

Fra: Anngunn Marie Gullbrå
Sendt: onsdag 19. oktober 2022 08:55
Til: Postmottak Alver
Emne: VS: Spørsmål om reseksjonering GBNR 137/779 i Alver kommune
Vedlegg: Retur av tinglyst dokument seksjonering 137-779-2017 (L)(459973).pdf; Brev til Kartverket, Melding til tinglysing, søknad om seksjonering, brev frå Dalheim_Rasmussen, erklæringer,.pdf; Dokumenter har manglar og kan ikkje tinglysast.pdf

Fra: Anngunn Marie Gullbrå
Sendt: torsdag 22. september 2022 14:37
Til: 'Matrikkelhjelp - Kartverket' <matrikkelhjelp@kartverket.no>
Kopi: 'Beate Gunn Hernar Aase' <Beate.Aase@kartverket.no>; Monica Hansen <monica@markhusbygg.no>; Tommy Veland <tommy.veland@alver.kommune.no>
Emne: Spørsmål om reseksjonering GBNR 137/779 i Alver kommune

Hei

Me har ei litt vanskeleg reseksjoneringssak som me treng hjelp til å finna rett framgangsmåte for. Den er også litt vanskeleg å forklara!

Søknad om seksjonering, søknad om reseksjonering, mm ligg vedlagt.

Eigedommen 137/779 består av 20 seksjonar, fordelt på 3 bygg (A, B, C) over 2 etasjar.

Feilen som innsendar trudde dei skulle rette opp i, ved søknaden om reseksjonering var oppstått pga at det var brukt ulik nummerering av seksjonane på teikningane som vart brukt ved salg, i forhold til den nummereringa som vart sendt inn på teikningar ved søknad om seksjonering. Ved sal av leilighetene var seksjonane nummerert for hus A- 1. og 2. etasje, så vidare for hus B - 1. og 2. etasje osv. Ved teikningane som var innsendt ved seksjoneringa var det nummerert gjennomgåande for seksjonane i 1. etasje for hus A, B og C, og så vidare for 2. etasje etterpå.

I år oppdaga no utbyggjar/ sameige denne feilen og trudde då at seksjonsnummera då berre samsvarte for dei 5 første seksjonane i 1. etasje i hus A og for dei 3 siste seksjonane i 2. etasje i hus C. Dei andre 12 seksjonane 6-13, skulle i teorien vore ombytte.

Innsendt søknad om reseksjonering og samtykka vart gjort med dette som «bakteppe».

MEN:

Ved gjennomgang av søknaden oppdaga kommunen at seksjoneringa ikkje var ført i samsvar med dei byggteikningane som fulgte seksjoneringssaka, men i staden slik at dei samsvarte med slik dei var nummerert ved sal. (av ukjent grunn)

Pga denne «feilføringa» har kjøparane likevel fått skøyte på rette seksjonsnummer i høve slik dei er registrert i matrikkelen.

Etter registreringa som er gjort i matrikkelen stemmer tildelt adresse, plasseringa av seksjonane og eigarar av seksjonane med dei faktiske forholda. (slike det skulle vera) **Seksjonseigarane har difor skøyte på det «rette» seksjonsnummeret etter slik det vart registrert i matrikkelen.**

Det som ikkje stemmer er andelsbrøken til desse 12 seksjonane. (som vart ført i samsvar med søknaden

om seksjonering)

Søknad om reseksjonering vart sendt inn til tinglysing 17.03.22, men vart etter vurdering av tinglysingen nekta tinglyst. Returbrev dat. 27.04.22 ligg vedlagt. Registerfører var Ulrik Sundling.

Eg ser no ved nærare gjennomgang at **forklaringa som står i pkt 5 i søknad om reseksjonering ikkje gjev ei rett framstilling av saka**. Det står ma at seksjonnr 6-17 må endra seksjonsnummer.

Teksten i samtykka frå dei 12 sesjonseigarar, som vart fortalt at dei hadde fått feil seksjonsnummer, er også misvisande. Då det var ganske arbeidskrevande å få inn desse samtykka, vurderte me likevel å bruka desse, då endringa som no skulle gjerast var mykje mindre inngripande enn å bytta seksjonsnummer.

Kommunen skreiv denne merknaden i fylggebrevet til tinglysingen:

Merk:

Samtykke til reseksjonering er henta inn før kommunen oppdaga at det likevel ikkje var behov for å gjera endringar i form av å byta seksjonsnummer for enkelte seksjonseigarar. Etter nærare gjennomgang viser det seg at seksjonane er ført «feil» i matrikkelen etter innsende seksjoneringsteikningar, noko som medfører at dette likevel er rett etter slik seksjonane er skøytt. Reseksjoneringa medfører då berre nye seksjoneringsteikningar og endringar i andelsbrøken for 11 av desse 12 eigarseksjonane, jf vedlegg til søknaden.

Me innser at dette ikkje var nok, og at **teksten i pkt 5 i søknaden om reseksjonering nok også skulle vore retta før innsending**.

Tinglysingen krev difor at me må oppretta nye seksjonsnummer mm.

Frå returbrev:

Kva må til for at dokumentet kan tinglystast?

- Det følger av matrikkelforskriften § 7 femte ledd at «matrikkelnummer som har vært brukt før, men som går ut ved samanslåing, omnummerering, reseksjonering og liknande, ikkje skal brukast på nytt».

Det er besluttet at dette skal forståast slik at seksjonar som i sin heilhet flyttas (dvs. at bruksenheten i sin heilhet flyttes utanfor avtrykket til seksjonen før reseksjonering), dermed utgår ved reseksjonering og at disse seksjonsnumrane ikkje skal brukas på nytt.

De seksjonane som flyttas må derfor gis nye seksjonsnummer.

Frå ytterlegar e-post kommunikasjon med Ulrik Sundling:

De nye seksjonsnumrene må påføres i kolonne 2, og det må på vanlig måte beskrives i begjæringen hvilke endringer som skjer ved reseksjoneringen. Berørte hjemmelshavere må samtykke.

Videre bør det vedlegges hjemmelsdokumenter hvor seksjonseierne tildeles hjemmel til de nye seksjonene, og det må videre ryddes opp i pant og heftelser på seksjonene som utgår ved reseksjoneringen, og eventuelt tinglyse nye pant/heftelser i de nye seksjonene.

Denne framgangsmåten er vanskeleg å få gjennomført; skal dei skøyta frå seg sjølv til seg sjølv? **Me håper og trur at denne konklusjonen er på bakgrunn av at søknaden og samtykka gjev feil inntrykk av**

omfanget/feil beskrivelse av reseksjoneringa.

Dersom me må få inn heilt ny søknad om reseksjonering, vil det då vera nok at eigarane til dei seksjonane det gjeld signerer på søknaden? (at samtykke frå alle sine panthavarar ikkje er nødvendig?) 2 av seksjonane har fått nye eigarar sidan sist.

Ber om at de vurderer om dette kan la seg løysa ved reseksjonering som går ut på å retta sameigebrøken til seksjonane 6-13, og samtidig leggja ved rette seksjoneringsteikningar.

Dersom ikkje denne framgangsmåten går, ber me om å få oppskrift på korleis dette kan løysast.

Håper på snarleg tilbakemelding, då denne saka dessverre har dratt ut i tid.

Dersom noko er uklart, eller de har spørsmål må de berre ta kontakt med meg.

Med helsing

Anngunn Marie Gullbrå | Avdelingsingeniør Kart og Oppmåling

Telefon: +47 56 17 11 81

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no



ALVER
KOMMUNE