



Oppdal kommune

Brevet vert sendt til post@oppdal.kommune.no

Vår referanse:
1130633502/4502295

Ansvarleg advokat:
Olav Pedersen

Dato:
27. mars 2026

KRAV OM RETTING OG OMGJERING – EIGEDOMSFORHOLDA MELLOM BNR. 61 OG 193

1. INNLEIING

Harris Advokatfirma AS representerer Knut Fostad, heimelshavar av gbnr. 288/61 snr. 9 i Trevaren Sameie i Oppdal kommune.

Saka gjeld vedtaka knytt til Trevaren Sameie (gbnr. 288/61) som har ført til at delar av sameiget sitt bygg er registrert på gbnr. 288/193. Dette omfattar mellom anna delar av garasjekjellar, tekniske rom, innkøyringsrampe og parkeringsareal som er naudsynte for funksjon og drift.

Fostad tar utgangspunkt i at vedtaka Oppdal kommune fatta i 2019 – reguleringsvedtaket, delingsvedtaket og seksjoneringsvedtaket – er gyldige slik dei er fatta, slik kommunen sjølv legg til grunn. Eigedomsgrensa som er registrert i matrikkelen samsvarar ikkje med søknadane og vedtaka, og matrikkelen er difor feilført, slik at retting er naudsynt, sjå punkt 4 under.

I møtet med kommunen 11.03.2026 vart partane samde om at Fostad skal klargjere krava som vert gjorde gjeldande, samt ønska vidare saksbehandling hos kommunen, sjå punkt 3 under.

Formålet med brevet er å gi kommunen ei systematisert framstilling av dei offentlegrettslege spørsmåla som må avklarast, og dei vedtaka som etter vår vurdering må rettast, omgjerast eller opphevast for at vedtaka og eigedomsförholda skal bli lovlege. Vi understrekar at vi ber kommunen om ikkje å ta stilling til privatrettslege förhold.

Dersom kommunen meiner at det er behov for ytterlegare dokumentasjon i samband med eitt eller fleire av krava, ber vi om å få ei tilbakemelding om kva det er behov for nærare utgreiing av.

2. KRONOLOGISK FRAMSTILLING AV DEI FAKTISKE FORHOLDA

Under følgjer ei kronologisk framstilling av dei faktiske förholda og vedtaka som er avgjerande for vurderinga av retting, gyldigheit og omgjeriing i saka. Framstillinga viser at dei omtvista vedtaka vart fatta i nær tidsmessig samanheng og på same grunnlag, og at den matrikkelförte eigedomsgrensa vart etablert som eit direkte resultat av delingsvedtaket av 29.08.2019.

Dato	Faktisk förhold/hending
02.11.2017	Avisomtale: «Det er förhåndssolgt seks leiligheter»
27.04.2018	Salsoppgåve for prosjektsal utarbeidd av Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Harris Advokatfirma AS
Vestre strömkaien 13
5008 Bergen
NO 921 027 583 MVA

Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.:55 30 27 00

Den norske advokatforening
Global Advocaten

26.10.2018	Bindande kjøpekontrakt – seksjon 7 (Inger Johanne Botten) ¹
05.12.2018	Bindande kjøpekontrakt – seksjon 10 (Arnt Joar Jære og Liss Amdal)
29.04.2019	Bindande kjøpekontrakt – seksjon 8 (Bodhild Sæther)
07.05.2019	Bindande kjøpekontrakt – seksjon 5 (Ingebrigt Bøe)
22.08.2019	Søknad om mindre reguleringsendring sendt av tiltakshavar
29.08.2019	Vedtak om mindre reguleringsendring («reguleringsvedtaket 2019»)
29.08.2019	Vedtak om frådeling («delingsvedtaket 2019»)
30.08.2019	Vedtak om seksjonering («seksjoneringsvedtaket 2019»)
28.09.2019	Matrikkelføring av grense mellom gbnr. 288/61 og 288/193
19.12.2025	Brev frå Oppdal kommune med kommunen sitt standpunkt til vedtaka
05.02.2026	Kommunestyret sitt avslag på søknad om reguleringsendring
09.03.2026	Krav om retting av matrikelopplysningar mellom gbnr. 288/61 og 288/193

3. REKKEFØLGE OG FØRINGAR FOR KOMMUNEN SI BEHANDLING AV KRAVA

Fostad ber om at kommunen behandlar saka i følgjande rekkjefølgje:

1. Først: Krav nr. 1 – retting av matrikkelen, jf. pkt. 4.

Det primære standpunktet er at vedtaka frå 2019 er gyldige slik dei er fatta, og at problemet skuldast uriktig matrikkelføring. Kommunen må difor først ta stilling til om eigedomsgrensa mellom gbnr. 288/61 og gbnr. 288/193 skal rettast slik at matrikkelen kjem i samsvar med søknads- og vedtaksgrunnlaget.

Retting vil løyse saka ved å bringe eigedomsforholda i samsvar med vedtaka frå 2019, og gjer at behovet for å behandle dei subsidiære krava i punkt 5-8 fell bort.

2. Deretter: Krav nr. 2–5 – subsidiær behandling i kronologisk rekkefølge, jf. pkt. 5–8:

Dersom kommunen ikkje tar rettingskravet til følgje, må dei subsidiære krava behandlast vidare i kronologisk rekkjefølgje. Kommunen vert då beden om å ta stilling til:

- i. først krav 2 i punkt 5,
- ii. deretter krav 3 i punkt 6,
- iii. deretter krav 4 i punkt 7,
- iv. og til slutt krav 5 i punkt 8.

3. Kvart krav må behandlast for seg:

Dersom eitt krav ikkje fører fram, kan ikkje kommunen bruke det som grunnlag for å unnlate å behandle det neste kravet i rekka – kvart krav må behandlast sjølvstendig.

¹ Dei fire kontraktane som er nemnde, er dokumenterte og kan leggjast fram som vedlegg ved behov.

4. **Saka må gå fortløpande:**

Vidare behandling kan ikkje stansast i påvente av klagefrist eller klagebehandling av eit tidlegare krav. Saka må behandlast fortløpande, slik at alle krava vert behandla.

5. **Behov for supplering må sendast tiltakshavar:**

Dersom kommunen meiner at lovleg vedtak ikkje kan fattast utan dispensasjon, planendring eller andre suppleringar, må dette handterast gjennom formelt mangelsbrev med førespurnad om suppleringar til tiltakshavar Håvardsli Eiendom AS («HE AS»).

Kommunen kan då ikkje avslå, avvise eller stanse saka utan først å ha oppfylt utgreiings- og rettleiingsplikta si etter forvaltningslova § 17.

6. **Avslag må skje ved formelle vedtak:**

Dersom eitt eller fleire krav ikkje vert tekne til følge, må kommunen fatte formelle enkeltvedtak med grunngjeving. Dette er nødvendig for å sikre klagerett og vidare rettsleg prøving på korrekt grunnlag.

4. KRAV NR. 1 – PRINSIPALT: RETTING AV MATRIKKELEN

4.1 Innleiing – kva kravet gjeld

Vi krev retting av den matrikkelførte eigedomsgrensa mellom gbnr. 288/61 og 288/193, slik at matrikkelregistreringa samsvarar med søknadsgrunnlaget og vedtaka kommunen fatta i 2019.

Vedlegg 1 Krav om retting av matrikkel, 09.03.2026

Kravet tar utgangspunkt i at vedtaka om reguleringsendring, frådeling og seksjonering er riktige slik dei vart fatta, i tråd med kommunen sitt eige standpunkt, mellom anna slik dette kjem til uttrykk i brevet av 19.12.2025. Når desse vedtaka vert lagde til grunn slik dei er vedtatt, skuldast avviket mellom vedtaka og den registrerte eigedomsgrensa feil i matrikkelføringa.

Kravet gjeld følgeleg retting av feilregistrerte matrikkelopplysningar, ikkje endring av dei vedtaka som alt er fatta. Ei slik retting vil bringe eigedomsregistreringa i samsvar med vedtaka frå 2019 og løyse dei rettslege og praktiske problema som i dag følgjer av at delar av bygningsmassen til Trevaren Sameie ikkje ligg på eiga matrikkeleining.

Prinsipalt krev vi at eigedomsgrensa vert fastsett fire meter frå bygningsmassen til Trevaren Sameie, i samsvar med søknadsdokumenta som låg til grunn for reguleringsendringa, frådelingssøknaden og delingsvedtaket av 29.08.2019.

Subsidiært krev vi at eigedomsgrensa vert justert slik at heile bygningsmassen, inkludert garasjekjellar og underliggjande konstruksjonar, ligg på Trevaren Sameie si matrikkeleining.

4.2 Faktisk grunnlag

Søknads- og vedtaksgrunnlaget frå 2019 viser eintydig at eigedomsgrensa mellom gbnr. 288/61 og gbnr. 288/193 skulle leggjast utanfor bygningsmassen til Trevaren Sameie. Situasjonsplanen som låg til grunn for reguleringsendringa vedteken 29.08.2019, viser ei delelinje fire meter frå bygningsmassen, utan skilje mellom plan i bygget eller avgrensingar knytt til kjellar/underetasje.

Vedlegg 2 Søknad og vedtak om reguleringsendring, 2019

Den same situasjonsplanen følgde frådelingssøknad av 15.08.19, og viser delelinja fire meter frå bygningsmassen. Søknaden inneheld ikkje kryss i feltet for anleggseigedom etter matrikkellova § 11. Det er difor ikkje søkt om anleggseigedom. Det vart heller ikkje søkt om dispensasjon. Søknaden kan dermed berre forståast som frådeling av ordinær grunneigedom, der heile bygningsvolumet skal liggje på same matrikkeleining. Ei grense gjennom bygget har ikkje grunnlag i søknaden.

Delingsvedtaket av 29.08.19 godkjenner frådelinga slik ho går fram av kartutsnittet vedlagt søknaden. Vedtaket byggjer dermed direkte på situasjonsplanen som viser ei grenseføring fire meter frå bygningsmassen. Seksjoneringsvedtaket av 30.08.19 byggjer på same premiss.

Vedlegg 3 Søknad og vedtak om frådeling, 2019

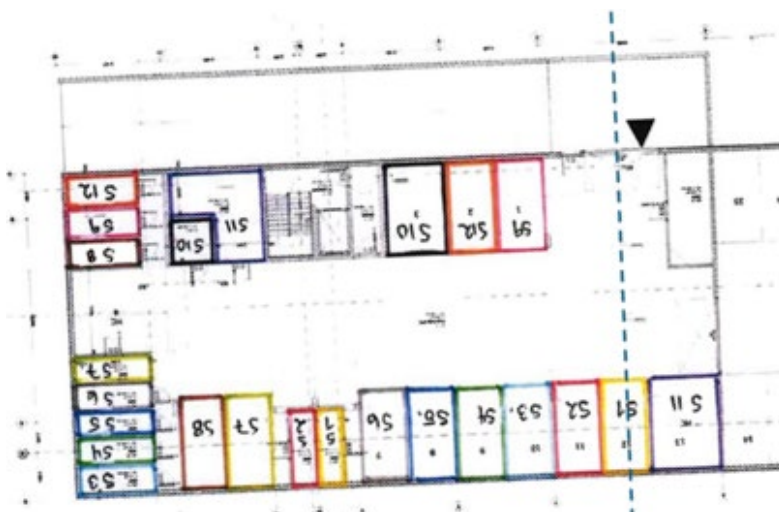
Vedlegg 4 Søknad og vedtak om seksjonering, 2019

Søknaden opplyser heller ikkje at frådelinga ville påverke tilkomsten. Det er korkje kryssa av for «ja» eller «nei» i feltet om påverka tilkomst, og søknaden omtalar ikkje at den matrikkelførte grenseføringa ville medføre at bnr. 61 ikkje lenger hadde nødvendig tilkomst til garasjekjellaren på eigen grunn. Det vart heller ikkje etablert eller sikra noka særskild rett til bruk av nødvendig areal på bnr. 193. Også dette talar for at søknaden ikkje bygde på ei løysing der eigedomsgrensa skulle førast gjennom bygningsmassen eller tilkomstarealet.

Matrikkelføringa av 28.09.2019 utgjer avvik frå dette grunnlaget ved at eigedomsgrensa er registrert gjennom bygningsmassen. Matrikkelbrevet inneheld dessutan eit generelt atterhald om at grenselinjer kan vere feilregistrerte. Avviket mellom vedtaksgrunnlaget og matrikkelen skriv seg difor frå registreringa, ikkje frå søknadene eller vedtaka frå 2019.

Vedlegg 5 Matrikkelbrev og matrikkelrapport

Sjå utklippet under der blå stipla linje viser omtrentleg matrikulert eigedomsgrense mellom bnr. 61 og 193. Her ser ein at delar av tilkomsten, parkeringsplassar, teknisk rom og anna areal tilhøyrande Trevaren Sameie ligg på bnr. 193 sin eigedom:



4.3 Rettsleg grunnlag

Etter plan- og bygningslova §§ 26-1 og 29-4 er utgangspunktet at byggverk skal liggje på og knytast til éi matrikkeleining. Eigedomsdanning kan ikkje gjennomførast på ein måte som skaper ulovlege tilhøve, og eigedomsgrenser gjennom bygningsmassen kan berre akseptast der det ligg føre godkjend anleggseigedom etter matrikkellova § 11 eller dispensasjon etter pbl. § 19-2. Ingen av desse føresetnadene ligg føre i denne saka.

Matrikkelen er eit register som skal spegle det rettslege grunnlaget som er etablert gjennom gyldige vedtak. Matrikkelføringa skapar ikkje private rettar og kan ikkje gå før vedtaksgrunnlaget. Når det ligg føre motstrid mellom matrikkelen og søknads- og vedtaksgrunnlaget, er utgangspunktet at matrikkelen skal rettast, ikkje at vedtaka skal tilpassast ei feilregistrering.

Matrikkellova § 26 tredje ledd pålegg kommunen å rette matrikelopplysningar når det er dokumentert at dei er feil, og feilen skriv seg frå registrering eller vedlikehald av matrikkelen. Rettingsplikta er etablert nettopp for tilfelle der matrikkelen ikkje samsvarar med det rettslege grunnlaget kommunen sjølv har lagt til grunn ved eigedomsdanning.

Dersom kommunen ikkje oppfyller rettingsplikta, gir matrikkellova § 28 heimel for tilsyn og pålegg frå sentral matrikelstyresmakt. Fostad vil be Kartverket og Statsforvaltaren nytte kompetansen i matrikkellova § 28 dersom kommunen ikkje tar rettingskravet til følge.

Kommunen kan etter dette ikkje byggje vidare saksbehandling på ei grenseføring som er i strid med vedtaksgrunnlaget og som fører til at bygningsmasse og naudsynte funksjonar ligg på feil matrikkeleining. Når vilkåra for retting er dokumenterte, pliktar kommunen å rette matrikkelen slik at han samsvarar med det rettslege grunnlaget.

4.4 Vilkår for retting er oppfylte.

Slik det er dokumentert under punkt 4.2, er det motstrid mellom det rettslege grunnlaget etablert gjennom vedtaka i 2019 og grensa som er matrikkelført. Avviket gjeld ikkje innhaldet i vedtaka, men matrikkelføringa som ikkje samsvarar med søknads- og vedtaksgrunnlaget.

Kommunen hadde tilgang til både situasjonsplanane og snitteikningane frå byggjesaka. Når matrikkelføringa likevel vart gjennomført utan omsyn til kjellaren si faktiske utstrekning, byggjer registreringa på eit ufullstendig faktisk grunnlag. Forvaltningslova § 17 pålegg kommunen å sørgje for at saka er så godt opplyst som mogleg. I denne saka innebar det å ta omsyn til dei relevante opplysningane som låg føre i byggje-, delings- og seksjoneringssakene. At sakene vart handsama i ulike prosessar eller av ulike saksbehandlarar, kan ikkje avgrense denne plikta.

Matrikelbrevet stadfestar dessutan at grenselinjer kan vere feil registrerte. Dette underbyggjer at feilen skriv seg frå registreringsprosessen, ikkje frå vedtaksgrunnlaget. Saka gjeld difor retting av ein dokumentert registreringsfeil, ikkje ei ny fastsetjing eller endring av eigedomsgrensa.

Den uriktige matrikkelføringa kan ikkje nyttast som premiss for å avvise, stanse eller avgrense vidare saksbehandling. Når vilkåra for retting i matrikkellova § 26 er oppfylte, må kommunen ta rettingskravet til følge og bringe matrikkelen i samsvar med det rettslege grunnlaget som vart etablert gjennom vedtaka frå 2019.

Dersom retting ikkje vert gjennomført, krev Fostad at det vert fatta formelt enkeltvedtak med grunngjeving etter forvaltningslova §§ 24 og 25. Avslag på krav om retting vil vere gjenstand for klage etter matrikkellova § 46 første ledd bokstav h.

5. KRAV 2 – AVSLAGET 05.02.2026 ER UGYLDIG OG MÅ OMGJERAST

5.1 Innleiing – kva kravet gjeld

Dette kravet er subsidiært og vert berre aktuelt dersom Oppdal kommune kjem til at vedtaka frå 2019 ikkje kan leggjast til grunn slik dei er fatta og difor meiner at saka ikkje kan løysast gjennom retting av matrikkelen, jf. § matrikkellova § 26.

Kravet gjeld kommunestyret sitt vedtak av 05.02.2026, der søknaden om endring av regulert eigedomsgrense i områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum (delområde BKB7) vart avslått. Fostad krev at avslaget vert omgjort til eit løyve, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

5.2 Faktisk grunnlag

Tiltakshaver søkte om mindre reguleringsendring for å bringe områdereguleringsplan for Oppdal Sentrum (BKB7) i samsvar med faktisk situasjon og rette opp uheldige og rettsstridige forhold.

I forkant av kommunestyret si behandling 05.02.2026 vart det oversendt støtteskriv som gjorde greie for sakshistoria og grunngav kvifor søknaden burde innvilgast.

Vedlegg 6 Støtteskriv sendt kommunestyret ifm. behandling av reguleringsendring

Søknaden vart avslått under tilvising til at kommunen ikkje ønskte å endre plankartet før det låg føre ei privatrettsleg avklaring mellom partane.

5.3 Rettsleg grunnlag

Vedtak om reguleringsendring etter plan- og bygningslova § 12-14 er offentlege planvedtak som skal byggje på planfaglege og samfunnsmessige omsyn knytte til arealbruk, tryggleik og overordna planmål, jf. pbl. §§ 1-1 og 3-1. Kommunen kan berre vektleggje omsyn som har sakleg samanheng med planformålet.

Privatrettslege forhold mellom partar er ikkje relevante vurderingstema ved handsaming av reguleringsendringar. Dette er presisert av Kommunal- og distriktsdepartementet i brev 18.04.2024 (TUDEP-2024-969), der det går fram at ivaretaking av privatrettslege rettar ikkje er eit omsyn planmyndigheita skal vareta særskilt, og at planmyndigheita si kompetanse som hovudregel ikkje er avgrensa av slike forhold.

Det følgjer vidare av sivilombodspraksis at planvedtak ikkje kan vere motiverte av utanforliggjande omsyn, jf. Sivilombodet si uttale SOM-2011-40. Planvedtak kan ikkje nyttast som verkemiddel for å utsetje eller halde tilbake ei planmessig nødvendig avklaring i påvente av privatrettsleg løysing mellom partar.

Kommunen pliktar å sørgje for at saka er så godt opplyst som mogleg før vedtak vert fatta, og vedtaket må grunngjevast ut frå dei vurderingstema lova oppstiller, jf. fvl. §§ 17, 24 og 25.

Dersom vedtaket byggjer på utanforliggjande omsyn, feil rettsleg utgangspunkt eller mangelfull saksutgreiing, er vedtaket ugyldig når feilen kan ha verka inn på innhaldet i avgjerda, jf. fvl. § 41. Ugyldige vedtak kan omgjerast etter fvl. § 35 første ledd bokstav c.

5.3 Avslaget er ugyldig, jf. fvl. § 41

Avslaget av 05.02.2026 byggjer på utanforliggjande omsyn. I kommunedirektøren sitt saksframlegg til kommunestyret heiter det at avslaget «bygger hovedsakelig på at kommunen ikke ønsker å endre plankartet før det foreligger en privatrettslig avklaring». Når det privatrettslege omsynet uttrykkeleg er oppgitt som hovudgrunn, byggjer vedtaket på eit omsyn kommunen ikkje kan leggje vekt på ved behandling etter plan- og bygningslova § 12-14.

Vedtaket inneheld samstundes ingen sjølvstendig planfagleg grunngjeving for avslaget. Kommunen har ikkje vurdert om den omsøkte endringa i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen, om ho går utover hovuddrammene i planen, eller om ho får konsekvensar for natur-, friluft- eller allmenninteresser.

Tvert imot går det fram av saksframlegget at administrasjonen sjølv la til grunn at vilkåra i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd var oppfylte, og at saka kunne handsamast etter forenkla prosess. Når administrasjonen har lagt dette til grunn, og avslaget likevel ikkje er grunngjeve planfagleg, er den naturlege forståinga at avslaget utelukkande byggjer på den privatrettslege avklaringa kommunen ønskte å avvente.

Kommunen har heller ikkje oppfylt utgreiingsplikta etter forvaltningslova § 17. Avslaget byggjer ikkje på ei vurdering av dei konkrete forholda som er sentrale for grenseplasseringa, mellom anna bygningsmassen si utstrekning, tekniske rom, tilkomst og parkeringsløyising. Vedtaket er såleis ikkje grunngjeve ut frå dei offentlegrettslege omsyna saka skulle vore vurdert etter.

Avslaget lir av rettsbrukfeil, mangelfull saksutgreiing og vektlegging av utanforliggjande omsyn. Feila er avgjerande for vedtaket sitt innhald og gjer vedtaket ugyldig, jf. fvl. § 41.

5.4 Vilråa for omgjeriing er oppfylte, jf. fvl. § 35

5.4.1 Innleiing – om forholdet mellom saksbehandlingsfeil og omgjeriing

Kommunen har i møtet og i brevet 19.12.2025 understreka at forvaltningslova § 35 byggjer på eit «kan-skjøn», og at saksbehandlingsfeil ikkje nødvendigvis treng å føre til omgjeriing eller oppheving. Dette er berre delvis treffande.

Som det følger av punkt 5.4.2 under, byggjer ikkje vurderinga etter fvl. § 35 på eit generelt syn om at saksbehandlingsfeil ofte er utan rettslege konsekvensar. Når feila er av ein slik karakter at vedtaket er ugyldig etter forvaltningslova § 41, er utgangspunktet at vedtaket skal opphevast, med mindre det ligg føre særlege grunnar for å oppretthalde det.

5.4.2 Rettsleg grunnlag – plikt til å oppheve ugyldige vedtak

Forvaltningslova § 35 første ledd bokstav c gir forvaltninga heimel til å omgjere vedtak som må reknast som ugyldige. Sjølve ordlyden etablerer ein rett, men seier ikkje uttømmende når

kompetansen må nyttast. Plikta er utvikla gjennom allmenne forvaltningsrettslege prinsipp, førearbeid, rettspraksis, juridisk teori og uttalar frå Sivilombudet og Lovavdelinga.

I førearbeida til forvaltningslova heiter det i Ot.prp. nr. 38 (1964–1965) s. 110 at om det føreligg *«feil ved saksbehandlingen, rettsanvendelsen eller det faktiske grunnlag avgjørelsen bygger på, at det berører vedtakets lovlighet og gyldighet, vil forvaltningsorganene ha en utvidet omgjøringsadgang og etter tilhøva endog en plikt til å sørge for at feilene blir rettet»*

Dette utgangspunktet er vidare lagt til grunn i rettspraksis. I LA-2007-64532 presiserer lagmannsretten at sjølv om forvaltningslova § 35 berre etablerer ein «*adgang til omgjøring*», følgjer det av «*av alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper at et forvaltningsorgan som blir klar over at et vedtak er ugyldig, må rette opp feilen hvis dette er mulig*». Lagmannsretten viser til juridisk teori, mellom anna Frihagens forvaltningsrett og Graver, Alminnelig forvaltningsrett, der det vert lagt til grunn at forvaltninga i dei fleste tilfelle har plikt til å rette ugyldige vedtak når ho vert merksam på feilen.

Sivilombudet har tatt same standpunkt. I SOM-2012-1080, med vidare tilvising til uttale frå Lovavdelinga 18. juni 1984 (1432/84), vert det slått fast at forvaltninga som eit klart utgangspunkt *«er forpliktet til å omgjøre ugyldige vedtak når de blir oppmerksom på ugyldigheten»*, i alle fall der omgjeringa berre er til gunst for private partar. I SOM-2014-3496 presiserer Sivilombudet at spørsmålet om forvaltninga pliktar å nytte omgjeringskompetansen, *«beror på en konkret helhetsvurdering»*.

Dette utgangspunktet er òg stadfesta og vidareført i lovutvalet sitt arbeid med ny forvaltningslov, jf. NOU 2019: 5. Utvalet foreslår ei uttrykkeleg pliktføresegn om omgjerung av ugyldige vedtak, nettopp fordi ugyldige vedtak som hovudregel ikkje skaper rett eller plikt etter sitt eige innhald, og fordi det å la slike vedtak bli ståande, skaper uklarheit og rettsleg uvisse. Utvalet peikar på at det berre i særlege tilfelle – typisk der ein part i god tru har innretta seg – kan vere grunnlag for å fråvike hovudregelen.

Det rettslege utgangspunktet er etter dette klart: Når eit vedtak er ugyldig, pliktar forvaltninga som hovudregel å oppheve eller omgjere vedtaket. Det er unntaka frå dette utgangspunktet som må grunngjevast konkret. Ved denne vurderinga er det særleg relevant å sjå på tidsforløp, innrettingsomsyn, om omgjerung er til gunst eller ugunst for partane, om det ligg føre tungtvegande offentlege omsyn, og kva slags feil vedtaket lir av.

5.4.3 Vurdering – det føreligg ei omgjeringsplikt

I denne saka peikar alle dei relevante momenta i retning av omgjerung.

For det første er feila ved vedtaket grunnleggjande. Avslaget byggjer hovudsakleg på eit utanforleggjande og irrelevant omsyn, og vedtaket manglar samstundes ei sjølvstendig planfagleg grunngjeving som strider med fvl. §§ 24 og 25. I tillegg er utgreiingsplikta etter forvaltningslova § 17 broten. Dette er ikkje bagatellmessige eller perifere feil, men feil som går til kjernen av avgjerda. Når ugyldigheita skriv seg frå nettopp slike feil, er rommet for å la vedtaket bli ståande avgrensa.

For det andre har tidsmomentet avgrensa vekt. Omgjeringsobjektet her er kommunestyret sitt avslag av 05.02.2026. Det er eit nytt vedtak. Kommunen kan difor ikkje med særleg tyngd vise til at det har gått tid sidan 2019 som grunnlag for å la avslaget bli ståande.

For det tredje er omgjerung til gunst for den parten som er ramma av det ugyldige vedtaket. Det ligg heller ikkje føre nokon godtruande tredjeperson med eit verneverdig innrettingsbehov som kan grunnge at avslaget vert halde oppe. Håvardslie Eiendom AS var sjølv forslagsstillar for reguleringsendringa i 2019 og initiativtakar til den prosessen som skapte situasjonen. Eventuelle negative verknader for utbyggjar kan etter dette ikkje tilleggjast avgjerande vekt.

For det fjerde kan det ikkje leggjast til grunn at Håvardslie Eiendom AS har vore i god tru eller har innretta seg på ein måte som fortener vern. Selskapet hadde tvert om eigne og dokumenterte interesser i at reguleringsgrensa vart trekt inn over Trevaren Sameie, mellom anna av omsyn til mogleg framtidig gjennomføring av tiltak på gbnr. 288/193. Ei slik grenseplassering tener utbyggjar sine interesser og verkar direkte til skade for kjøparane av bnr. 61. Innrettingsomsyn gjer seg uansett ikkje gjeldande, då tiltak på bnr. 193 ikkje er påbyrja, og utbyggjar sjølv offentleg har opplyst at prosjektet er utsett på ubestemt tid. Det ligg etter dette ikkje føre noko konkret og verneverdig innrettingsbehov som kan bere at det ugyldige vedtaket vert halde oppe.

For det femte ligg det ikkje føre identifiserte offentlege eller planfaglege omsyn som talar mot omgjerung. Tvert imot la administrasjonen sjølv til grunn at vilkåra i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd var oppfylte, og at saka kunne handsamast etter forenkla prosess. Når det ikkje ligg føre noka sjølvstendig planfagleg grunngeving for avslaget, ligg det heller ikkje føre noko planfagleg motomsyn som kan bere at det ugyldige vedtaket vert ståande.

Samla er terskelen for å fråvike hovudutgangspunktet om korrigerung ikkje oppfylt. Avslaget kan etter dette ikkje bli ståande. Kommunen må sørgje for at ugyldigheita får realitetskonsekvensar. På bakgrunn av at administrasjonen sjølv la til grunn at vilkåra i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd var oppfylte, er det grunnlag for direkte omgjerung til løyve.

Dersom kommunen meiner at direkte omgjerung prosessuelt ikkje kan skje, må vedtaket som minimum opphevast og saka handsamast på nytt på lovleg grunnlag. Det er ikkje rettsleg rom for å la det ugyldige avslaget bli ståande utan konsekvens.

Vi krev på denne bakgrunnen at Oppdal kommune gjer om avslaget av 05.02.2026 til eit løyve. Dersom kommunen ikkje tek kravet til følgje, krev vi at det vert fatta enkeltvedtak med grunngeving etter fvl. §§ 24 og 25, slik at vedtaket kan bringast vidare til klagebehandling.

6 KRAV 3 – REGULERINGSVEDTAKET 29.08.2019 ER UGYLDIG OG MÅ OPPHEVAST

6.1 Innleiing – kva kravet gjeld

Dette kravet er subsidært og vert berre aktuelt dersom Oppdal kommune ikkje tar rettingskravet til følgje, og heller ikkje omgjer avslaget av 05.02.26 i samsvar med kravet i punkt 5. Fostad gjer då gjeldande at reguleringsvedtaket av 29.08.2019 er ugyldig og må opphevast eller omgjerast med heimel i forvaltningslova § 35 første ledd bokstav c.

Reguleringsvedtaket har prejudisiell verknad for delingsvedtaket, matrikkelføringa og seksjoneringa. Dersom reguleringsvedtaket fell bort, kan det ikkje fungere som planrettsleg premiss for vidare deling, og spørsmålet må vurderast på nytt på korrekt og grunnlag.

6.2 Rettsleg utgangspunkt

Reguleringsendringa vart vedtatt utan at leilegheitskjøparane som hadde inngått bindande kontrakt vart varsla etter pbl. § 12-14 tredje ledd.

Etter pbl. § 12-14 tredje ledd, skal kommunen gi eigarar, festarar og «andre berørte» høve til å uttale seg før vedtak om mindre reguleringsendring vert fatta. Føresegna er ein pliktregel, og stenger for at kommunen kan unnlate varsling av personar som er omfatta av krinsen av berørte.

Terskelen for «andre berørte» er lågare enn for eigarar og festarar, fordi kravet om å vere direkte berørt berre er knytt til sistnemnde kategori. «Andre berørte» famnar difor òg personar som vert påverka på ein indirekte eller avleia måte.

Forarbeida (Prop. 149 L (2015–2016) s. 76) presiserer at omgrepet «andre berørte» er generelt, og at det *«derfor [må] vurderes i det konkrete tilfellet kven som skal få forslag til endring til uttalelse»*.

Forarbeida nemner naboar, reinbeitedistrikt og velforeiningar som døme. Når kommunen er forplikta til å varsle rettssubjekt med meir avleia tilknytning, er det liten grunn til at kjøparar med bindande kontrakt om bustad som er direkte råka av reguleringsendringa, skal stillast dårlegare.

Føresegna viser dessutan eksplisitt til pbl. § 1-9. Kommunal- og distriktsdepartementet har i brev av 7. oktober 2024 (TUDEP-2024-1155) uttalt at denne tilvisinga *«medfører i tillegg at forvaltningslovens krav, for eksempel utredningsplikten i forvaltningsloven § 16, uansett vil gjelde»*. Kommunen har difor ei sjølvstendig plikt til å sørgje for at saka er tilstrekkeleg opplyst før vedtak vert fatta, jf. fvl. § 17.

Det avgjerande vurderingstemaet er om vedkomande har ei faktisk og verneverdig interesse som reguleringsendringa kan påverke, og om denne interessa har vore gjenstand for reell medverknad.

6.3 Reguleringsvedtaket av 2019 er ugyldig, jf. fvl. § 41

Kommunen har avvist varslingsplikt med tre hovudargument: at kjøparane ikkje framgår av offentlege register, at utbyggjar presumptivt ivaretek kjøparane sine interesser, og at manglande varsling uansett ikkje kan ha hatt innverknad på vedtaket. Ingen av desse argumenta held.

For det første, ser ikkje kommunen ut til å ha gjort den lovpålagde vurderinga av om det fanst «andre berørte» før reguleringsendringa vart handsama etter den forenkla framgangsmåten. Feilen ligg difor ikkje berre i at kjøparane ikkje vart identifiserte, men i at kommunen unnlét å vurdere om det fanst ein vidare krins av rørte personar som hadde krav på å få uttale seg. Når ei slik vurdering ikkje vart gjort, sviktar sjølve grunnlaget for den valde saksbehandlinga.

Hadde kommunen gjort denne vurderinga, kunne spørsmålet om leilegheitskjøparane vore avklart med enkle og proporsjonale middel. Utbyggjar og meglar sat med full oversikt over kven som hadde inngått bindande kjøpekontraktar, og eit enkelt spørsmål til forslagsstillar om sal- og kontraktstatus ville gitt kommunen den naudsynte informasjonen. Ei slik framgangsmåte inneber verken urimeleg ulempe eller utilbørleg belastning, men er eit naturleg og naudsynt ledd i oppfyllinga av medverknadsplikta og utgreiingsplikta etter forvaltningslova § 17

Dette gjeld særleg her, der forslagsstillar var utbyggjar, og kommunen gjennom offentleg omtale, tidlegare søknader og byggesaksbehandling hadde kunnskap om at leilegheiter var selde og at byggeprosessen var i gang. Under slike omstende hadde kommunen klar grunn til å innhente kjøparoversikt og varsle desse på same måte som andre rørte paratar.

Varslingsplikta er uansett ikkje avgrensa til kven som er synleg i matrikkel eller grunnbok. Spørsmålet er kven som faktisk var berørt. Kjøparane i denne saka var ikkje hypotetiske framtidige rettsetterfølgjarar. Dei hadde inngått bindande kjøpekontraktar, og fleire av kontraktane var inngåtte før søknaden om reguleringsendring vart sendt 22.08.2019. Prosjektet var dessutan allereie marknadsført som førehandsselt. Kjøparane hadde difor ei klar og verneverdig interesse i korleis regulert eigedomsgrense vart fastsett.

Denne interessa var konkret og praktisk. Grenseplasseringa hadde direkte verknad for parkeringsløysing, nedkøyringsrampe, tekniske rom og garasjekjellar, altså funksjonar som etter salsoppgåva var integrerte delar av bustadane dei hadde kjøpt. Kjøparane fell etter dette innanfor krinsen av «andre berørte». Når kommunen likevel unnlet å identifisere og varsle dei, vart saka ikkje opplyst slik forvaltningslova § 17 krev.

For det andre kan kommunen ikkje byggje på at utbyggjar presumptivt ivaretok kjøparane sine interesser. Varslings- og medverknadsreglane skal sikre at dei som vert råka av vedtaket, får eit sjølvstendig høve til å vareta egne interesser. Dei skal ikkje erstattast av at ein annan aktør, med egne og motstridande interesser, opptrer på deira vegner.

I denne saka var Håvardslø Eiendom AS sjølv forslagsstillar for reguleringsendringa. Selskapet hadde egne og dokumenterte interesser i at reguleringsgrensa vart trekt langt inn over Trevaren Sameie, mellom anna av omsyn til mogleg framtidig tiltak på gnr. 288/193. Ei slik grenseplassering tente utbyggjar sine interesser og verka direkte til skade for kjøparane. Kommunen kan difor ikkje byggje på ein presumsjon om at utbyggjar ivaretok deira interesser.

For det tredje kan heller ikkje kommunen sitt syn på manglande innverknad føre fram. Vurderinga etter forvaltningslova § 41 er ikkje avgrensa til om kjøparane ville ha avdekt den konkrete tekniske feilplasseringa av kjellaren. Spørsmålet er om varsling kunne ha påverka faktumgrunnlaget, vurderinga eller resultatet.

Kjøparane hadde gjennom salsoppgåva fått opplysningar om parkeringskjellar, frostfri nedkøyring og bod i parkeringskjellar. Dei kjende dermed til kva dei hadde kjøpt, og ville ha peikt på at grenseplasseringa skar gjennom funksjonar dei hadde kontrahert om. Slike merknader ville ha tilført kommunen relevant informasjon om parkeringsareal, tekniske installasjonar, tilkomst og eigedomsplassing. Dei kunne òg ha utløyst krav om ordinær planprosess eller ført til ei anna grenseplassering.

Når feilen gjeld kven som i det heile fekk delta i prosessen, er feilen typisk eigna til å påverke både faktumgrunnlaget og interesseavveginga. Det ligg etter dette klart føre grunn til å rekne med at feilen kan ha verka inn på vedtaket. Reguleringsvedtaket er såleis ugyldig, jf. fvl. § 41.

6.4 Vilkåra for omgjerung er oppfylte, jf. fvl. § 35

Som det følgjer av punkt 5.4, er vilkåra for omgjerung oppfylte i denne saka. For dette vedtaket er feilen grunnleggande fordi ugyldigheita knyter seg til kven som fekk delta i prosessen. Dette undergrev det sentrale rettstryggjeleikssynet ved forenkla handsaming av reguleringsendringar. Feilen er ikkje bagatellmessig, men går til kjernen av vedtaket si lovlegheit.

Oppheving eller omgjerung vil ikkje skape nye ulovlege tilhøve. Tvert imot vil det fjerne det planrettslege grunnlaget for ei grenseplassering som ikkje kan forsvrast, og opne for ny og lovleg handsaming av dei tilknytte delings- og matrikkelsakene. Det er difor ikkje rett at oppheving skapar nye konflikhtar; ho gjer det mogleg å handsame saka på korrekt grunnlag.

Samla er terskelen for å fråvike hovudutgangspunktet om korrigering ikkje oppfylt. Reguleringsvedtaket kan etter dette ikkje bli ståande, og kommunen må sørge for at ugyldigheita får reelle rettslege konsekvensar.

Fostad krev på denne bakgrunnen at Oppdal kommune opphevar eller omgjer reguleringsvedtaket av 29.08.2019. Dersom kommunen meiner at direkte omgjerung ikkje kan skje, må vedtaket som minimum opphevast og saka handsamast på nytt på lovleg grunnlag.

Dersom kravet ikkje blir tatt til følgje, krev vi at kommunen fattar enkeltvedtak med grunngeving etter fvl. §§ 24 og 25, slik at spørsmålet kan prøvast vidare.

7 KRAV 4 – DELINGSVEDTAKET 29.08.2019 ER UGYLDIG OG MÅ OPPHEVAST

7.1 Innleiing – kva kravet gjeld

Uavhengig av om kommunen finn grunnlag for å omgjere reguleringsvedtaket av 29.08.19 eller avslaget av 05.02.26, må kommunen ta stilling til om delingsvedtaket av 29.08.19 er i samsvar med pbl. § 26-1 og krava til forsvareg saksbehandling etter fvl. § 17.

Kravet gjeld vedtaket der frådeling frå gbnr. 288/61 vart godkjend og ny grunneigedom gbnr. 288/193 vart oppretta. Delingsvedtaket er eit sentralt ledd i vedtakskomplekset frå 2019, og har direkte verknad for både matrikkelføringa av 28.09.2019 og den seinare seksjoneringa.

Dersom kommunen ved ny behandling meiner at lovleg vedtak ikkje kan fattast utan dispensasjon, planendring eller justering av søknadsgrunnlaget, kan saka ikkje avvisast eller stansast av den grunn. Kommunen må då sende formelt mangelsbrev til tiltakshavar HE AS med presisering av kva som konkret må supplerast. Delingssaka kan ikkje avslåast før kommunen har oppfylt utgreiings- og rettleiingsplikta etter forvaltningslova § 17.

7.2 Rettsleg grunnlag

Etter plan- og bygningslova § 26-1 kan eigedom ikkje opprettast eller endrast på ein måte som skaper tilhøve i strid med lov, forskrift eller plan. Føreseigna fungerer som ei

rettstryggeleiksbarriere mot ulovleg eigedomsdanning og pålegg kommunen å kontrollere at den planlagde eigedomen er rettsleg og faktisk gjennomførbar.

Når delinga gjeld oppretting av ordinær grunneigedom, og det ikkje er søkt om anleggseigedom, må grensa leggjast slik at heile bygningsmassen som høyrer til eigedomen ligg på same matrikkeleining. Ei grenseføring gjennom bygningsvolum krev særskilt rettsleg grunnlag, anten i form av anleggseigedom eller dispensasjon. Det ligg ikkje føre her.

Kommunen hadde i tillegg plikt etter forvaltningslova § 17 til å sørgje for at saka var så godt opplyst som mogleg før vedtak vart fatta. I ei delingssak der bygget var under oppføring og kjellarplanet hadde eiga utstrekning, måtte kommunen byggje avgjerda på korrekt og fullstendig teikningsgrunnlag, inkludert snitt og planar som synte underetasjen si faktiske utstrekning.

7.3 Frådelingsvedtaket er ugyldig, jf. fvl. § 41

For det første tilfredsstiller ikkje delingsvedtaket krava i plan- og bygningslova § 26-1. Det vart ikkje søkt om anleggseigedom, noko som går fram av frådelingssøknaden. Det vart heller ikkje søkt om dispensasjon som kunne legitimere ei grenseføring gjennom bygget. Når eigedomsgrensa i realiteten er lagt gjennom bygget, er delinga rettsleg ulovleg og uforeinleg med frådeling av ordinær grunneigedom. Dette er nettopp den typen situasjon plan- og bygningslova § 26-1 er meint å hindre.

For det andre kunne kommunen med enkle middel ha avklart at delingslinja ikkje let seg gjennomføre lovleg som ordinær grunneigedom. Byggjesaka gjekk parallelt med delingssaka, og snittteikningane synte at garasjekjellaren strekte seg lenger ut enn bygningskroppen på bakkeplan. Dersom desse teikningane hadde vore haldne opp mot delingslinja, ville kommunen ha sett at grensa vart lagt gjennom bygningsmassen.

Vedtaket byggjer følgeleg på eit ufullstendig faktisk grunnlag. Snittteikningane frå byggjesaka synte at underetasjen hadde større utstrekning enn bygningskroppen på terreng. Kommunen sat med desse opplysningane. Når dei ikkje vart tekne inn i vurderinga av delingslinja, vart saka ikkje opplyst slik forvaltningslova § 17 krev. At byggje-, delings- og seksjoneringssakene vart handsama av ulike saksbehandlarar, endrar ikkje dette. Kommunen er eitt forvaltningsorgan og må byggje avgjerdene sine på relevant og samla faktum.

For det tredje er frådelinga i strid med fleire sentrale materielle krav. Ho bryt med rammeløyyet og det faktisk prosjekterte byggetiltaket, ved at delar av garasjekjellar og tekniske rom tilhøyrande bnr. 61 er lagt på bnr. 193. Ho medfører manglande lovleg tilkomst, ved at eigedomsgrensa går gjennom garasjeport og tilkomstareal utan tinglyste rettar, i strid med pbl. § 27-4. Vidare inneber ho brot på avstandskrava i pbl. § 29-4, ved at bygget ligg nærare ny eigedomsgrense enn regelverket tillet, utan naudsynt nabosamtykke. I tillegg er reguleringsplanens parkeringskrav ikkje reelt oppfylt innanfor den seksjonerte eigedomen, og tekniske rom som betener bygget ligg på feil matrikkeleining, i strid med byggteknisk regelverk.

For det fjerde har kommunen sjølv i sak 2026/54 om reseksjonering lagt til grunn at det ikkje kan fattast vedtak om reseksjonering av areal som ligg på annan eigedom. Dette stadfestar at delingsløyisinga frå 2019 har skapt eit ulovleg og ikkje gjennomførbart utgangspunkt. Det ville vere både logisk og rettsleg inkonsistent om kommunen på den eine sida avviser reseksjonering

fordi areal ligg på feil matrikkeleining, men på den andre sida held fast ved gyldigheita av det delingsvedtaket som skapte denne situasjonen.

Vedlegg 7 Oppdal kommunes brev av 05.03.2026 i sak 2026/56 om reseksjonering

Samla sett er det ikkje tale om ein isolert mangel, men om eit vedtak som bryt med fleire grunnleggjande krav i plan- og bygningslova og byggt teknisk regelverk samstundes. Feila er av eit slikt omfang og ein slik karakter at dei ikkje kan avhjelpast gjennom seinare registrering eller privatrettsleg avtale. Delingsvedtaket er difor ugyldig, jf. forvaltningslova § 41.

Når delingsvedtaket både byggjer på ufullstendig faktisk grunnlag og har skapt eigedomsdanning i strid med plan- og bygningslova, ligg det klart føre grunn til å rekne med at feila har verka inn på vedtaket. Delingsvedtaket er etter dette ugyldig, jf. forvaltningslova § 41.

7.4 Vilkåra for omgjeriing er oppfylte, jf. fvl. § 35

Som det følgjer av punkt 5.4 ovanfor, er vilkåra for omgjeriing oppfylte også i denne saka.

Konkret for denne saka er feilen grunnleggjande fordi delingsvedtaket har skapt eigedomsforhold i strid med plan- og bygningslova § 26-1 og byggjer samstundes på mangelfull saksutgreiing etter forvaltningslova § 17. Feilen gjeld ikkje eit sidepunkt, men sjølve lovlegheita og gjennomførbarheita av delinga.

Forvaltningslova § 35 første ledd bokstav c gir kommunen kompetanse til å omgjere vedtak som «må anses ugyldig».

Delingsvedtaket kan etter dette ikkje bli ståande. Kommunen må oppheve eller omgjere vedtaket og handsame frådelingssøknaden på nytt på korrekt og fullstendig faktisk grunnlag.

Ved ny behandling må delingssaka vurderast innanfor dei lovlege rammene for frådeling. Prinsipalt skal grensa fastsetjast fire meter frå bygningskroppen i samsvar med søknadsdokumenta som låg til grunn for reguleringsendringa og frådelingsvedtaket. Subsidiært må grensa leggjast slik at heile bygningsmassen, inkludert garasjekjellar og underetasje, ligg på same matrikkeleining.

Dersom kommunen meiner at søknadsgrunnlaget slik det ligg føre ikkje kan innvilgast utan endra planstatus, dispensasjon eller revidert frådelingslinje, må kommunen sende formelt mangelsbrev til tiltakshavar Håvardslø Eiendom AS med presisering av kva som konkret vert etterspurt. Delingssaka kan ikkje avslåast før kommunen har oppfylt utgreiings- og rettleiingsplikta etter forvaltningslova § 17.

Dersom kravet ikkje blir tatt til følgje, krev vi at kommunen fattar enkeltvedtak med grunngjeving etter fvl. §§ 24 og 25, slik at spørsmålet kan prøvast vidare.

8 KRAV 5 – SEKSJONERINGSVEDTAKET 30.08.2019 ER UGYLDIG OG MÅ RETTAST

8.1 Innleiing – kva kravet gjeld

Dette kravet er subsidiært og vert berre aktuelt dersom Oppdal kommune kjem til at vedtaka frå 2019 ikkje kan leggjast til grunn slik dei er fatta, og at retting av matrikkel og delingsgrunnlag ikkje kan gjennomførast i samsvar med desse vedtaka.

Fostad gjer i så fall gjeldande at seksjoneringsvedtaket av 30.08.2019 er ugyldig, og at kommunen pliktar å ta stilling til korleis seksjoneringsgrunnlaget må rettast eller korrigrast for å bringast i samsvar med gjeldande rett.

8.2 Rettsleg utgangspunkt

Eit grunnleggjande vilkår for seksjonering etter eigarseksjonslova § 7 er at den seksjonerte bygningsmassen og dei areala som inngår i seksjoneringa, ligg på éi matrikkeleining. Seksjonering kan ikkje gjennomførast på tvers av eigedomsgrenser.

Kommunen har ved behandling av seksjoneringssøknad ei sjølvstendig kontrollplikt for at vilkåra i eigarseksjonslova er oppfylte, og vedtaket må byggje på korrekt og tilstrekkeleg opplyst faktum, jf. forvaltningslova § 17. Dersom seksjonert bygningsmasse eller naudsynte fellesfunksjonar heilt eller delvis ligg på annan eigedom enn den som vert seksjonert, ligg det føre eit rettsleg avvik som rammar sjølve gjennomførbarheita av seksjoneringa.

8.3 Seksjoneringsvedtaket byggjer på ein føresetnad som ikkje er oppfylt

Seksjoneringsvedtaket av 30.08.2019 byggjer på føresetnaden om at den seksjonerte bygningsmassen ligg samla på éi matrikkeleining. Denne føresetnaden er ikkje oppfylt. Etter matrikkelføringa ligg delar av garasjekjellar/underetasje, tekniske rom og tilhøyrande fellesfunksjonar heilt eller delvis på naboeigedomen gbnr. 288/193. Seksjoneringa omfattar difor i realiteten areal på to ulike grunneigedomar.

Dette er ikkje ein bagatellmessig eller teknisk feil, men eit strukturelt avvik som gjer seksjoneringa rettsleg uholdbar. Vilkåret i eiersl. § 7 er absolutt, og kan ikkje oppfyllest gjennom tolking, privatrettslege avtalar eller etterfølgjande tilpassing så lenge eigedomsstrukturen er feil.

Det er i denne samanhengen særleg tungtvegande at kommunen i den ovannemnde seinare reseksjoneringssaka sjølv har lagt til grunn at det ikkje kan fattast vedtak om reseksjonering av areal som ligg på annan eigedom. Når kommunen tek dette standpunktet med kunnskap om den faktiske plasseringa av kjellaren og dei tilhøyrande funksjonane, kan kommunen ikkje samstundes halde fast ved at seksjoneringsvedtaket frå 2019 var rettsleg gjennomførbart. Kommunen si eiga avvisning av reseksjonering stadfestar at seksjoneringsgrunnlaget frå 2019 ikkje er lovleg slik situasjonen no står.

At eigedomsgrense ikkje nødvendigvis treng å vere teikna inn på planteikningar ved seksjonering, endrar ikkje dette. Når byggjesaka sine snitt og situasjonsplanar synleggjer at underetasjen strekkjer seg ut over bygningskroppen på bakkeplan, og når deling og seksjonering vert gjennomførte i tett rekkjefølgje, plikta kommunen å byggje på korrekt og samla

faktum. Manglande intern koordinering mellom byggje-, delings- og seksjoneringssaka kan ikkje frita kommunen for utgreiingsplikta etter forvaltningslova § 17.

Seksjoneringsvedtaket er etter dette ugyldig, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c, fordi det byggjer på ei føresetnad som ikkje er oppfylt.

8.4 Retting og vidare handtering

Som det følgjer av punkt 5.4 ovanfor, er utgangspunktet at ugyldige vedtak må korrigerast. Det gjeld også her. I tillegg er det openbart at ei direkte tilbakerulling av seksjoneringa i dag kan få store konsekvensar for seksjonseigarar og panthavarar som har innretta seg etter vedtaket. Dette tilseier ikkje at ugyldigheita kan ignorerast, men at retting må skje i rett rekkjefølgje.

Kommunen pliktar difor først å sikre at eigedomsstrukturen vert lovleg – gjennom retting av matrikkel og delingsgrunnlag – og deretter korrigere seksjoneringsgrunnlaget slik at det vert samsvar mellom eigedomsgrenser, bygningsmasse og seksjonering.

Fostad krev på denne bakgrunnen at kommunen tek stilling til ugyldigheita ved seksjoneringsvedtaket av 30.08.2019 som del av dette vedtakskomplekset, og klargjer korleis korrigeringsvedtaket skal gjennomførast etter at eigedomsgrunnlaget er brakt i orden. Dersom kommunen meiner at korrigeringsvedtaket berre kan skje gjennom reseksjonering, må kommunen samstundes gjere greie for korleis dette kan gjennomførast, når kommunen sjølv har lagt til grunn at reseksjonering ikkje kan behandlast så lenge areal ligg på annan eigedom.

Dersom kommunen meiner at gjeldande søknadsgrunnlag eller grenseplassing ikkje gjer det rettsleg mogleg å ta stilling til kravet slik det ligg føre, pliktar kommunen å rette formelt mangelsbrev til tiltakshavar Håvardslø Eiendom AS med presisering av kva for suppleringskrav som er nødvendige for å kunne fatte lovleg vedtak. Kommunen kan ikkje avslå, avvise eller stanse saksbehandlingskravet utan først å ha oppfylt si utgreiings- og rettleiingsplikt etter fvl. § 17.

Dersom kravet ikkje blir tatt til følgje, krev vi at kommunen fattar enkeltvedtak med grunngjeving etter fvl. §§ 24 og 25, slik at spørsmålet kan prøvast vidare i klage- eller tilsynsspor.

9 AVSLUTNING OG SAMLA KRAV

Fostad gjer gjeldande at saka i utgangspunktet kan og bør løysast gjennom retting av matrikkelen. Når dei vedtaka Oppdal kommune fatta i 2019 vert lagde til grunn slik dei er fatta, er det den matrikkelførte eigedomsgrensa som er feil, og som må rettast etter matrikkellova § 26. Ei slik retting vil bringe matrikkelen i samsvar med vedtaksgrunnlaget og løyse dei rettslege og praktiske problema.

På denne bakgrunnen krev Fostad primært at Oppdal kommune rettar den matrikkelførte eigedomsgrensa mellom gbnr. 288/61 og gbnr. 288/193 i samsvar med søknads- og vedtaksgrunnlaget frå 2019.

Subsidiært, og berre dersom kommunen hevdar at vedtaka frå 2019 ikkje kan leggjast til grunn slik dei er fatta, krev Fostad at kommunen i ein samla og koordinert prosess:

- 1) omgjer avslaget av 05.02.26 og innvilgar omsøkt reguleringsendring, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c, eller opphevar eller omgjer reguleringsvedtaket av 29.08.19 som ugyldig,
- 2) opphevar delingsvedtaket og handsamar delingssaka på nytt på lovleg grunnlag, og
- 3) rettar eller korrigerer seksjoneringsvedtaket av 30.08.2019 slik at det vert samsvar mellom eigedomsgrenser, bygningsmasse og seksjonering.

Dei subsidiære krava er fremja for å sikre at saka vert bringa inn i eit lovleg og rettsleg haldbart spor også dersom kommunen ikkje deler Fostad sitt primære utgangspunkt. Krava må i så fall avgjerast gjennom formelle vedtak som tek høgde for at vedtaka verkar direkte inn på kvarandre.

Oppdal kommune vert bedt om å prioritere handlinga av saka, som har sitt utspring i vedtak fatta i 2019. Dersom kommunen meiner at det er behov for ytterlegare dokumentasjon eller supplering før eitt eller fleire av krava kan avgjerast, ber Fostad om at dette vert presisert skriftleg før endeleg behandling.

* * *

Med vennleg helsing
Harris Advokatfirma AS



Martin Gjerde Skrede | Fast advokat
msk@harris.no | 478 50 067

Vedlegg 1

Martin Gjerde Skrede

Fra: Martin Gjerde Skrede
Sendt: mandag 9. mars 2026 13:11
Til: Postmottak Oppdal Kommune
Kopi: Olav Pedersen
Emne: Krav om retting av matrikelopplysingar mellom gbnr. 288/61 og 288/193 i Oppdal kommune [Harris-SAK.1130633.1130633502]
Vedlegg: Vedlegg 1 - Søknad og vedtak om reguleringsendring.pdf; Vedlegg 2 - Søknad og vedtak om frådeling.pdf; Vedlegg 3 - Matrikelbrev og matrikelrapport.pdf

1. Innleiing

Harris Advokatfirma AS representerer Knut Fostad, heimelshavar av gbnr. 288/61 snr. 9 i Oppdal kommune.

På vegne av Fostad, krev vi at Oppdal kommune rettar den matrikkelførte eigedomsgrensa mellom gbnr. 288/61 og naboeigedomen gbnr. 288/193, slik at matrikkelen samsvarer med vedtaka kommunen fatta i 2019.

Som gjennomgangen under viser, er det dokumentert at den registrerte grensa i matrikkelen er feil. Reguleringsendringa av 29.08.2019 og vedtaket om frådeling av same dato viser og godkjenner ei grense 4 meter frå bygningsmassen til Trevaren Sameie. Den matrikkelførte grensa går derimot gjennom bygningsmassen, noko som verken har rettsleg grunnlag eller er i samsvar med offentlegrettslege vedtak. Kommunen pliktar etter matrikellova § 26 å rette slike feil.

2. Faktisk grunnlag

2.1 Reguleringsendring 29.08.2019

Reguleringsendringa vedteken 29.08.2019 viser til ein situasjonsplan der delelinja eksplisitt ligg fire meter frå bygningsmassen til Trevaren Sameie.

Situasjonsplanen viser ingen differensiering mellom ulike plan i bygget. Det er ikkje teikna inn eller omtala nokon variasjon mellom kjellar og overliggande etasjar.

Vedlegg 1: Søknad og vedtak om reguleringsendring

2.2 Søknad om frådeling 15.08.2019

Søknad om frådeling inneheld den same situasjonsplanen som nemnd under punkt 2.1 over, og viser delelinja fire meter frå bygningsmassen.

Søknaden inneheld ikkje kryss i feltet for anleggseigedom etter matrikellova § 11. Det er difor ikkje søkt om anleggseigedom. Dette inneber at heile bygningsvolumet må liggje på same matrikkeleining, og at eigedomsgrensa ikkje kan trekkjast gjennom bygget.

Ein søknad om frådeling som viser ei grense fire meter frå bygningsmassen, ikkje søker om dispensasjon, og ikkje søker om anleggseigedom, kan berre tolkast som ein søknad om frådeling av ei grunneigedom med grense fire meter frå bygningsmassen til Trevaren Sameie. Ei kvar anna tolking vil vere i strid med dei krava desse omstenda saman inneber.

Den einaste lovlege grenseutforminga i 2019 var difor ei grense som ligg utanfor bygningsmassen – i samsvar med situasjonsplanen – 4 meter frå bygg.

Vedlegg 2: Søknad og vedtak om frådeling

2.3 Vedtak om frådeling 29.08.2019

Vedtak om frådeling datert 29.08.2019 godkjenner frådeling slik det går fram av kartutsnitt vedlagt søknaden.

Vedlegg 1

Kartutsnitt vedlagt søknaden viser ei grense fire meter frå bygningsmassen. Det er ikkje søkt om dispensasjon eller anleggseigedom. Vedtaket kan derfor berre forståast som godkjenning av ei grense plassert utanfor bygningsmassen.

2.4 Matrikkelbrev 28.09.2019

Matrikkelbrev datert 28.09.2019 inneheld følgjande eksplisitte atterhald:

«Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon»

Det ligg fast at kommunen er kjend med risiko for feilregistreringar, noko som understøttar at dagens avvik må sjåast som ein feil i matrikkelføringa.

Vedlegg 3: Matrikkelbrev og matrikkelrapport

2.5 Dagens matrikkelførte grense

Den matrikkelførte eigedomsgrensa går i dag gjennom bygningsmassen til Trevaren Sameie.

Dette er i strid med:

- reguleringsplanen (delelinje 4 meter frå bygg)
- frådelingsvedtaket, som godkjende frådeling slik det gjekk fram av kartutsnitt vedlagt søknaden
- manglande søknad om anleggseigedom og dispensasjon
- plan- og bygningslova sine krav til lovleg tomteutforming

Den matrikkelførte grensa speglar ikkje rettsgrunnlaget. Det er difor ein feil i registreringa som kommunen pliktar å rette.

3. Rettsleg grunnlag

3.1 Plan- og bygningsrettsleg utgangspunkt

Plan- og bygningslova §§ 26-1 og 29-4 inneber at byggverk skal oppførast på og høyre til ein eigen matrikkeleining. Ei eigedomsgrense gjennom bygningsmassen er berre tillaten der det ligg føre godkjent anleggseigedom etter matrikkellova § 11, eller der kommunen har innvilga dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Ingen av desse føresetnadene er til stades i denne saka. Det er ikkje søkt om anleggseigedom – noko som går eksplisitt fram av den ikkje-avkryssa ruta i frådelingssøknaden frå 2019. Dispensasjon er heller ikkje søkt om eller gjeve.

Reguleringsplanen har følgeleg ikkje heimel for ei eigedomsgrense gjennom bygningsmassen. Dette plan- og bygningsrettslege utgangspunktet underbyggjer kravet om retting; den matrikkelførte grensa er ikkje i samsvar med dei rettslege rammene som gjeld for eigedomen.

3.2 Matrikkellova § 26 – plikt til å rette

Matrikkelen skapar ikkje rett, men speglar rettsgrunnlaget. Der det er avvik mellom matrikkelføringa og rettsgrunnlaget, er det registreringa som må rettast – ikkje rettsgrunnlaget som må tilpassast registreringa.

Matrikkellova § 26 tredje ledd opnar for – og pålegg kommunen – å rette opplysningar i matrikkelen når det er dokumentert at opplysningane er feil, og feilen skriv seg frå feil i registreringa eller i vedlikehaldet av matrikkelen.

Begge vilkåra er oppfylte i denne saka. For det første, er feilen dokumentert. Reguleringsvedtaket, frådelingssøknaden og delingsvedtaket frå 2019 godkjenner alle ei grense fire meter frå bygningsmassen til Trevaren Sameie, slik kartutsnitt vedlagt søknaden viser. Det som er matrikulert, er ei grense som går gjennom bygningsmassen. Avviket er klart dokumentert og kan ikkje bortforklarast.

For det andre, skriv feilen seg frå registreringa. Matrikkelføringa er ikkje i samsvar med det kart- og vedtaksgrunnlaget som tiltakshavar søkte om, og som kommunen vedtok. Feilen har oppstått ved at grensa vart

Vedlegg 1

lagt inn i strid med det godkjende kartgrunnlaget. Kommunens eige matrikkelbrev av 28.09.2019 stadfester dette ved å erkjenne at grensepunkt og grenselinjer *kan* vere feilregistrert.

Kommunen kan etter dette ikkje vise til den matrikkelførte grensa som eit korrekt rettsleg grunnlag, og pliktar å gjennomføre retting etter § 26.

3.3 Matrikkellova § 28 – tilsyn og pålegg

Matrikkellova § 28 gir sentral matrikkelstyresmakt heimel til å føre tilsyn og gi pålegg om retting når matrikkelføringa ikkje er i samsvar med lovverket. Dersom kommunen avviser å rette, vil vi be Statsforvaltaren og Kartverket om å nytte denne kompetansen.

4. Krav om retting

Vi krev at kommunen rettar den matrikkelførte eigedomsgrensa mellom gbnr. 288/61 og gbnr. 288/193 i samsvar med dei innsendte søknadane og dei vedtaka kommunen sjølv fatta i 2019.

Prinsipalt gjer vi gjeldande at eigedomsgrensa skal liggje fire meter frå bygningsmassen til Trevaren Sameie, i samsvar med situasjonsplanen som låg til grunn for reguleringsendring, frådelingssøknad og delingsvedtak – fire meter frå veggen i garasjekjellaren mot gbnr. 288/193.

Subsidiært gjer vi gjeldande at eigedomsgrensa minimum må justerast slik at heile bygningsmassen ligg på Trevaren Sameies eigedom, det vil seie at grensa går langs yttervegg kjellar. Ei kvar anna løysing vil vere i strid med reguleringsplanens føresegnar, skape behov for anleggseigedom det ikkje er søkt om, og gi Trevaren Sameie rettsleg utilstrekkeleg råderett over eigen bygningsmasse.

Vi ber om raskt skriftleg svar på kravet, og seinast innan 14 dagar frå i dag – 23.03.2026.

Dersom kommunen avviser kravet, vil vi krevje at saka vert lagt fram for Kartverket etter matrikkellova § 28 med krav om tilsyn og pålegg om retting, og eventuelt klage til Statsforvaltaren etter forvaltningslova.

Ved spørsmål eller behov for ytterlegare dokumentasjon, kan de ta kontakt med underteikna.



Martin Gjerde Skrede | Advokat

478 50 067 | msk@harris.no

Harris Advokatfirma AS, Vestre Strømkaien 13, 5008 Bergen

55 30 27 00 | harris.no | [Facebook](#) | [LinkedIn](#)

Er e-posten tatt i mot ved ein feil, slett han og informer avsendar.



Oppdal Kommune
Inge Krokannsvei 2
7340 Oppdal

OPPDAL KOMMUNE	
Saksbeh. 19/1234	Doknr. 1
22 AUG. 2019	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksbeh. ARHO	Besv. nr.

Dato: 22/8 2019

vår ref: Stig Fjellstad

Deres ref: Arild Hoel

Søknad om endring av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum.

På vegne av Håvardslie Eiendom AS søkes herved om endring av Områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum, og ber om at gnr/bnr 288/61 blir delt i to tomter som vist i kartvedlegg til delingssøknad.

Søknaden begrunnes med at første byggetrinn nå planlegges seksjonert, og at det derfor vil oppstå en del ulemper for videre utbygging om nåværende eiendom ikke deles i to.

Søknaden er ikke nabovarslet da vi anser dette som uvesentlig for naboene.

Fakturaadresse for behandlingsgebyr sendes:

Håvardslie Eiendom AS
c/o Norgeshus Oppdal Bygg AS
Nordre Industrivegen 54
7340 Oppdal

Vennlig hilsen

Stig Fjellstad.
STIG FJELLSTAD

Driftsleder



Vedlegg 2





Vår dato
29.08.2019

Vår referanse
ARHO/2019/1234-2

Deres referanse

Vår saksbehandler
Arild Hoel

Direkte telefon
72401822

Deres dato
22.08.2019

Vedtak nr: 19/449

Norgeshus Oppdal Bygg AS

Nordre Industrivegen 54
7340 OPPDAL

288/61 - søknad om endring av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum

Behandlet av: Plan, byggesak og oppmåling (delegert utvalg)

Saksopplysninger

Ved brev av 22.08.19. søker Håvardslø Eiendom AS om endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Endringen består i at gnr/bnr 288/61 deles i to tomter.

Endringen er begrunnet med at dette er nødvendig for å unngå ulemper knyttet til seksjonering av første byggetrinn på eiendommen.

Berørt grunneier står som søker. Delingen berører ikke naboer. Gjeldende område-reguleringsplan for Oppdal sentrum er vedtatt av kommunestyret i møte 15.03.15, sak 15/17.

Saken skal behandles i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven. Myndighet til å vedta små endringer i reguleringsplan er delegert til rådmannen, jfr. Delegerings-reglement vedtatt av kommunestyret 22.06.16, sak 16/50, Vedlegg 6, pkt. 1.5.19. Rådmannen har videredelegert denne avgjørelsesmyndigheten til enhetsleder Plan og forvaltning. Rådgiver Arild Hoel er 28.09.17. gitt fullmakt til å behandle kurante saker.

Vurdering

Endringen berører ikke landskaps- eller miljøhensyn, og faller heller ikke inn under virkeområdet til § 7 i naturmangfoldloven. Den foreslåtte endringen berører ikke landbruksinteressene, og er ikke av betydning for folkehelsen.

Berørt grunneier står som søker. Det er ingen berørte naboer. Rådmannen har derfor ikke funnet det nødvendig å sende søknaden på høring. Rådmannen kan heller ikke se at endringene berører sektormyndighetenes interesser.

De omsøkte endringene medfører ikke endring av arealformål, og er av en slik karakter at rådmannen finner at søknaden kan behandles administrativt.

Rådmannen er enig i at deling av eiendommen vil gi store fordeler i forbindelse med seksjonering av første byggetrinn.

Rådmannen vil på bakgrunn av ovenstående vedta de omsøkte endringene.

Vedtak

Rådmannen gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum, slik det går fram av utsnitt av plankart vedlagt søknad datert 22.08.19. fra Håvardslø Eiendom AS.

Saken er behandlet administrativt i flg. kommunens delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28. Nærmere orientering om klagerett går fram av siste side i dette brevet.

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt med det første. Gebyrets størrelse er beregnet ut fra de kostnadene Oppdal kommune har med å behandle denne typen saker, og er på kr. 5 600,-.

Med hilsen

Arild Hoel (etter fullmakt)
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Oppdal kommune, Plan og forvaltning. Dersom klagen ikke tas til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan tiltak i medhold av vedtaket vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning.

Plan og forvaltning kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

OPPDAL KOMMUNE	
Saksbeh. 19/205	Doknr.
Nullstill 15 AUG. 2019	
Ark.kode P	288/61
Ark.kode S	133
Saksbeh. Ar 10	Besvares

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 288	Bnr. 61	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr. Poststed		
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3						
	☐ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d) ☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2 ☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år) ☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet ☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
	☒ Oppretting/endring av matrikkelenhet ☒ Grunn-eiendom ☐ Anleggs-eiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring ☐ Annet:						
	Planlagt bruk/formål		Beskriv Bolig				

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Navn på plan						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Avstand	Minste avstand til nabogrense		m
	Minste avstand til annen bygning		m
	Minste avstand til midten av vei		m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Vedlegg 3

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☐ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☐ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg Er avkjøringstillatelse gitt? Er avkjøringstillatelse gitt? Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	
Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn <i>Håvardli Eivind AS</i>	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Adresse	Postnr. Poststed	
Dato <i>15/8-19</i> Underskrift <i>Olav Solhøy</i> <i>Stig Fjellstad</i>	E-post	
Gjentas med blokkbokstaver	Eventuelt organisasjonsnr.	

Vedlegg 3

Krav om matrikulering,

herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning

For søknadspiktige tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 første ledd bokstav m, jf. matrikkeloven (ml) § 10

Vedlegg J

Kommunens saks-/journalnr.

Oppdragsnr.

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet (eiendom)*

Kommunenr. 5021	Gnr. 288	Bnr. 61	Fnr.	Kommune
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

* Ved arealoverføring skal det oppgis informasjon om begge involverte matrikkelenheter

2. Rekvisitens hjemmel for krav om matrikulering etter matrikkeloven § 9 første ledd bokstav a-h*

☒	Den som har grunnbokshjemmel som eier, ml § 9 a
☐	Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester, ml § 9 b
☐	Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon, ml § 9 c
☐	Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn, ml § 9 d
☐	Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne, ml § 9 e
☐	Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål, ml § 9 f
☐	Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense, ml § 9 g
☐	Den som har innløst festegrund etter bestemmelsene i lov om tomtefeste, ml § 9 h

* Rekvisisjon etter matrikkeloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovlig hjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype (se veiledning på side 2)

3.a Opprettelse av ny matrikkelenhet

☒	Grunneiendom	☐	Anleggseiendom	☐	Festegrund
-------------------------------------	--------------	--------------------------	----------------	--------------------------	------------

3.b Endring av eksisterende matrikkelenhet

☐	Arealoverføring (berørte parter må skrive under i punkt 7 jf. matrikkelforskriften § 23 (6))
--------------------------	--

4. Tidspunkt for matrikulering, måling og merking av grenser (se veiledning side 2)

☒	Matrikulering uten utsettelse, som hovedregel innen 16 uker jf. matrikkelforskriften § 18 (1)
☐	Matrikulering innen frist nærmere avtalt med kommunen jf. matrikkeloven § 35
☐	Søknad om matrikulering uten fullført oppmålingsforretning jf. matrikkeloven § 6 andre ledd (søknad vedlegges)

5. Vedlegg (dokumentasjon som trengs for å gjennomføre oppmålingsforretningen)

Vedlegg:	Vedlegg nr.
Dokumentasjon for hjemmel jf. ml § 9 bokstav b-h	
Begrunnet søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, samt kartvedlegg jf. mf § 25	
Annen aktuell dokumentasjon	

Vedlegg 3

6. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvisenten, eller dersom det er flere rekvisenter)			
Navn (blokkbokstaver) <i>Håvamø Eiendom</i>		Adresse <i>Norden Industri. 54</i>	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. <i>7340</i>	Poststed <i>Oppdal</i>	E-postadresse <i>Fuelsen</i>	Telefon

7. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet som får endret grense*			
Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester

* Dersom det er flere som skal skrive under benyttes eget ark

8. Rekvisentens/rekvisentenens navn og underskrift*			
Navn (blokkbokstaver) <i>HÅVAMØ EIENDOM AS</i>		Adresse	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
Dato	Signatur <i>Stig Fjellstad.</i>	Evt. org.nr.	
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
Dato	Signatur <i>Olav Solberg</i>	Evt. org.nr.	

* Dersom det er flere rekvisenter benyttes eget ark

Veiledning	
Veiledning til felt 3.a:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal opprettes en av følgende matrikkelenhetstyper; ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller ny festegrunn. Matrikkelenhetstypene er definert i matrikkelloven § 3 bokstav b og matrikkelloven § 5.	
Veiledning til felt 3.b:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal gjennomføres arealoverføring mellom to matrikkelenheter. Arealoverføring innebærer at areal overføres mellom to tilgrensende matrikkelenheter jf. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.	
Veiledning til felt 4:	
Matrikulering uten utsettelse	Matrikulering betyr at en ny matrikkelenhet føres inn i matrikkelen, jf. ml § 3 bokstav f. Matrikulering uten utsettelse medfører at det gjennomføres oppmålingsforretning og matrikkelføring innen 16 uker etter at tillatelse etter pbl § 20-1 m er gitt, jf. matrikkelforskriften § 18 (1) og (2).
Matrikulering innen avtalt frist	Medfører at iverksetting av oppmålingsforretning og matrikkelføring utsettes, og frist for fullføring av dette arbeidet avtales med rekvisenten, jf. ml § 35 første ledd. Fristen løper fra det tidspunkt tillatelse etter pbl § 20-1 m gis. Innen avtalt frist løper ut må rekvisenten sende inn kopi av rekvisisjonen på nytt slik at oppmålingsforretning blir iverksatt.
Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning	Dette alternativet er kun aktuelt ved opprettelse av ny matrikkelenhet. Medfører at matrikkelenheten som er søkt opprettet føres i matrikkelen uten at oppmålingsforretning er fullført, jf. ml § 6 andre ledd og mf § 25. Kommunen skal sette frist for når oppmålingsforretning skal være fullført, jf. mf § 25 (3). Innen fristen utløper skal kommunen iverksette oppmålingsforretning.
Den utfylte rekvisisjonen (dette skjema, vedlegg J) skal legges ved søknad om tiltak etter pbl i underskrevet stand.	



Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	999 545 254
Navn/foretaksnavn:	HÅVARDSL I EIENDOM AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Trondheimsvegen 53 7340 OPPDAL
Kommune:	OPPDAL
Postadresse:	6/0 Oppdalsvegen, Nordre lnd.v 54
Registrert i Enhetsregisteret:	19.01.2013
Stiftelsesdato:	02.01.2013
Kontaktperson:	Stig Morten Fjellstad
Vedtektfestet formål:	Eie, drive og utvikle fast eiendom og andre produkter/tjenester som naturlig hører sammen med dette, herunder å delta i andre selskap med lignende virksomhet, og kjøp og salg av aksjer eller på annen måte gjøre seg interessert i andre foretak.
Virksomhet/art/bransje:	Eie, drive og utvikle fast eiendom.
Næringskode(r):	68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Sist innsendte årsregnskap 2018
Styre:	
Styrets leder:	Stig Morten Fjellstad
Nestleder:	Morten Eli
Styremedlem:	Tore Andersen Olaf Solberg
Signatur:	Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 970 895 167 ALL REVISJON AS Mellomila 93A 7018 TRONDHEIM

Vedlegg 3

Organisasjonsnummer:

974 760 673

Lenker

[Om oss](#)

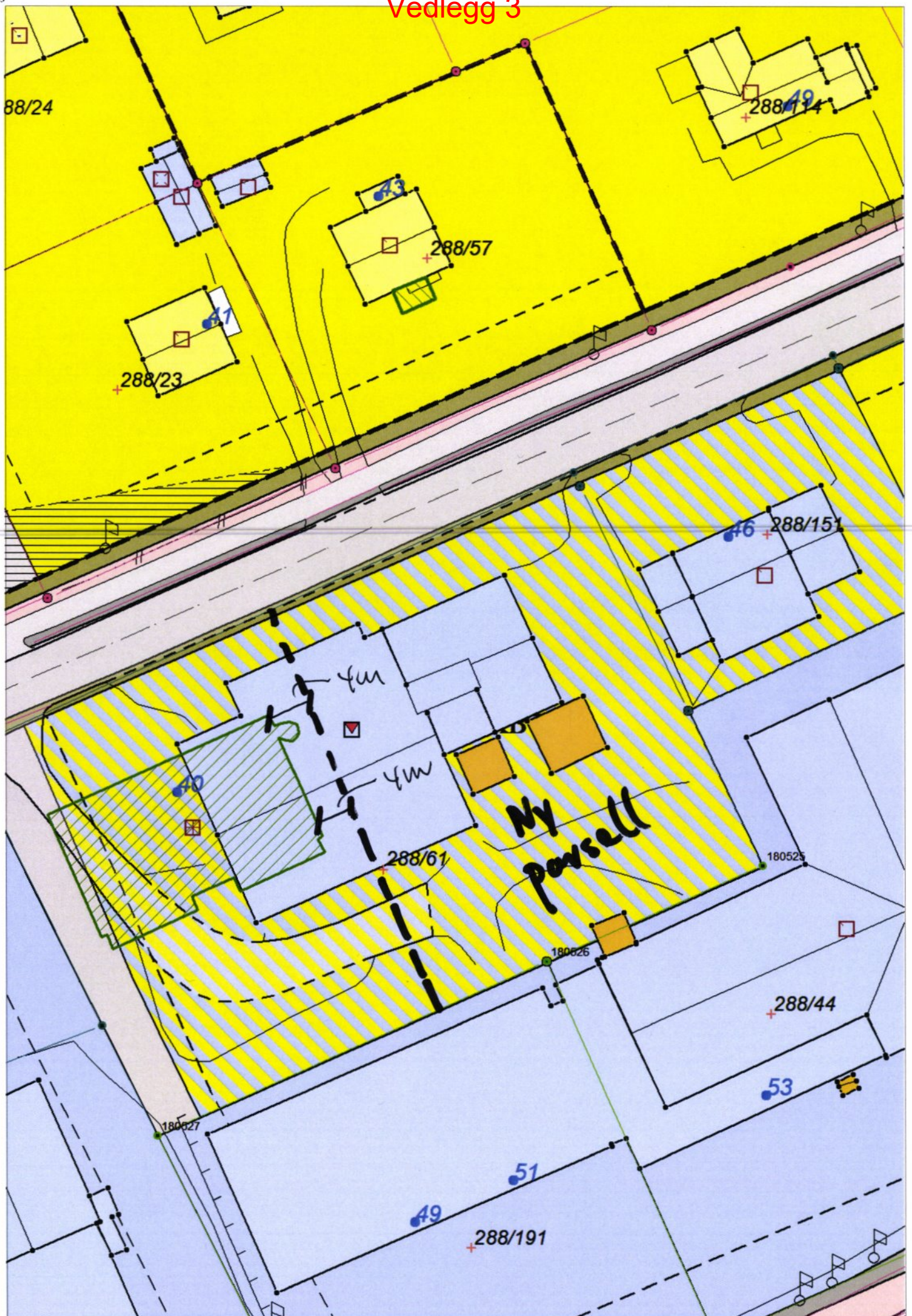
[Kontakt oss](#)

[Forenklingsbloggen](#)

[Personvernerklæring](#)

Følg oss

Vedlegg 3





Vår dato
29.08.2019

Vår referanse
ARHO/2019/1205-2

Deres referanse

Vår saksbehandler
Arild Hoel

Direkte telefon
72401822

Deres dato
15.08.2019

Vedtak nr: 19/450

Håwardsli Eiendom AS
Att. Olaf Solberg/Stig Fjellstad
Trondheimsvegen 53
7340 OPPDAL

288/61 - tillatelse til deling av grunneiendom, Håwardsli Eiendom AS

Behandlet av: Plan, byggesak og oppmåling (delegert utvalg)

Saksopplysninger

Ved søknad om deling av grunneiendom mottatt 15.08.19. søker Håwardsli Eiendom AS om deling av eiendommen gnr/bnr 288/61. Søknaden gjelder deling av eiendommen gnr/bnr 288/61 i to tomter. Eiendommer ligger i områderegeringsplanen for Oppdal sentrum. Planen er godkjent av kommunestyret i møte 15.03.15, sak 15/17. I delegert sak 19/449 er det gitt tillatelse til endring av planen slik at eiendommen kan deles i to tomter.

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 20 – 2, jfr. § 20 – 1, bokstav m. Tillatelse kan gis i medhold av pbl § 21 – 4. Myndighet til å avgjøre saker om opprettelse av ny grunneiendom er delegert til rådmannen når delingen er i henhold til godkjent plan, jfr. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 22.07.16, sak 16/50, Vedlegg 6, pkt. 1.5.19. Delingen vil her være i tråd med vedtatt reguleringsplan, og er dermed delegert. Rådmannen har videredelegert sin myndighet til enhetsleder Plan og forvaltning. 01.02.16. er rådgiver Plan og forvaltning Arild Hoel gitt fullmakt til å fatte enkeltvedtak i kurante saker.

Søknaden skal ikke behandles i medhold av jordlovens § 12.

Vurdering

Rådmannen kan ikke se at delingen er av betydning for naturmangfoldet slik det er definert i naturmangfoldlovens § 3, bokstav i. Beslutningen berører ikke naturmangfold, og faller dermed utenfor virkeområdet til lovens § 7.

I og med at den omsøkte delingen etter planendring er i tråd med vedtatt reguleringsplan, anses delingen å være kurant i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. I det offentlige kartgrunnlaget (DOK) er det ikke registrert naturfare i planområdet.

Rådmannen vil på bakgrunn av ovenstående innvilge søknaden.

Administrativt vedtak:

Rådmannen gjør slikt vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 21 – 4 innvilges søknad mottatt 15.08.19. fra Håvardslie Eiendom AS om deling av eiendommen gnr/bnr 288/61 i to tomter slik det går fram av kartutsnitt vedlagt søknaden.

Saken er behandlet administrativt i flg. kommunens delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Nærmere orientering om klagerett går fram av siste side i dette brevet.

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt med det første. Gebyrets størrelse er beregnet ut fra de kostnadene Oppdal kommune har med å behandle denne typen saker, og er på kr. 5 500,-.

Oppmålingsforretning vil bli berammet så snart det av kapasitetshensyn lar seg gjøre.

Gebyr for oppmålingsforretningen vil bli sendt ut etter at denne er gjennomført.

Med hilsen

Arild Hoel (etter fullmakt)
Rådgiver plan og forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Oppdal kommune, Plan og forvaltning. Dersom klagen ikke tas til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan tiltak i medhold av vedtaket vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning.

Plan og forvaltning kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Vedlegg 4

OPPDAL KOMMUNE
19/761
Saksbehandler: [blank]
Saksnummer: [blank]
Saksbehandler: [blank]
Saksnummer: [blank]

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		- 3 MAI 2019	
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson	
Oppdal	Høgmovegen 38 "Trevarefabrikken"	Ark.kode P 288/61 Ark.kode S 136 Saksbeh. MaDo Besvares	

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	
HÅVARDSLI EIENDOM AS v. Stig Fjellstad	999 545 254		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Trondheimsvegen 53	7340	Oppdal	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Trondheim	288	61	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
1/1	HÅVARDSLI EIENDOM AS	1/1

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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	52	B	13				25				37				49			
2	B	68	B	14				26				38				50			
3	B	68	B	15				27				39				51			
4	B	52	B	16				28				40				52			
5	B	52	B	17				29				41				53			
6	B	68	B	18				30				42				54			
7	B	68	B	19				31				43				55			
8	B	52	B	20				32				44				56			
9	B	91	B	21				33				45				57			
10	B	107	B	22				34				46				58			
11	B	107	B	23				35				47				59			
12	B	91	B	24				36				48				60			
Sum tellere: 876				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2019	Stig Fjellstad

Vedlegg 4

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.

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

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
05.05.2019

Innsenderens underskrift

* *Ans. May Stig Fjellstad,*

Vedlegg 4

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oppdal 02.05.2019	<i>* Stig Fjellstad</i>	HÅVARDSL I EIENDOM AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oppdal 02.05.2019	<i>* Olaf Solberg</i>	HÅVARDSL I EIENDOM AS
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

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)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal	288	61	
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2019	<i>* Olaf Solberg / Stig Fjellstad</i>

Vedlegg 4

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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.2019	<i>[Signature]</i> / Stig Fjellstad.

Vedlegg 4

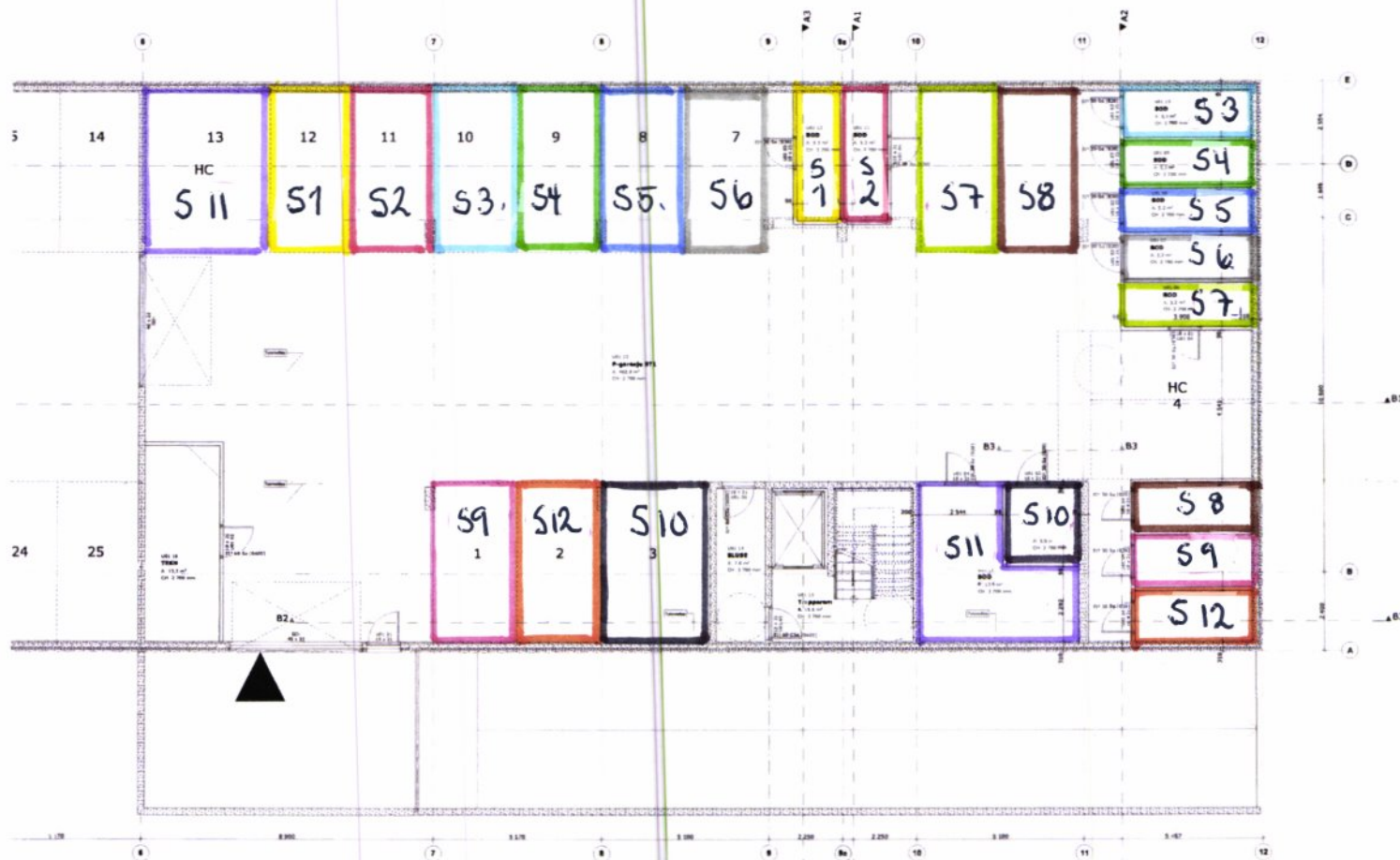
Oppdal kommune
Byggesakskontoret v. Seksjonering/ Kart- og oppmåling
Inge Krokanns veg 2
7340 Oppdal

Takst-Forum Trøndelag AS er anmodet om å bistå hjemmelshaver HÅVARDSL I EIENDOM med seksjonering av bygning under oppføring på eiendommen Gnr/ Bnr 288/ 61 i Oppdal kommune.

Faktura for gebyrer etc. rettes til hjemmelshaver.

Eventuelle henvendelser vedrørende sakens gjennomføring ønskes rettet til:
Takst-Forum Trøndelag AS v/ Christer Klungerbo
Tlf. 924 65 652
E-post Christer@tft.no

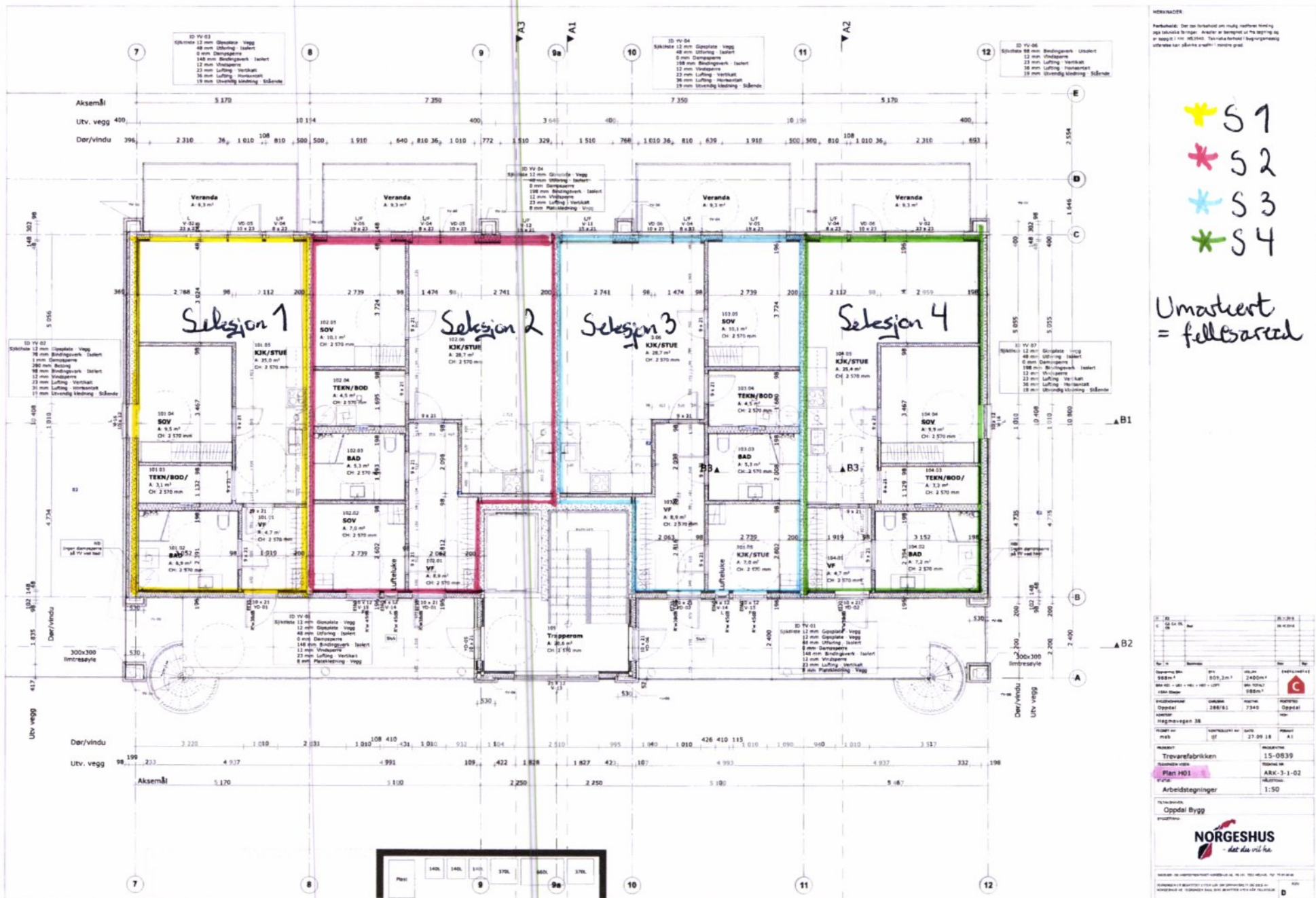
Vedlegg 4



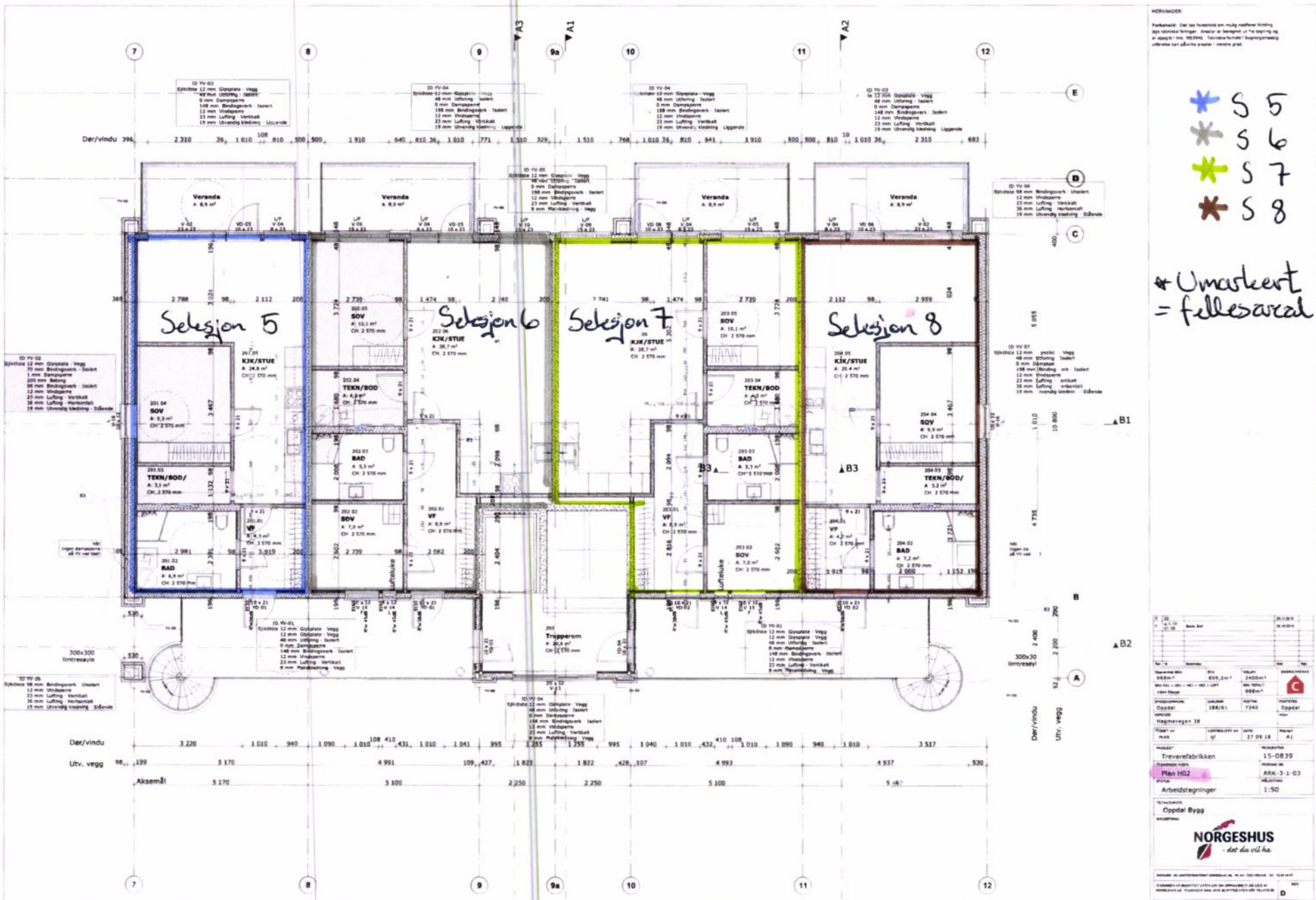
* Umarkierte arealer = feldarealer

[illegible]

Vedlegg 4



Vedlegg 4



Vedlegg 4



HERMANN: Det ses forbehold om mulig nødvendig forringelse av tekniske forutsetninger. Ansatte er ansvarlig for de tekniske forutsetninger som er angitt i den tekniske beskrivelsen. Ingen garanti for at de tekniske forutsetningene vil være de samme som de som er angitt i den tekniske beskrivelsen.

* S 9
* S 10
* S 11
* S 12

Umarkert
= fellesareal

Prosjekt	15-0839	Prosjekt	15-0839
Oppdragsgiver	Trevarefabrikken	Oppdragsgiver	Trevarefabrikken
Oppdrag	Plan H03	Oppdrag	Plan H03
Arbeidsstegninger	1:50	Arbeidsstegninger	1:50
Prosjektleder	Oppdal Bygg	Prosjektleder	Oppdal Bygg
Prosjekt	NORGESHUS	Prosjekt	NORGESHUS
Prosjekt	det du vil ha	Prosjekt	det du vil ha

Vedlegg 4

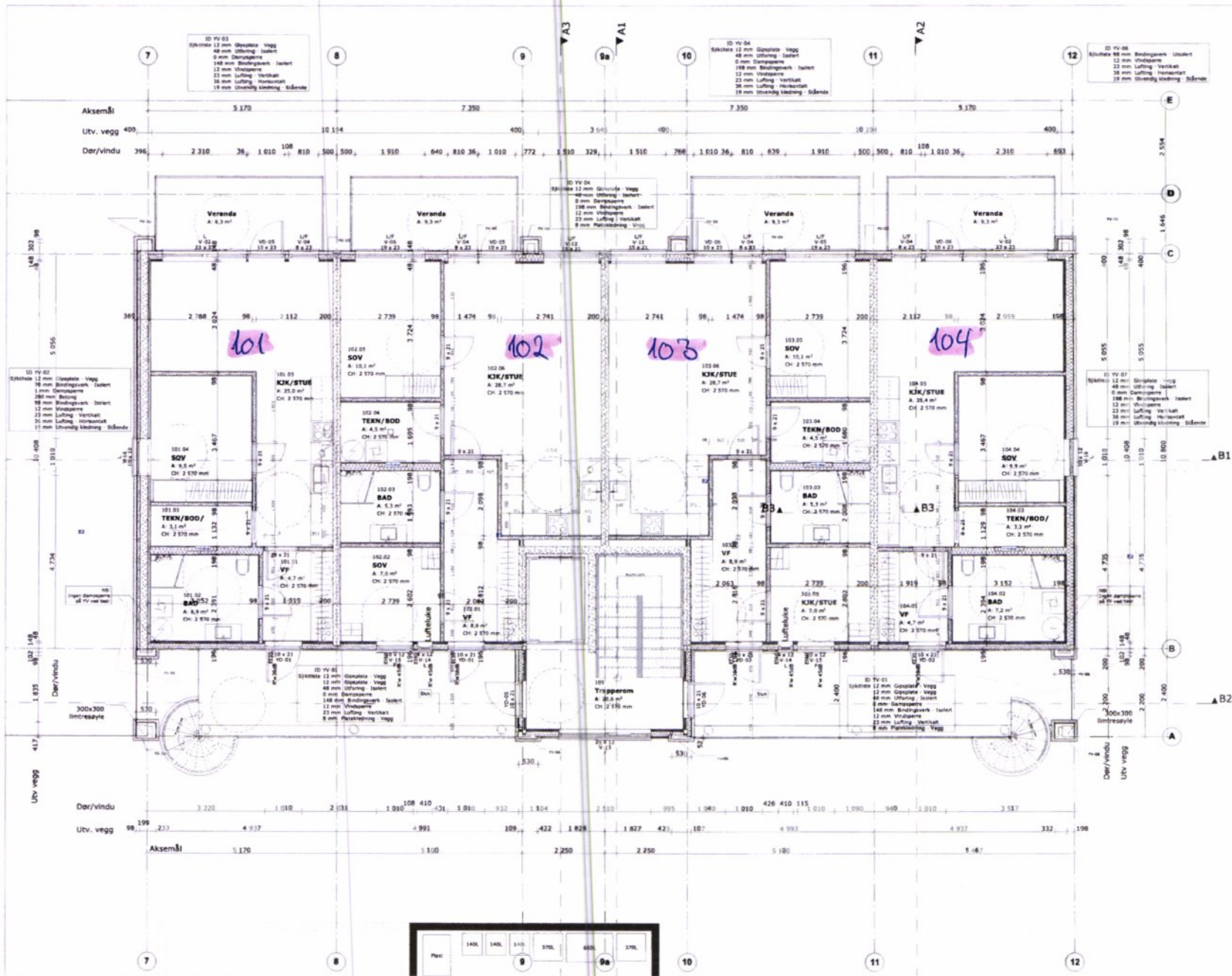


Participants. Two six females and six males, excellent tennis players, participated in the study. All participants were right-handed as determined by the Edinburgh Handedness Inventory (Oldfield, 1971).



til orientering

Vedlegg 4

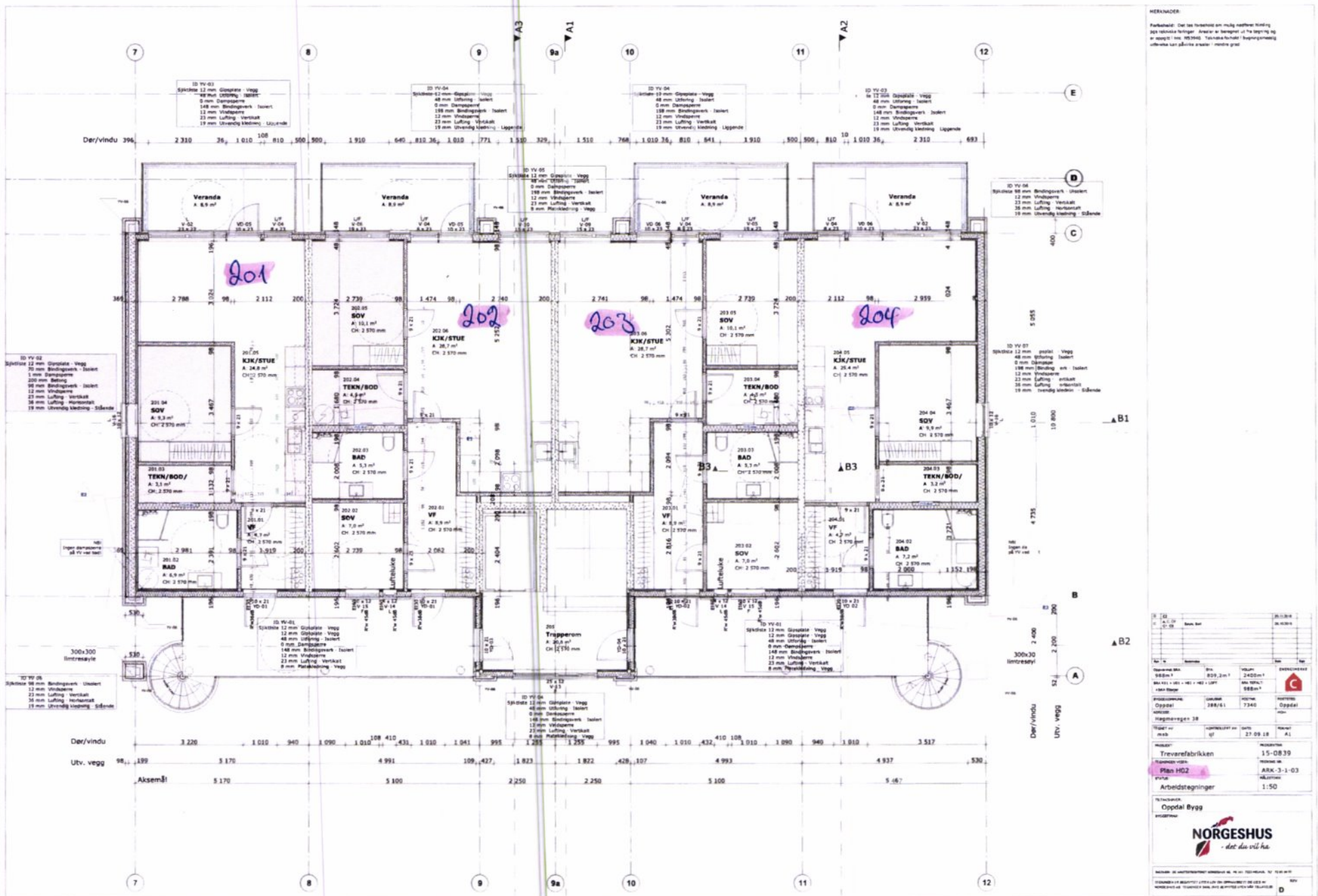


附註：本報社址：台北市中正區重慶南路一段一號

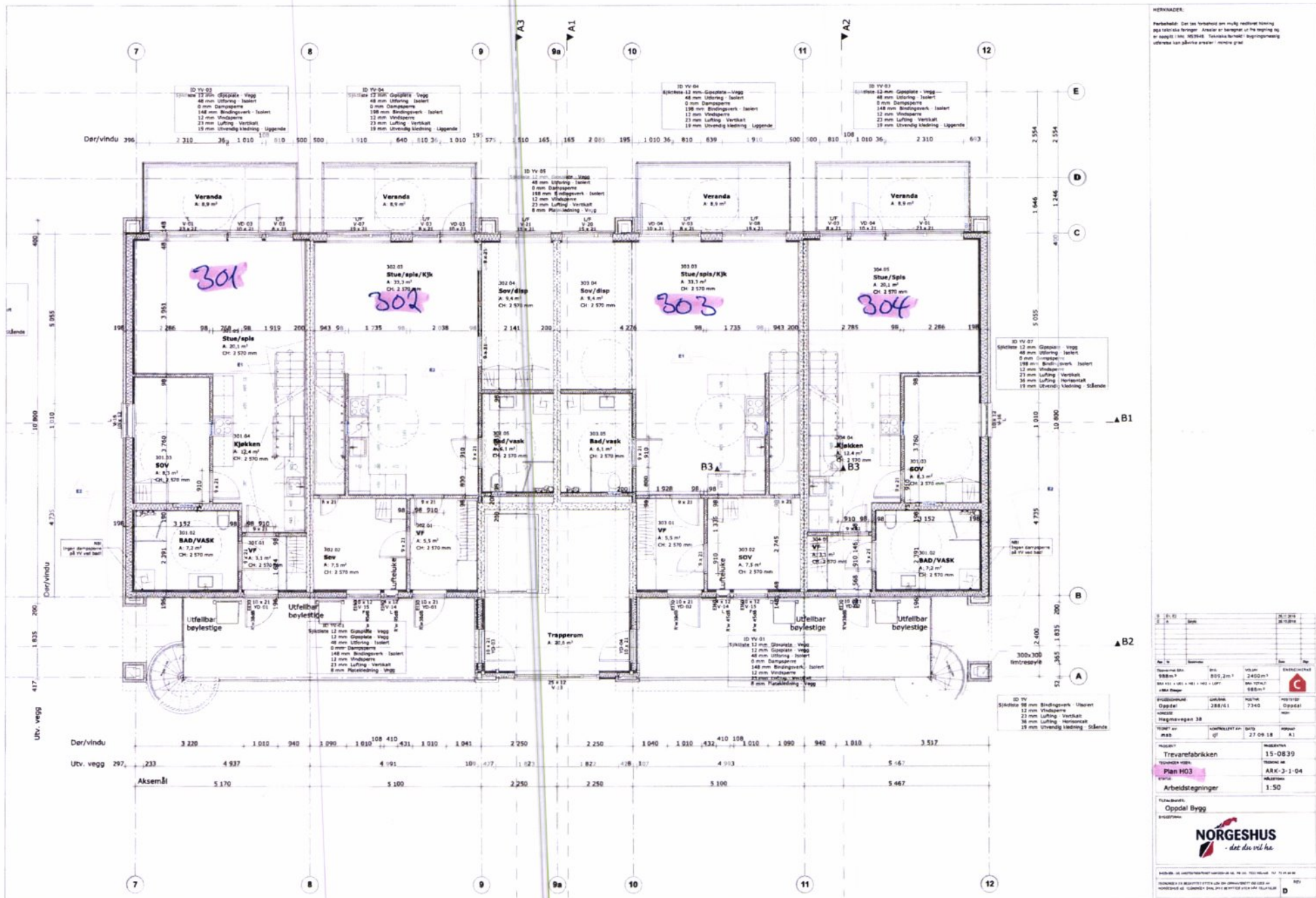
Fortbehold: Der ses fortbehold om mulig nedfrosning af de tekniske foringer. Anslaget er beregnet ud fra begyndelsen af august til 1. marts 1954-55. Teknisk fortbehold i bygningsselskabets virksomhed kan påvirkes stærkt i mindre grad.

[illegible]

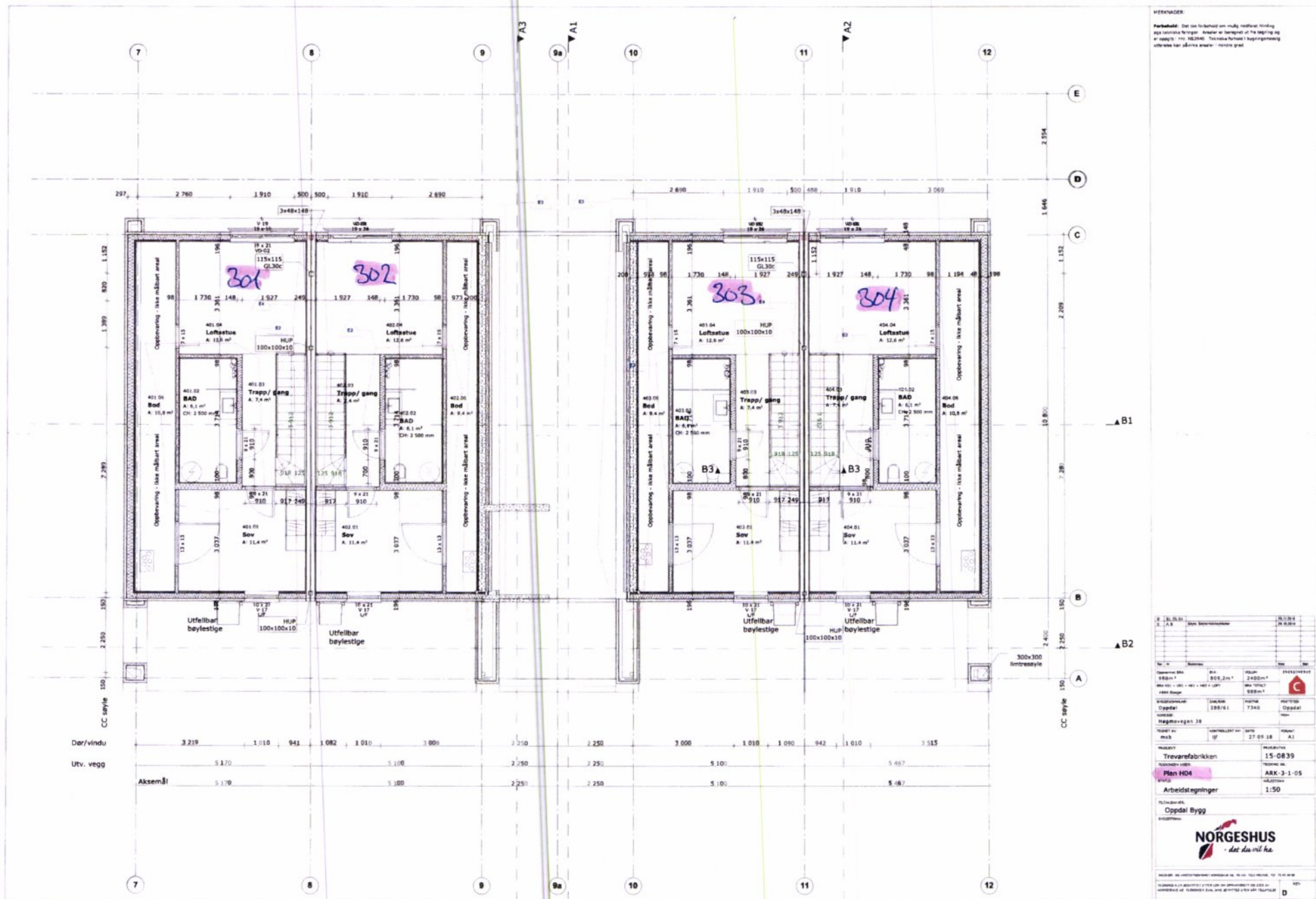
Vedlegg 4



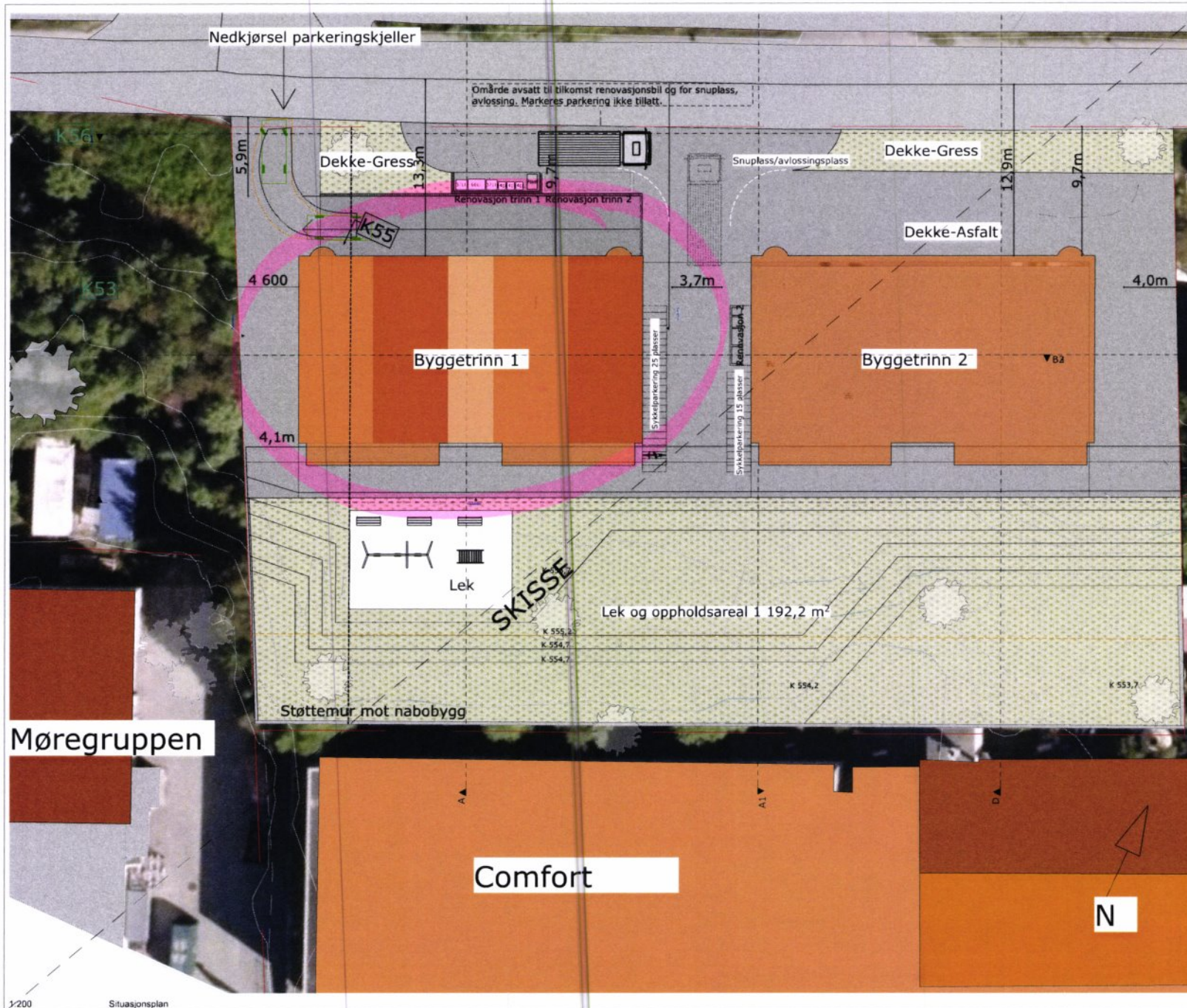
Vedlegg 4



Vedlegg 4



Vedlegg 4



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjornt henting pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i mht. NS3940. Tekniske forhold i bygningssmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Det tas forbehold om at en trappeleverandør kontaktes så størrelsen på trapp kvalitetssikres. Dette er bare en skisse, og det må tas høyde for at dersom det er endringer på trapp må levingen revideres.

Terranget er skissert terrasset ned mot haborer med større plan for opphold og lek tilknyttet. Trevarefabrikken. Dette kan terraseres eller trappes. Nøyaktig utførelse beskrives i detaljprosjektet.

A	12.01.18	Revisjon - rammegjennomgang		msb	
Index	Dato	Beskrivelse		Sign	Kontor.
Oppmåling BAA:	BAA	VOLUM:	ENERGIMERKE		
m ²	809,2 m ²	m ³			
BAA K01 + U01 + H02 + L02 + L03T	BAA TOTALT				
#BAA Etappene	1012,7 m ²				
BYGGKOMMUNE:	OPP/OPP:	POSTNR:	POSTSTED:		
Oppdal	288/61	7340	Oppdal		
ADRESSE:	Høgmoen 38				
BYGGT AV:	KONTROLLERT AV:	DAID:	FORMAT:		
msb		03.01.18	A2		
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.:			
Trevarefabrikken		15-0839			
TEGNINGEN VISER:		TEGNING NR.:			
1. Situasjonsplan		ARK-2-0-01			
STATUS:		MÅLESTOKK:			
Byggemelding		1:200			

TILTAKSHVER:	Oppdal Bygg
BYGGETILHVA:	
Oppdal Bygg as	

TEGNEREN ER EN SKYLTET I ET LUKKEDT KORT OG OPPHÅVET I OG LUKKEDT AV NORGESHUS AS. TEKNIKKEN ER EN SKYLTET I ET LUKKEDT KORT OG OPPHÅVET I OG LUKKEDT AV NORGESHUS AS. TEKNIKKEN ER EN SKYLTET I ET LUKKEDT KORT OG OPPHÅVET I OG LUKKEDT AV NORGESHUS AS.	REV.:
	A.

VEDTEKTER For sameiet «Høgmovegen 38»

1. NAVN

Sameiets navn er «Høgmovegen 38».

2. FORMAL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. EIENDOMMEN

Eiendommens matrikelbetegnelse er Gnr. 288 Bnr. 61 i Oppdal kommune.

Eiendommen er seksjonert i til sammen 12 boligseksjoner.

For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på bruksareal for hver enkelt seksjons hoved-del.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner. Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner og lignende.

Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

5. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av april måned hvert år.

På dette møtet skal følgende saker behandles:

- A. Styrets beretning
- B. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- C. Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år
- D. Valg av styre og revisor
- E. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ordinær og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 – fjorten dagers varsel.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 3 styremedlemmer og en varamann, valgt på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger også styrets formann. Styret velges for to år om gangen.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen.

Styret kan ansette/engasjere vaktmester.

Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen.

Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet og fastsette dennes lønn/godtgjørelse.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

Sameiets midler innsettes på bankkonto.

Kontoen disponeres i fellesskap av kasserer og ett styremedlem.

Vedlegg 4

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instrukser.
Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter for drift av sameiet.
Slike fellesutgifter vil for eksempel være utgifter til styrehonorar, forretningsfører/revisor, byggforsikring, energiomkostninger fellesareal (utelys), vaktmestertjenester (brøyting, strøing o.l.), samt avsetninger til utvendig vedlikehold.
Kommunale avgifter vil bli fakturert hver boligseksjon fra Oppdal Kommune.
Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum.
Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.
Ekstraordinære fellesutgifter henført til utskiftninger eller bygningsmessig tiltak som berører tak, kledning/fasade og/eller vinduer skal kostnadmessig fordeles på sameiere i henhold til sameiebrøk.
Øvrige fellesutgifter fordeles på eierseksjonene etter en fordelingsnøkkel lik 1/12 for hver av boligseksjonene.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se pkt. 9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.
Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierens andeler av fellesutgiftene.
Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.
Ved godkjenning av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold og reparasjon av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, samt av alle felles ledninger og innretninger.
Videre besørger styret tilstrekkelig belysning av alle felles utearealer.

10. FORSIKRING

Styret tegner en felles og fullverdig huseierforsikring på eiendommen.
Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få en slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar.
Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie.
Premien betales som del av fellesutgiften.
For øvrig dekker den enkelte sameier selv sine respektive forsikringsbehov.

11. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

12. DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (Eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.
Sameievedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen.
Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

13. SIGNATURER



Vår dato
30.08.2019

Vår referanse
VEKI/2019/761-4

Deres referanse

Vår saksbehandler
Vegard Kilde

Direkte telefon
72401807

Deres dato
02.05.2019

Vedtak nr
19/447

Håvardsli eiendom AS
Att. Takst-Forum Trøndelag AS v/Christer Klungerbo
Trondheimsvegen 53
7340 OPPDAL

288/61 - Tillatelse til seksjonering, Håvardsli eiendom AS

Saksopplysninger.

Søknad om seksjonering er mottatt 3.5.2019, og gjelder seksjonering av bolig i 12 seksjoner.

Om seksjoneringssøknaden:

Søknad om seksjonering er framsatt i medhold av vilkårene i eierseksjonslovens §§ 10 og 11. Det vil i forbindelse med behandling av saken bli innkrevd et gebyr på 818 kr. På grunn av sen behandling ut over 12 uker er gebyret nedsatt med 25% per uke i 5 uker, esl § 14. I tillegg kommer gebyr for tinglysing av vedtaket på 525 kr, og gebyr for utsteding av matrikkelbrev på 175 kr. Faktura vil bli ettersendt. (jf. eierseksjonsloven §§ 15 og 18, matrikkelloven § 12 b og gjeldende gebyrregulativ for Oppdal kommune).

Vurdering av seksjoneringsbegjæringen:

Seksjoneringsskjemaet er originaldokument, og rett hjemmelshaver har signert. Organisasjonsnummer til hjemmelshaver er oppgitt.

Eiendommen er i reguleringsplan og kommuneplan vist til sett inn kombinert bolig og næringsformål. Eiendommen har regulert adkomst. Eiendommen har adkomst direkte fra Høgmovegen som er offentlig vei.

Seksjoneringsskjemaet viser formål, brøk og tilleggsareal. Det er tydelig hva som er hoveddel og tilleggsareal.

Det er gitt rammetillatelse 6.10.2017, vedtak 17/477 og igangsettingstillatelse 12.6.2018 vedtak 18/349 for oppføring av leilighetsbygg (jf eierseksjonsloven § 7).

Situasjonsplanen viser hvordan eiendommen er disponert. Eiendommen har adkomst fra Høgmovegen og nedkjøring i parkeringsgarasje. Uteområdet ligger på sørsiden av bygningen mot E6. Selve bygningen er et leilighetsbygg, der øverste leilighet består av etasje 3 og loftetasje.

Plantegningene viser hoveddel og tilleggsdel i bygningen. Biloppstilling er i garasjekjeller. Leiligheter har adkomst fra parkeringskjeller og vei med trapp og heis. Alle leiligheter har adkomst fra Svalgang. Tilleggsdel er bod og parkering i kjeller. Fellesareal er alt areal utenfor leilighet og nevnt tilleggsareal. Fellesfunksjoner er plassert i fellesareal. Alt areal utenfor bolig er fellesareal.

Alle deler av bygning og eiendom som skal tjene fellesfunksjoner er fellesareal.

Alle krav i eierseksjonslovens § 7 er oppfylt. Boligseksjoner, tilleggsareal i bygning og sameierbrøk gis som anmodet i medhold av eierseksjonslovens §§ 12 og 13.

Seksjoneringsvedtaket

Oppdal kommune vedtar seksjonering av gnr. 288 bnr. 61 i 12 seksjoner. Vedtaket er fattet i medhold av eierseksjonsloven §§ 12 og 13, og Oppdal kommunes delegeringsreglement.

Følgende formål og sameierbrøk er fastsatt for seksjonene.

<i>Snr</i>	<i>Formål</i>	<i>Tilleggsareal</i>	<i>Sameierbrøk</i>		<i>Snr</i>	<i>Formål</i>	<i>Tilleggsareal</i>	<i>Sameierbrøk</i>
1	Bolig	Bygning	52/876		7	Bolig	Bygning	68/876
2	Bolig	Bygning	68/876		8	Bolig	Bygning	52/876
3	Bolig	Bygning	68/876		9	Bolig	Bygning	91/876
4	Bolig	Bygning	52/876		10	Bolig	Bygning	107/876
5	Bolig	Bygning	52/876		11	Bolig	Bygning	107/876
6	Bolig	Bygning	68/876		12	Bolig	Bygning	91/876

Med vennlig hilsen

Marte Kleveland Dørum
Fagleder byggesak

Vegard Kilde
Saksbehandler plan og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Opplysninger vedrørende seksjoneringsvedtaket

Seksjoneringsvedtaket gir ikke rettigheter til bruk etter annet lovverk. Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Seksjoneringsvedtaket er ikke å anse som ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i hht. plan og bygningsloven.
- Krav og vilkår som er satt i vedtak etter plan og bygningsloven, og ulovligheter etter plan og bygningsloven blir ikke oppfylt ved seksjoneringsvedtaket.
- Er antallet seksjoner 8 eller færre er det frivillig om sameiet ønsker å registrere seg hos foretaksregisteret. Hvis antall seksjoner er 9 eller flere, må sameiet registrere seg hos foretaksregisteret, jfr. lov om eierseksjoner § 19. Dette er ikke kommunens ansvar.

INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Plan og forvaltning ved byggesak. Hvis Plan og forvaltning ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ved byggesak ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelse til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning/byggesak.

Plan og forvaltning ved byggesak kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning ved byggesak kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.



Vår dato
29.08.2019

Vår referanse
HARO/2019/1205-3

Deres referanse

Vår saksbehandler
Halvor Rolfsjord

Direkte telefon
72401816

Deres dato

Håvardsli Eiendom AS
c/o Oppdal Bygg AS v/ Stig Fjellstad

Nordre Industrivegen 54
7340 OPPDAL

288/193 - Matrikkelbrev

Matrikkelenhet gnr.288 bnr.193 i 5021 Oppdal kommune er opprettet i grunnboka og tinglyst.

Seksjonering kan nå realiseres og skjøte utstedes og tinglyses.

Som et resultat av dette er det utstedt matrikkelbrev over parsellen i henhold til matrikkelloven § 24.

Saken er behandlet administrativt etter delegert myndighet. Matrikkelbrevet kan påklages i henhold til forvaltningsloven kapitel IV til VI og matrikkelloven § 46 bokstav a. Frist for klage er 3 uker fra dette brevet er mottatt. Evt. klage begrunnes skriftlig og stiles Oppdal kommune.

Med hilsen

Halvor Rolfsjord
Avdelingsingeniør

Vedlegg
1 288/193 - Matrikkelbrev

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5021 - OPPDAL
Gårdsnummer: 288
Bruksnummer: 193

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.08.2019 kl. 11:43
Produsert av: Halvor Rolfsjord
Attestert av: Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Vedlegg 5

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 29.08.2019
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 288 / 193	1 651,2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		999545254	HÅVARDSL I EIENDOM AS		Trondheimsvegen 53 7340 OPPDAL	1 / 1

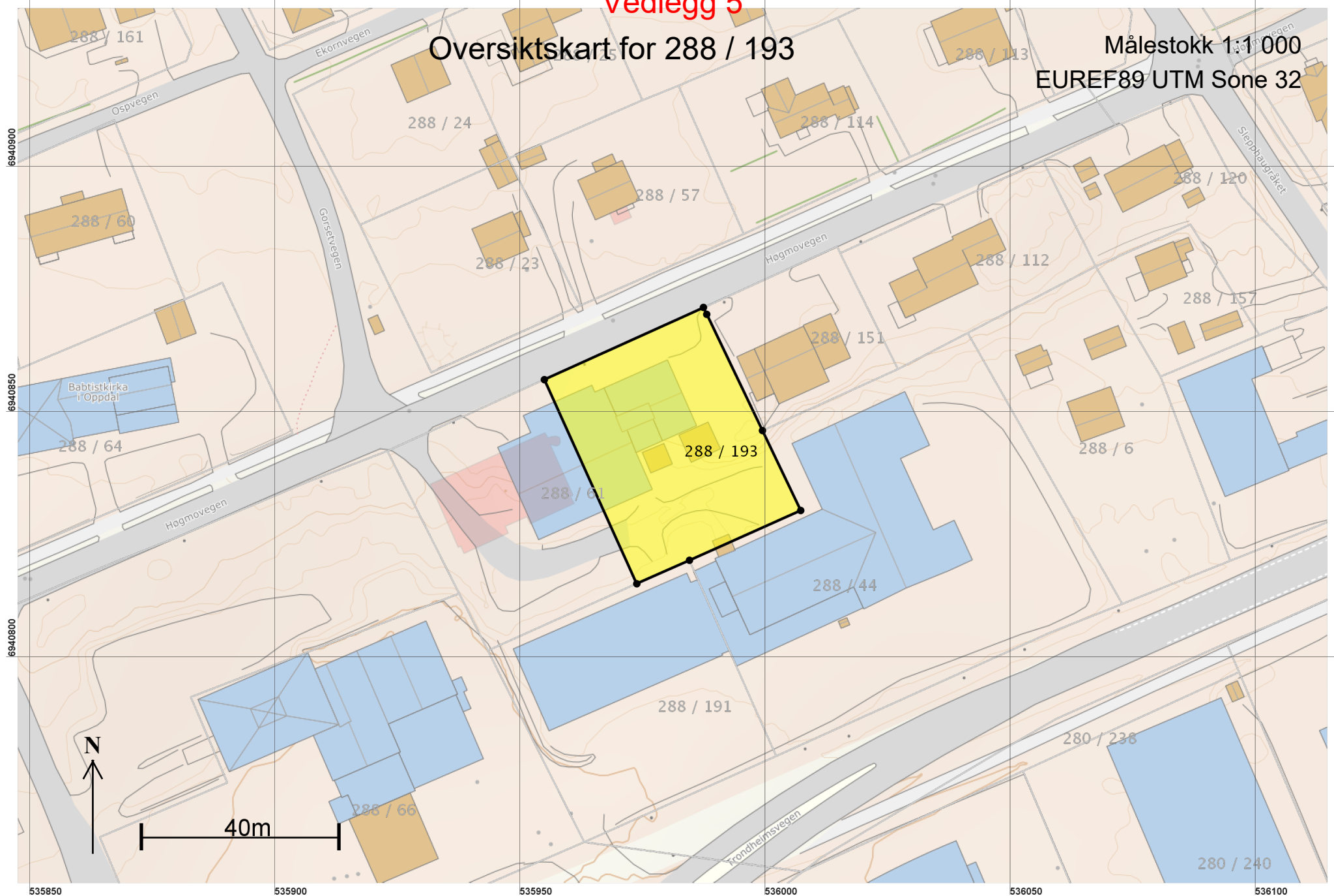
Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	29.08.2019	29.08.2019	29.08.2019	1634roh
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	5021 - 288/61	-1 651,2	
			Mottaker	5021 - 288/193	1 651,2	

Vedlegg 5

Oversiktskart for 288 / 193

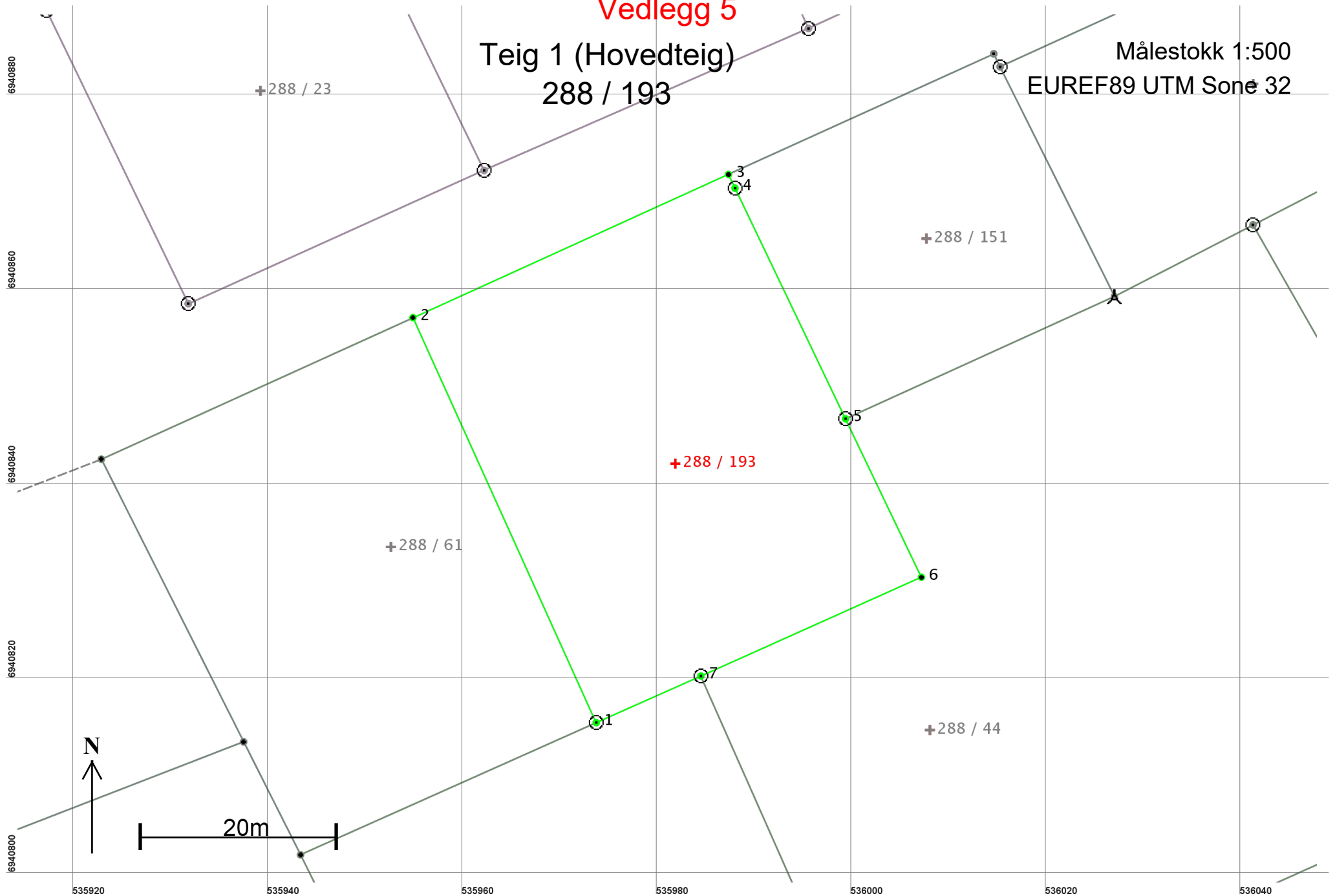
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Vedlegg 5

Teig 1 (Hovedteig)
288 / 193

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Vedlegg 5

Areal og koordinater

Areal: 1 651,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6940842

Øst: 535982

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
			Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6940815,82	535973,76	Jord 45,64	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6940857,40	535954,93	Ikke spesifisert 35,59	Umerket Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6940872,11	535987,34	Ikke spesifisert 1,56	Umerket Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6940870,70	535988,01	Jord 26,26	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6940847,02	535999,37	Jord 18,04	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6940830,75	536007,16	Ikke spesifisert 24,83	Umerket Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
7	6940820,61	535984,50	Jord 11,76	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Notat til kommunestyrets møte 05.02.2026

Vår referanse:
1130633502/4446445

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
30. januar 2026

**PS 8/2026 – Behandling av søknad om endring av
Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum**

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-14 treffer kommunestyret følgende vedtak:

Kommunestyret opphever det administrative avslaget datert 03.11.2025 på søknad om endring av plankart for delområde BKB7 (planID 2012024), jf. fvl. § 35.

Kommunestyret innvilger søknad om mindre endring av reguleringsplanen datert 10.08.2025, som innebærer en parallellforskyvning mot øst av grensen i plankartet mellom gbnr. 288/61 og 288/193 til garasjekjellerens fasadeliv (yttervegg) i bygget oppført i 2019, jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver: Knut Fostad

Eiendommer: Gbnr. 288/61 (Trevaren Sameie) og 288/193 (Håvardslø Eiendom AS)

Tiltak: Søknad om endring av plankart – parallellforskyvning av regulert grenselinje i delområde BKB7 i Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum (planID 2012024)

Sakshistorikk:

Den 29.08.2019 fattet Oppdal kommune delegert vedtak om endring av plankartet i område BKB7 i Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum (planID 2012024) etter pbl. § 12-14.

Endringen i 2019 har vist seg å føre til at regulert delelinje mellom gbnr. 288 bnr. 61 og 193 ble lagt tvers gjennom garasjekjelleren til Trevaren Sameie.

Tiltakshaver søkte 10.08.2025 om en mindre endring av plankartet for å «rette [...] opp i uheldige forhold og eksisterende uklarheter». Kommunedirektøren avslo søknaden 03.11.2025.

Avslaget er krevd fremlagt for kommunestyret for politisk behandling etter pbl. § 12-11.

Kommunedirektørens avslagsgrunn:

Avslaget bygger hovedsakelig på at kommunen ikke ønsker å endre plankartet før det foreligger en privatrettslig avklaring.

Tiltakshavers hovedanførsler:

- Reguleringsendringen fra 2019 innebar at regulert delelinje mellom gbnr. 288/61 og 193 ble etablert tvers gjennom garasjeanlegget under oppføring som tilhører Trevaren Sameie.
- Leilighetskjøperne som var i kontraktposisjon ble ikke varslet, i strid med pbl. § 12-14.
- Vedtatt reguleringsendring har gitt negative og rettsstridige konsekvenser, herunder:
 - ugyldig fradeling (vedtak av 29.08.2019),
 - seksjonering i strid med eierseksjonsloven § 7 (vedtak av 30.08.2019),
 - ugyldig ferdigattest (vedtak av 15.01.2020),
 - manglende lovlig adkomst etter pbl. § 27-4,
 - feil grunnlag for eiendomsskatt,
 - manglende samsvar mellom offentlig plan og faktisk bebyggelse.
 - regulert grense mellom gbnr. 288/61 og 193 går nå igjennom garasjekjeller med teknisk rom tilhørende Trevaren sameie, slik at disse rettsstridig ligger på den siden av delelinjen som tilhører nabotomten bnr. 193.

Tiltakshaver søker om mindre reguleringsendring for å bringe områdereguleringsplan for Oppdal Sentrum (BKB7) i samsvar med faktisk situasjon og rette opp uheldige og rettsstridige forhold.

Vurdering:

1. Hva kommunestyret skal ta stilling til

Kravet om at avslaget av 03.11.2025 fremlegges for kommunestyret reiser spørsmål om:

- i. avslaget bygger på et lovlig og saklig avslagsgrunnlag,
- ii. avslaget lider av saksbehandlingsfeil som gjør det ugyldig, jf. fvl. § 41,
- iii. det er grunnlag for omgjøring etter fvl. § 35, og
- iv. vilkårene for å innvilge de omsøkte endringene etter pbl. § 12-14 andre ledd er oppfylte.

Det er viktig å understreke at kommunestyrets behandling ikke gjelder gyldigheten av vedtakene fra 2019, men hvorvidt avslaget av 03.11.2025 er rettslig holdbart, og om det er grunnlag for omgjøring.

2. Om avslaget av 03.11.2025 bygger på et lovlig avslagsgrunnlag

Kommunedirektøren avslo søknaden under henvisning til at kommunen ikke ønsker å endre plankartet før det foreligger en privatrettslig avklaring. Slike privatrettslige forhold er utenforliggende hensyn etter plan- og bygningsloven, og kan ikke tillegges vekt ved behandling av reguleringsendringer, jf. SOM-2011-40 som presiserer at overveielser bak reguleringsvedtak ikke må være «mangelfulle eller vilkårlige, og heller ikke motivert ut fra utenforliggende hensyn».

Reguleringsplaner er offentlige styringsvedtak hvor formålet er å fastsette rammene for fremtidig arealbruk begrunnet i planfaglige og samfunnsmessige hensyn, jf. pbl. §§ 1-1, 3-1 og kap. 12.

Når avslaget av 03.11.2025 bygger på hensyn som loven ikke åpner for, foreligger feil rettsanvendelse og myndighetsmisbruk, slik at vedtaket er ugyldig, jf. fvl. § 41.

Forvaltningen har dessuten en plikt til å påse at saken er tilstrekkelig opplyst og vurdert etter riktig rettsgrunnlag, jf. fvl. § 17. Ved å gjøre privatrettslig enighet til vilkår for planendring, har kommunen unnlatt å (i) vurdere vilkårene i pbl. § 12-14, (ii) foreta planfaglig vurdering, og (iii) vurdere relevante offentlige hensyn. Dette er saksbehandlingsfeil.

Saksbehandlingsfeilene er klare og har vært bestemmende for resultatet. Avslaget må derfor anses ugyldig, jf. fvl. § 41.

3. Omgjøringskompetanse – fvl. § 35

Når et vedtak er ugyldig, kan forvaltningen omgjøre det, jf. fvl. § 35. Kommunestyret har derfor kompetanse til å oppheve avslaget og realitetsbehandle saken, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

4. Om pbl. § 12-14 andre ledd gir kommunestyret hjemmel til å vedta den omsøkte endringen

For å vedta en mindre reguleringsendring må tre vilkår være oppfylte:

- endringen må i liten grad påvirke gjennomføringen av planen,
- den må ikke berøre hoveddrammene,
- den må ikke berøre viktige natur- eller friluftsområder.

I avslaget av 03.11.2025 – og i saksframlegget – legger administrasjonen til grunn at disse materielle vilkårene er oppfylt, og at saken faller innenfor § 12-14 andre ledd, blant annet fordi endringen ikke påvirker hoveddrammer eller gjennomføring av planen. Vurderingen er i tråd med forarbeidene, hvor det presiseres at mindre endringer typisk er tekniske justeringer og grensekorrigeringer (Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 238; Prop. 149 L (2015–2016)).

Omsøkt endring er en teknisk grensekorrigerering som bringer plankartet i samsvar med faktisk bebyggelse, og som ikke er negativt for arealformål, utnyttelsesgrad, trafikk eller miljø

Berørte etter § 12-14 tredje ledd er varslet. Håvardslø Eiendom AS har uttalt seg negativt, men uttalelsen er ikke faglig begrunnet og gjelder private interesser. Etter forarbeidene er det uansett ikke slik at enhver negativ uttalelse hindrer forenklet prosess; det kreves merknader som i realiteten har karakter av innsigelse, jf. Prop. 149 L (2015–2016) s. 76. Det foreligger ikke her.

Vilkårene i § 12-14 andre ledd er oppfylte. Saken kan vedtas etter forenklet prosess

5. Betydningen av saksbehandlingsfeilen i reguleringsendringen fra 2019

Selv om saken formelt gjelder behandling av avslaget av 03.11.2025, har gyldigheten av reguleringsendringen fra 2019 betydning for kommunestyrets vurdering. Den understøtter, men er ikke en nødvendig forutsetning for, å innvilge den omsøkte planendringen.

Kort oppsummert: Reguleringsendringen i 2019 ble vedtatt uten varslings av berørte etter pbl. § 12-14 tredje ledd. Dette er en klar og vesentlig saksbehandlingsfeil som gjør vedtaket ugyldig, jf.

fv. § 41. Den feilplasserte grensen skapte en rettsstridig planstatus som senere påvirket delingsvedtak, seksjonering og ferdigattest. Kommunen har derfor oppfordring etter fv. § 35 til å rette plansituasjonen. Den omsøkte planendringen er et nødvendig skritt i riktig retning.

5.1 Vedtaket om reguleringsendring datert 29.08.2019 er ugyldig

Reguleringsendringen av 29.08.2019 ble vedtatt uten at leilighetskjøpere som hadde inngått bindende kontrakt ble varslet etter pbl. § 12-14 tredje ledd.

Forarbeidene, Prop. 149 L (2015–2016) s. 76, presiserer at begrepet «andre berørte» må forstås vidt, og juridisk teori legger til grunn at varslingsplikten suppleres av forvaltningslovens regler slik at alle med rettigheter i eiendommen skal varsles, jf. fv. § 16 og Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett, s. 315.

Kjøpere som har inngått bindende kontrakt om bolig har beskyttelsesverdige rettigheter som direkte berøres av en reguleringsendring som legger en delelinje gjennom garasjeanlegg og tekniske rom. De skulle derfor vært varslet før vedtak ble truffet.

Varslingsplikten er en skal-bestemmelse, og manglende varsling gjør reguleringsendringen ugyldig etter fv. § 41. Feilen er særlig alvorlig da vedtaket ble truffet etter forenklet prosess, hvor nettopp varsling er et sentralt rettssikkerhetselement, jf. Prop. 149 L (2015-2016) s. 76.

5.2 Virkningene av feilene til den vedtatte reguleringsendringen av 29.08.2019

Den feilaktige reguleringsendringen fra 2019 la grunnlaget for en planstatus der regulert grense skjærer gjennom garasjekjelleren og tekniske rom tilhørende Trevaren Sameie. Dette har medført en rekke etterfølgende vedtak og forhold som ikke oppfyller kravene i pbl.

Når kommunen selv har etablert en reguleringssituasjon som er rettsstridig, har den etter fv. § 35 første ledd bokstav c en selvstendig plikt til å rette opp det ugyldige plangrunnlaget. Denne plikten foreligger uavhengig av spørsmålet kommunestyret tar stilling til; behandling av avslaget av 03.11.2025, men understøtter at det er planrettslig grunnlag for å innvilge den omsøkte reguleringsendringen.

5.3 Konsekvenser for delingsvedtaket datert 29.08.2019

Reguleringsendringen fra 2019 dannet grunnlag for det etterfølgende delingsvedtaket, da den åpnet for at bnr. 61 kunne deles i to tomter.

Etter pbl. § 26-1 kan det ikke opprettes ny grunneiendom dersom dette fører til forhold som strider mot lov, forskrift eller plan, eller dersom tomten blir uegnet til bebyggelse. Delingsvedtaket oppfyller ikke lovens krav, fordi fradelingen:

- medfører at deler av garasjekjelleren og tekniske rom tilhørende bnr. 61 er lagt på bnr. 193, i strid med både rammetillatelsen og faktisk prosjektert byggetiltak,
- bryter med pbl. § 27-4 om lovlig adkomst, ved at eiendomsgrensen går gjennom garasjeport og adkomstarealer uten tinglyste rettigheter,

- bryter med pbl. § 29-4 om avstandskrav, da bygget kom nærmere ny grense uten nødvendig samtykke,
- medfører at parkeringskravet i reguleringsplanen ikke oppfylles, fordi deler av parkeringsarealet er lagt på fremmed grunn,
- skaper ulovlige forhold etter byggteknisk regelverk, idet tekniske rom ikke ligger på samme eiendom som bygget de betjener.

Feilene er vesentlige og gjør delingsvedtaket ugyldig, jf. fvl. § 41

Kommunens anførsel om at eiendommene den gang hadde samme eier, endrer ikke vurderingen, da lovlighetskontrollen skal ta utgangspunkt i vedtakets innhold og ikke i (tidligere) eierforhold.

5.4 Konsekvenser for seksjoneringsvedtaket av 30.08.2019

Seksjoneringsvedtaket bygger på forutsetningen om at hele bygget ligger på én grunneiendom, jf. eiersl. § 7 bokstav f som krever nettopp dette. Når deler av bygget faktisk lå på bnr. 193 som følge av den feilaktige grensejusteringen, forelå det ikke lovlig grunnlag for å seksjonere.

Kommunens anførsel om at plantegningene ikke må vise grenser, endrer ikke ovennevnte, da kommunen har et selvstendig ansvar for å kontrollere at seksjoneringen faktisk oppfyller lovens krav. Seksjoneringsvedtaket bygger dermed på uriktig grunnlag, og er ugyldig etter fvl. § 41.

5.5 Konsekvenser for ferdigattesten av 15.01.2020

Ferdigattest kan kun utstedes når tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, jf. pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Da endringen av grensen medførte at bygget delvis lå på feil eiendom, var rammetillatelsen ikke oppfylt. Dette er ikke et «bagatellmessig avvik» som kan overses, jf. pbl. § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1; det påvirker både adkomst, tekniske rom og parkeringsløsning. Ferdigattesten er derfor gitt på uriktig grunnlag, og er ugyldig etter fvl. § 41.

6. Vurdering av kommunedirektørens anbefalinger i saksframlegget

Kommunedirektøren gjør i saksframlegget flere vurderinger som kommunestyret må ta stilling til. Disse bygger på forhold som er uten avgjørende rettslig relevans, slik at det ikke er grunnlag for å avslå eller utsette saken:

- **Påstand om at planendring ikke bør behandles før privatrettslige forhold er avklart**
Dette er et utenforliggende hensyn og kan ikke vektlegges i planvedtak (se punkt 2).
- **Vurdering av arealvirkninger og påstand om reduksjon i byggeområde (ca. 200 m²)**
Søknaden gjelder ikke reell planfaglig innskrenkning av bnr. 193 sin utbyggingsrett, men en retting av avvik som oppstod ved reguleringsendringen i 2019. Arealet har aldri vært egnet eller disponert for annen bebyggelse enn den som faktisk ligger på bnr. 61, og det foreligger ingen endring av planens hovedrammer eller utnyttelsesgrad.

For ordens skyld presiseres det at arealet som berøres i realiteten utgjør ca. 130 m², og

ikke 200 m² slik det fremgår av saksframlegget. Det totale arealet er ca. 185 m², hvor om lag 60 m² utgjør bygningsmasse som tilhører bnr. 61 og derfor må trekkes fra.

Kommunedirektørens vurdering av dette momentet har derfor begrenset vekt, se punkt 4.

- **Påstand om at planendring ikke er egnet til å «reparere» andre vedtak**
Kommunestyret skal ikke reparere vedtakene fra 2019 – men behandle søknad om planendring avslått 03.11.25. Omsøkte endring retter opp en reguleringsgrense som ble plassert i strid med varsling og saksbehandlingsregler i 2019, og bringer planen i samsvar med faktisk bebyggelse. Nettopp dette er formålet med pbl. § 12-14 andre ledd, se punkt 5.
- **Kommunedirektørens bruk av nabomerknad som argument mot endringen**
Private partsinteresser er ikke innsigelser etter § 12-14 tredje ledd og kan ikke tillegges avgjørende vekt, se punkt 4.
- **Forslaget om å innføre byggegrense og sende saken tilbake på ny høring**
Ny høring er bare aktuelt dersom kommunestyret vil gjøre andre og mer omfattende endringer enn det som er omsøkt. Vedtas den omsøkte grensejusteringen, er vilkårene i pbl. § 12-14 oppfylte; berørte er varslet, og det er derfor ikke krav om ny høring, se punkt 4.

Kommunedirektørens forslag om å innføre en ny reguleringsbestemmelse om byggeavstand vil dessuten uthule pbl. § 29-4:

- Etter pbl. § 29-4 skal avstand måles fra bygg til eiendomsgrense. Dersom et tiltak ønskes plassert nærmere grensen enn hovedregelen på fire meter, alternativt byggets halve høyde, kan kommunen gi tillatelse når tiltakshaver innhenter skriftlig samtykke fra nabo. Om samtykke ikke gis, *kan* kommunen innvilge dispensasjon fra pbl. § 29-4, jf. pbl. § 19-2. Det gjelder derfor ikke krav om reguleringsendring, slik kommunedirektøren antyder.
- Den feilaktige grenseplasseringen i 2019 gjør at måling fra grensen til evt. fremtidig bygg på bnr. 193 blir feil og i strid med intensjonene i pbl. § 29-4. Dette fordi delelinjen ble lagt gjennom garasjekjelleren til bnr. 61, i stedet for langs garasjens yttervegg. Korrekt grenseplassering ville gitt avstand som utløste krav om skriftlig nabosamtykke fra bnr. 61. Den feilaktige plasseringen åpnet derfor for at utbyggingen av «byggetrinn 2» kunne forsøkes realisert uten nødvendig samtykke fra nabo, i strid med lovens hovedregel.
- Når grensen flyttes til korrekt posisjon (yttervegg), sørger man for at avstand må måles etter lovens hovedregel. Det innebærer at videre utbygging på gbnr. 288/193 krever skriftlig nabosamtykke, slik loven forutsetter.

- iv. *Oppsummert:* En ny reguleringsbestemmelse om byggeavstand er unødvendig og løser ikke et reelt planfaglig problem. En slik bestemmelse og reguleringsprosess vil bare fungere som en omvei for å unngå nabosamtykke, og dermed svekke en lovfestet rettighet etter pbl. § 29-4. Dette understreker ytterligere den planrettslige begrunnelsen for å innvilge den omsøkte reguleringsendringen.

7. Helhetsvurdering og konklusjon

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge den omsøkte reguleringsendringen oppfylte. Endringen ligger innenfor rammen av pbl. § 12-14 andre ledd, og er avgrenset til en teknisk justering av delelinje som i dag er plassert gjennom garasjekjeller og tekniske rom. Dagens linje reflekterer verken faktisk bruk eller de opprinnelige forutsetningene. Justeringen berører ikke hoveddrammene i planen og reduserer ikke planens funksjonalitet, og det foreligger ingen faglige innsigelser, negative planvirkninger og forhold som hindrer behandling etter forenklet prosess.

Avslaget av 03.11.25 bygger på utenforliggende hensyn. Ønsket om privatrettslig avklaring kan ikke tillegges vekt i reguleringssaker, som etter pbl. kapittel 12 skal bero på planfaglige og offentlige interesser. Når avslaget bygger på hensyn loven ikke åpner for, foreligger det saksbehandlingsfeil som har virket inn på resultatet. Avslaget er dermed ugyldig, jf. fvl. § 41, og kommunestyret har nødvendig omgjøringskompetanse, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

Gjennomgangen av planendringen i 2019 og de etterfølgende vedtakene viser at kommunen selv har medvirket til en rettsstridig plan- og eiendomssituasjon som det er et særskilt behov for å korrigere. Selv om dette ikke er et formelt vilkår for å innvilge omsøkt reguleringsendring, understøtter det kommunens ansvar for å sørge for et lovlig plangrunnlag.

Saken gjelder ikke et politisk valg mellom to grunneiere, men en rettslig nødvendig retting av saksbehandlingsfeil som har skapt en urettmessig plansituasjon. Den omsøkte endringen er det tiltaket som bringer reguleringsplanen i samsvar med den situasjonen kommunen, tiltakshaver og kjøperne faktisk la til grunn da prosjektet ble gjennomført.

Oppsummert taler både rettslige og planfaglige hensyn for å omgjøre avslaget av 03.11.2025 og innvilge den omsøkte reguleringsendringen. Dagens reguleringssituasjon er rettslig uforsvarlig og skaper ulovlige forhold som kommunen har sterk oppfordring til å rette.

Det administrative avslaget av 03.11.2025 oppheves i tråd med tiltakshavers krav. Den omsøkte mindre reguleringsendringen vedtas etter pbl. §§ 12-11 og 12-14.



Oppdal kommune

Plan og forvaltning

Deres ref:
Vår ref: 2026/56 - 4
Dato: 05.03.2026
Org.nr.: 964 983 003

TREVAREN SAMEIE

c/o Snøhetta Regnskap Oppdal As Postboks 97
7341 OPPDAL

288/61 - Foreløpig tilbakemelding

Det vises til søknad om reseksjonering mottatt her den 07.01.2026.

Vi har nå foretatt en mottakskontroll av søknaden du har sendt inn og ser at det mangler opplysninger vi trenger til den videre saksbehandlingen.

Spørsmål om denne reseksjoneringen ble fremmet på et informasjonsmøte den 29.4.2025. I forkant av møtet ble kommunen i e-post av 27.1.2025 gjort oppmerksom på forholdet der deler av garasjekjelleren er plassert på nabos eiendom. Det ble på møtet ikke konkludert om en slik reseksjonering kunne gjennomføres eller ikke.

Følgende dokumentasjon må ettersendes:

- I foreløpig behandling av søknaden, har Oppdal kommune vurdert det slik at tilleggsareal til seksjon 11 er plassert på annen eiendom. Selv om situasjonsplan ikke er nødvendig ved reseksjonering innvendig, så er kommunen nå kjent med plassering av kjelleren. Samtidig er vi ikke klar over hvor eiendomsgrensen nøyaktig går gjennom kjelleren. For at kommunen skal kunne gjennomføre reseksjoneringen må plantegning av garasjekjelleren enten kun vise den del som er plassert på eiendommen 288/61, eller så må eiendomsgrensen vises der den går gjennom kjelleren. Kommunens foreløpige vurdering er at man ikke kan treffe vedtak om reseksjonering av arealer som ligger på annen eiendom, med den kjennskap man nå har til situasjonen.
- Søknaden innebærer at det opprettes tilleggsareal til seksjon på tidligere fellesareal. Slike disposisjoner krever 2/3 flertall i sameiemøte, jf. esl § 49, annet ledd, bokstav b. Kravet om vedtak i sameiemøte følger ikke direkte av esl. § 21, som gir styret kompetanse til å innse søknad, men sammenhengen er forklart blant annet i Norsk Lovkommentar v/ Wyller: *«Bestemmelsen regulerer ikke når styret er materielt berettiget til å fremsette reseksjoneringsbegjæring, det følger av andre regler. Gjelder det omgjøring av tidligere fellesareal til seksjoner, følger det av § 49 annet ledd bokstav b) at årsmøtet må ha gitt sin tilslutning med to tredjedels flertall.»* Så lenge det handler om rettslige disposisjoner over fellesarealer, vil dette etter vår oppfatning også gjelde selv om fellesareal «byttes», ref. følgebrev til søknaden og selv om fellesarealet endres til tilleggsareal til seksjon. Det vises også til esl. § 49, annet ledd, bokstav c, om «andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning». Basert på følgebrevet oppfatter vi det slik at

sameiemøte *ikke* har truffet vedtak om reseksjonering av dette fellesarealet. Dokumentasjon på slik behandling i sameiemøte må ettersendes før søknaden kan behandles.

- Søknad om reseksjonering er fremmet kun i ett eksemplar. Det er et krav at søknad som skal tinglyses skal leveres i 2 eksemplar. Kommunen ber derfor om tillatelse til å kopiere søknaden for innsending til tinglysing.

Vi ber om at opplysningene sendes digitalt eller alternativt på e-post til post@oppdal.kommune.no.

Behandlingsfristen kommunen har etter eierseksjonsloven § 14 blir med dette brevet stoppet. Fristen løper på ny når manglende opplysninger er registrert som innkommet av postmottak.

Frist for å komme med tilbakemelding på det overstående settes til 21 dager fra dette brevets dato. Dersom søknaden ikke kompletteres innen fristen vil kommunen vurdere avvisning av søknad og saken avsluttes.

Vi tar forbehold om at det i den videre saksbehandlingen kan oppdages andre mangler.

Med hilsen

Vegard Kilde

saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.