er koordinatfestet, eller utearealene ikke berører yttergrense
- Utearealene er entydig fastsatt med koordinater
- Grensene ikke skal merkes

Fordeler:

- Går raskere
- Lavere oppmålingsgebyr (65 % av gebyret)

Ulemper:

- Grensene merkes ikke i marka

Oppmålingsforretning i marka

Må brukes hvis:

- Eiendomsgrensene ikke er koordinatfestet og utearealene berører yttergrense
- Grensene skal merkes

Fordeler:

- Grensene merkes i marka

Ulemper:

- Tar lengre tid
- Høyere oppmålingsgebyr



Seksjonering – Oppmåling av utearealer

Husk:

- Ved kontorforretning må dere sende inn koordinater for utearealene til kommunen i kof- eller sosiformat
- Grunnen som bygningen ligger på skal være fellesareal
- Arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal skal være fellesareal



Reseksjonering

Reseksjonering = en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom

Eierseksjonsloven § 20 - Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

- Hjemmelshavere til berørte seksjoner kan søke
- Styret må samtykke dersom deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer
- Årsmøtet må samtykke dersom det opprettes nye seksjoner
- Panthavere med tinglyst pant i berørte seksjoner må samtykke

Eierseksjonsloven § 21 - Reseksjonering i andre tilfeller

- Styret må søke
- Hjemmelshaver kan søke om endring fra boligformål til næringsformål eller omvendt, men må ha samtykke fra årsmøtet
- Panthavere med tinglyst pant i berørte seksjoner må samtykke



Reseksjonering

Ny hjemmel i 2017-loven

Eierseksjonsloven § 22 – Kommunens rett til å kreve reseksjonering

- Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende.
- Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om.



Seksjoneringsaker – Vanlige feil og mangler

Over halvparten av alle seksjoneringsøknader har mangler som gjør at vi ikke kan behandle dem

Vanlige feil og mangler:

- Tinglyst urådighetserklæring på eiendommen – Rettighetshaver må samtykke til seksjonering/tinglysing
- Manglende signatur fra alle hjemmelshavere i punkt 10 på søknadsskjemaet
- Alle signaturer må være i original, da dokumentene skal tinglyses
- Klarhet og form – Det må fremgå klart av situasjonsplan og plantegninger hva som skal inngå i den enkelte seksjon
- Feil ved påføring av sameiebrøk i punkt 4 på søknadsskjemaet
- Punkt 5 i søknadsskjemaet – Sjelden behov for å fylle ut her, først og fremst ved fordeling av opprinnelige sameieandeler
- Alle punktene i egenerklæringen i punkt 6 på søknadsskjemaet må være krysset av
- Feil knyttet til tilleggsdeler
- Arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til må seksjoneres til fellesareal
- Manglende vedtekter



Spørsmål?

Dersom dere lurer på noe, trenger råd, eller ønsker et møte er det bare å ta kontakt med oss!

- Telefon sentralbord: 66 96 43 00
- Telefon avdeling geodata: 400 35 320
- E-post: post@nesodden.kommune.no

Det finnes også mye informasjon på www.nesodden.kommune.no

