

**Krav om at avslag på søknad om endring av
reguleringsplan forelegges kommunestyret,
jfr PBL §12-11
(delegert vedtak 25/766 i Oppdal kommune
datert 3. november 2025)**

Plan- og bygnings QUIZ:

Hvordan få byggetillatelse og bygge et 14 meter høyt bygg, bare 1 meter fra naboens bygg, uten at naboen må si seg enig i tiltaket (i strid med avstandskravet i PBL §29-4), uten at områdereguleringsplanen tillater det, uten detaljreguleringsplan og uten å følge prinsippene i Plan- og bygningsloven om åpenhet og medvirkning fra berørte parter?



Foto: Morgan Freløy

Contents

Plan- og bygnings QUIZ:	2
Oppsummering.....	4
Om Høgmovegen 40 (Gnr 288, Bnr 61 i Oppdal kommune)	5
Bedrageriet.....	12
Rettsforliket nevnt av saksbehandler	15
Andre konsekvenser av de ulovlige vedtakene	19
Søknaden om endring av reguleringsplanen	24
Behandlingen av søknaden og begrunnelsen for avslaget.....	26
Spørsmål til saksbehandleren.....	30
Kort om de nevnte rettsprosessene	37
Avsluttende kommentar	40
Svar på Plan- og bygnings QUIZ	41

VEDLEGG

- Søknad om endring av plankartet utarbeidet av Knut Fostad i 2025
- Kommentarer til bemerkninger etter varsling av alle berørte
- Søknad om endring av plankartet fra 2019
- Vedtaket om endring av plankartet fra 2019
- Vedtak om avslag av 3. november 2025

For andre dokumenter relatert til sakskomplekset:

www.trevarefabrikken.info

Oppsummering

Det er 12 seksjoner i Trevaren Sameie. Halvparten av seksjonene eies av pensjonister.

Gjennomsnittsalderen til de 3 eldste er 85 år, og flere av disse var med å sikre at bygget kunne bygges ved å signere kontrakt om kjøp av prosjektert bolig etter Bustadoppføringslovas bestemmelser i 2018.

Saksbehandleren, ved å avslå søknaden om endring av plankartet, tar til orde for at disse (sammen med oss andre seksjonseiere) skal kastes tilbake til rettssalene og kjempe videre i en vanskelig kamp mot utbyggeren, for å oppnå en “privatrettslig avklaring”, i stedet for at Oppdal kommune skal gjøre jobben sin og rette opp i feil etter et ulovlig og ugyldig vedtak gjort i 2019. En kamp som er vanskelig, men en avklaring som er nødvendig, pga illojale handlinger av utbygger og flere ulovlige vedtak gjort av Oppdal kommune i 2019.

Å trekke inn den privatrettslige tvisten ved vurdering av søknaden om endring av reguleringsplanen, er en avsporing og usaklig argument for vedtaket om avslag på søknaden. Reguleringsplaner skal ikke fastsettes i rettssaker mellom private – det er Oppdal kommune som er planmyndighet, og det er Oppdal kommune som har ansvaret for å korrigere konsekvensene uskyldige erfarer som resultat av saksbehandlingsfeil.

Saken handler om et vedtak om plankartet gjort av Oppdal kommune i 2019. Vedtaket er ulovlig og ugyldig grunnet grov saksbehandlingsfeil. Saksbehandlingsfeilen er åpenbar for alle, men avdelingen Plan- og forvaltning i Oppdal kommune, som gjorde vedtaket med delegert myndighet, nekter å bidra til å rette opp feilen!

Derfor kreves avslaget fremmet for kommunestyret jfr PBL §12-11, slik at et vedtak om nytt plankart kan bli gjort; saken er nå belyst, alle berørte har fått anledning til å uttale seg og Oppdal kommune er suveren planmyndighet!

--- ---

I praksis dreier saken seg om hvilke rettigheter Oppdal kommune respekterer:

- Rettighetene til pensjonistene (og oss andre) som er seksjonseiere i Trevaren Sameie, i kraft av lovbeskyttede rettigheter vi har som hjemmelshaver til Bnr 61? eller
- Påståtte rettigheter for utbygger, basert på en gammel tegning som viser bygningsmasse på Bnr 61 før det ble tatt beslutning om å endre reguleringsplanen, nedskalere prosjektet og redusere størrelsen på Bnr 61? Fordi tegningen i 2019 ble vist frem til noen i Plan- og forvaltning i Oppdal kommune?

Om Høgmovegen 40 (Gnr 288, Bnr 61 i Oppdal kommune)

Bygget på eiendommen ble oppført i 2019 med 12 leiligheter som er organisert som eierseksjonssameie (Trevaren Sameie), der cirka halvparten av leilighetene var forhåndssolgt som prosjekterte boliger etter Bustadoppføringslova sine bestemmelser før bygget ble oppført. Det er en kjent sak at salg av prosjekterte boliger normalt er avgjørende for å få byggebeslutning på slike prosjekter, og de som signerte slike kontrakter var altså avgjørende for at bygget ble realisert.

Byggetillatelse ble gitt for oppføring av bygg på tomtens vestlige del med 12 leiligheter over 4 etasjer og garasjekjeller. Garasjekjelleren har noe større utstrekning mot sør og øst, enn selve bygningskroppen over bakken. Bygget ble ferdigstilt i 2019. Gjeldende reguleringsplan var Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum. Reguleringsplanen tillater at garasjekjeller kan bygges til eiendomsgrense.

Kort tid før bygget ble seksjonert, og leilighetene ble overtatt av de som hadde signert kontrakt om kjøp av leilighet, søkte utbygger (som på det tidspunktet fortsatt var eneste registrerte hjemmelshaver) om endring av reguleringsplanen for området der bygget hadde blitt satt opp: endring av plankartet med tomtegrense cirka i retning nord-nordvest til sør-sørøst (samme retning som byggets kortvegg). Utbygger søkte om å få etablert tomtegrensen gjennom bygget som hadde blitt satt opp (gjennom garasjekjelleren øst for selve bygningskroppen). Kommunen godkjente søknaden med delegert vedtak etter PBL §12-14 annet ledd, uten at planendringen hadde blitt nabovarslet, og uten at leilighetskjøperne i kontraktsposisjon ble hørt eller informert om vedtaket. Vedtaket var ulovlig pga saksbehandlingsfeil, siden PBL §12-14 tredje ledd setter absolutt krav til at "andre berørte" skal høres når endring av reguleringsplan gjøres etter denne spesielle muligheten som Plan- og bygningsloven åpner for (endring av reguleringsplan med unntak fra kravet om offentlig ettersyn). Lovbestemmelsen krever helt spesifikt at det må gjøres en vurdering av hvem som er "andre berørte" i hvert enkelt tilfelle. I dette tilfellet ble ingen slik vurdering gjort, og dermed ble ingen andre enn forslagsstiller hørt. Dersom den lovpålagte vurderingen hadde blitt gjort, ville det vært umulig å ikke konkludere med at leilighetskjøpere i kontraktsposisjon var berørte av endringen av reguleringsplanen, når plankartet ble endret med en tomtegrense gjennom bygget de hadde kjøpt leiligheter i (og som de om kort tid skulle ta over hjemmelen til). Leilighetskjøpere i kontraktsposisjon ville naturligvis ha motsatt seg en slik endring av reguleringsplanen dersom de hadde fått mulighet til å bli hørt, siden de hadde kjøpt (sin del) av bygget i sin helhet, og alt arealet i bygget var nødvendig for å møte kravene stilt i byggetillatelsen og for å få seksjonert bygget.

Vedtaket ville med andre ord vært annerledes dersom saksbehandlingen hadde vært lovmessig. Det betyr at vedtaket i utgangspunktet ugyldig.

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 videre delegert 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.

Utdrag fra vedtak i sak 19/449. Det ble ikke gjort noen vurdering av “andre berørte” jfr kravet i PBL §12-14. Vedtaket om endring av reguleringsplanen ble holdt skjult for leilighetskjøpere i kontraktsposisjon.

Lovbestemmelsen har ufravikelig krav om at “andre berørte” skal høres:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Ved avslag på et forslag til endring av en reguleringsplan gjelder § 12-11 tilsvarende. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 20 juni 2025 nr. 93 (i kraft 1 juli 2025 iflg. res. 20. juni 2025 nr. 1328).

I lovkommentaren på Juridika står det følgende om den siste lovendringen i 2017:

Plikten til foreleggelse er utvidet med «andre berørte». Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig medvirkning og opplysning av saken før vedtak treffes. Det er viktig når muligheten til enklere prosess utvides, jf. forvaltningslovens krav til at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Begrepet «andre berørte» er generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse.

Naboer vil måtte anses som berørte, og likedan rettighetshavere som f.eks. et berørt reinbeitedistrikt. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken.

Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem, og blir vurdert. Det er

Vedtak om endring av reguleringsplan etter §12-14 skal altså foretas etter prinsippet om åpenhet og medvirkning fra berørte som PBL bygger på (selvfølgelig), og ikke brukes til å foreta hemmelige endringer av reguleringsplanen basert på hemmelig avtale mellom Oppdal kommune og utbygger.

Det er tydelig beskrevet at det er **krav til saksbehandlingen** i Prop. 149 L 2015-16 s.76:

Meningen er at det bare skal være aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

Muligheten til å gjøre endringer etter bestemmelsen omfatter også å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, selv om ordet utfylling ikke lenger fremgår direkte av ordlyden i bestemmelsen. Ordet utfylling er overflødig, fordi det omfattes av det generelle og mer vidtrekkende begrepet endringer.

Tredje ledd gjelder saksbehandlingen ved endring av reguleringsplaner etter enklere prosess. Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

Det er saksbehandlingsfeil å utelukkende høre "eiere og festere" – loven er helt tydelig på at dersom en reguleringsplan skal endres etter den forenklede muligheten som §12-14 annet ledd åpner for (uten offentlig ettersyn), så må saksbehandlingen inkludere en vurdering av hvem som er andre berørte, og sørge for at slike blir hørt.

Utbygger søkte deretter om etablering og matrikulering av grensen, og et annet vedtak ble gjort. Også dette vedtaket var ulovlig, siden saksbehandlingen ikke inneholdt noen vurdering jfr PBL §27-4 (adkomsten til garasjekjelleren ble liggende delvis på den nylig fradelte eiendommen, uten at det eksisterer noen tinglyst rett til å benytte det aktuelle arealet for å komme inn- og ut av garasjekjelleren). "Handicap" p-plass (pluss ca 1/2 vanlig parkeringsplass) og teknisk rom i kjelleren ble også liggende på den andre eiendommen, uten at det eksisterer noen tinglyst rett eller avtale om bruk av arealet på den fradelte eiendommen. Den fradelte eiendommen fikk tildelt Bnr 193.

Deretter skulle bygget seksjoneres. Det er ikke lovlig å seksjonere areal som strekker seg over 2 grunneiendommer (jfr eierseksjonsloven §7f), så normalt (dersom man skulle holdt seg til loven) kunne ikke arealet i garasjekjelleren som etter delingen av eiendommen lå øst for den nylig etablerte eiendomsgrensen ha vært inkludert som seksjonert areal. Det illustreres typisk på tegninger med skravert eller blankt areal, og kommentar om at det aktuelle arealet tilhører en annen eiendom. Det ville altså i et slikt tilfelle vært åpenbart for alle som ser seksjoneringsdokumentet at ikke hele bygget tilhører det seksjonerte arealet fordi bygget (i dette tilfellet kjellerplanet) strekker seg over mer enn én grunneiendom. Dersom man hadde forsøkt slik fremgangsmåte i dette tilfellet, ville man imidlertid vært i brudd med bl.a. eierseksjonsloven §7d) (det ville ikke vært tilstrekkelig parkeringsareal jfr byggetillatelsen på Bnr 61). Videre setter eierseksjonslovens §7 annet ledd krav om at areal som seksjonseierne trenger tilgang til, må seksjoneres som fellesareal. I dette tilfellet gjelder det bl.a. teknisk rom i kjellerens nordøstre hjørne. Videre kan det også ha vært en problemstilling for utbyggeren at alt arealet i kjelleren hadde blitt "lovt bort" (solgt) til leilighetskjøperne i kontraktsposisjon, selv om det ikke ser ut til at det ligger til utbyggers natur å bekymre seg vesentlig over andres rettigheter.

Med andre ord forårsaket de 2 (ulovlige) vedtakene (endring av reguleringsplanen/ plankartet og etablering og matrikulering av eiendomsgrensen gjennom bygget) et dilemma: forhåndssalg av leiligheter (seksjoner) i bygget var basert på at bygget i sin helhet skulle seksjoneres og tas over av de 12 leilighetskjøperne (hvorav ca halvparten hadde signert kontrakt for prosjektert bolig). Og med en eiendomsgrense gjennom kjelleren, så ville en eventuell seksjonering av arealet på Bnr 61 alene, ikke være mulig i hht kravene i Eierseksjonsloven.

Dilemmaet ble "løst" med en **falsk erklæring** om at seksjoneringen kun omfattet én grunneiendom, selv om alt areal i kjelleren på både Bnr 61 og Bnr 193 ble inkludert i seksjoneringen. Utbygger signerte erklæringen og **Oppdal kommune verifiserte (fullt klar over at erklæringen var falsk) overfor Kartverket at alt var i orden og (feilaktig) at alt det seksjonerte arealet lå på Bnr 61.**

(det er forøvrig opplyst på skjemaet for seksjoneringen at det er brudd på straffeloven å avgi falsk erklæring).

Etter 3 ulovlige vedtak – inkludert endring av reguleringsplanen - på 2 dager og i løpet av et par uker etter at søknad om endring av reguleringsplanen var mottatt av Oppdal kommune høsten 2019, var alt klart for å overlevere seksjonene til de som hadde forhåndskjøpt leiligheter. De som hadde forhåndskjøpt leiligheter i bygget fikk hjemmel til seksjonene med tilhørende tilleggsareal (p-plass og bod) og fellesareal i kjelleren, og utdelt kopi av seksjoneringsdokumentet som var bekreftet og tinglyst av Kartverket (basert på ulovlig

vedtak med uriktige opplysninger fra Oppdal kommune). Informasjon om at reguleringsplanen hadde blitt endret og at det var etablert en eiendomsgrense gjennom bygget ble holdt skjult. I hht seksjoneringsdokumentet så alt ok ut, med alt seksjonert areal (inkludert hele garasjekjelleren) beliggende på Bnr 61. Erklæringen var signert av 2 representanter fra utbygger og Oppdal kommune hadde verifisert erklæringen overfor Kartverket. Tilsynelatende eide alle seksjonseierne alt det seksjonerte arealet sammen, og hadde full eiendomsrett til bygget, slik det hadde blitt avtalt med utbygger i kjøpekontraktene. Men det var altså ikke korrekt.

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 naboendom 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, fest grunn 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 søknadspiktige 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	Innsenderens underskrift
05.05.2019	* <i>Olav S. Uney Stig Fjellstad</i>
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering	
	
Side 2 av 4	

Seksjoneringsdokumentet med uriktig erklæring om at alt seksjonert areal lå på én grunneiendom. Etter at forsiden var signert den 5. mai, ble det gjort 2 ulovlige vedtak og det ble etablert en eiendomsgrense gjennom arealet som skulle seksjoneres. Dermed ble også seksjoneringsvedtaket ulovlig.



Håvardslie eiendom AS

.....

Vurdering av seksjoneringsbegjæringen:

Seksjoneringskjemaet 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.

.....

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.

Snr	Formål	Tilleggsareal	Sameierbrøk	Snr	Formål	Tilleggsareal	Sameierbrøk
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

Til grunn for seksjoneringsvedtaket gjort 30.08.2019 ligger uriktig informasjon, som Oppdal kommune var kjent med – de hadde dagen før vedtaket vært på tomten og matrikulert grensen gjennom bygget, og sørget for at adkomsten til garasjekjelleren ikke lenger var “direkte fra Høgmovegen”, men (tildels) via fradelte Bnr 193, uten at det eksisterte avtale/tinglyst rett til bruk av arealet. Seksjoneringen var også i strid med eierseksjonsloven § 7f) etter at grensen hadde blitt etablert gjennom arealet som dagen etter ble seksjonert. (Kommunen var altså kjent med begge forholdene før seksjoneringsvedtaket ble gjort).



OPPDAL KOMMUNE
Plan og forvaltning

1 av 1

Vår dato
29.08.2019

Vår referanse
HARO/2019/1205-3

Deres referanse

Vår saksbehandler
Halvor Rolfsjord

Direkte telefon
72401816

Deres dato

Håvardslø 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.

.....



Matrikkelrapport

MAT0011

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

Bedrageriet

For min del kjøpte jeg leilighet i bygget på et senere tidspunkt. Jeg ble forelagt opprinnelig salgsoppgave, seksjoneringsdokumentet og ferdigattesten av megleren, før jeg bestemte meg for å gi bud. Ferdigattesten utstedt av Oppdal kommune den 15. jan 2020 var tydelig: "Boligblokk på 3-4 etasjer. **Ferdigattesten gjelder hele prosjektet**". Med andre ord var tiltaket det hadde blitt søkt om, ferdigstilt. Ingen annen offentlig informasjon (detaljreguleringsplan, byggesøknad el.l.) var tilgjengelig mht planer for BKB7 arealet i områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Basert på dokumentene jeg ble forelagt fra den statsautoriserte eiendomsmegleren, var det ikke mulig å se at det var "ugler i mosen".

Jeg oppdaget ikke før senere (i 2023) at eiendomsgrensen går gjennom bygget. Det hadde forøvrig ingen andre seksjonseiere registrert, heller. Medvirkende årsaker til at vi ikke visste at eiendomsgrensen gikk gjennom bygget, var en kombinasjon av at det i dette tilfellet ikke var utarbeidet detaljreguleringsplan og at endringen av områdereguleringsplanen hadde blitt gjort etter forenklet behandling i hht PBL §12-14 (ergo hadde det ikke vært noen offentlig planprosess), at leilighetskjøpere som hadde forhåndskjøpt leiligheter i bygget ikke hadde blitt hørt i forbindelse med endringen av reguleringsplanen (plankartet) eller blitt informert om endringen av reguleringsplanen (og derigjennom mistet muligheten til å klage, selv om de åpenbart var "andre berørte" jfr PBL 12-14 og selvfølgelig hadde klageinteresse), fordi seksjoneringsdokumentet som kommunen bekreftet overfor Kartverket inneholder uriktig erklæring om at alt seksjonert areal ligger på Bnr 61, fordi situasjonsplanen inkludert i seksjoneringsdokumentet er villedende, fordi det ikke er noe grensemerke annet enn mot sør på tomten, på et område av eiendommen det er vanskelig å komme til (nedenfor støttemur nederst på en bratt skråning, på et smalt areal mellom støttemuren og bygget der "Comfort" holdt til tidligere), fordi selgeren har holdt informasjonen skjult for leilighetskjøperne og fordi megleren ikke gjorde jobben sin (det siste punktet gjelder kun for de leilighetene som ble solgt etter avhendingslovens bestemmelser etter at bygget var satt opp og grensen etablert).

Vi ble gjort oppmerksomme på at eiendomsgrensen gikk gjennom bygget, da selger av leilighetene (som altså også er utbygger og eier av den fradelte eiendommen Bnr 193) henvendte seg til oss og hevdet at vi manglet adkomstrett til arealet som benyttes for å komme inn- og ut av garasjekjelleren, arealet der teknisk rom ligger, samt ca 1.5 parkeringsplass (inkludert altså "handicap plassen" som var krav i Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum og byggetillatelsen), fordi arealet ligger på Bnr 193. Men arealet hadde vi allerede kjøpt fra utbygger uten noen slike heftelser eller begrensninger, jfr kjøpekontraktene og seksjoneringsdokumentet som Oppdal kommune hadde bekreftet riktigheten av overfor Kartverket.

Utbygger var innstilt på å innvilge oss adkomstretten de mente at vi behøvde, i form av avtale som kunne/skulle tinglyses. Forutsetningen for å innvilge oss rett til å benytte den østre delen av bygget som vi hadde kjøpt, var at vi innvilget dem en rett til å slå hull på veggen i garasjekjelleren mot øst, at vi ga dem rett til å "komme og gå" gjennom vår parkeringskjeller - altså benytte vår garasjekjeller som adkomst til naboeiendommen mot øst, og gi dem en rett til å benytte vår adkomst fra Høgmovegen samt vår nedkjøringsrampe til garasjekjelleren. De uttrykte seg også villige til å forsøke å hjelpe oss med problemet vi hadde med for lite parkeringsareal - de mente (tilsynelatende i fullt alvor) at areal i garasjekjelleren som hadde blitt solgt som tilleggsareal til seksjoner i vårt bygg jfr seksjoneringen av bygget, tilhørte dem pga plasseringen øst for den matrikulerte grensen. Som altså var etablert på bakgrunn av de 2 ulovlige vedtakene gjort av Oppdal kommune om endring av reguleringsplan og etablering av eiendomsgrensen, og skjult med det tredje ulovlige vedtaket gjort av Oppdal kommune om seksjonering av hele bygget.

Vi motsatte oss en slik løsning, primært fordi vi var sjokkerte over fremgangsmåten, fordi informasjonen var helt ny for oss, fordi utformingen av kjelleren var veldig dårlig egnet for en slik løsning og fordi vi var sterkt uenige i at vi kunne eller burde leve med en eiendomsgrense som går gjennom det seksjonerte arealet. En slik løsning var det ulovlig å etablere, og vi ønsket å opprette en lovlig situasjon.

Jeg mente utbygger hadde handlet i strid med lojalitetsprinsippet i avtaleforhold, siden vi som kjøpere av alle seksjonene i bygget ikke hadde overtatt den fulle og hele eiendomsretten til bygget, slik det var forutsatt i kjøpekontraktene. I hht straffelovens bestemmelser, og såvidt undertegnede er i stand til å bedømme, så er det snakk om enten "Svikaktig dobbeltsalg" jfr Straffelovens §385 evt et "Bedrageri" etter Straffelovens §371 eller "Grovt bedrageri" etter Straffelovens §372.

Forholdet ble anmeldt til politiet, med fokus på utbyggers handlinger som beskrevet over. Dessverre prioriterer ikke politiet denne typen økonomisk kriminalitet, og anmeldelsen ble henlagt.

Etterhvert er det blitt klart for undertegnede at **det er vedtaket Oppdal kommune gjorde om endring av reguleringsplanen (plankartet)** som ble gjort uten offentlighet og uten noen vurdering av hvem som var "andre berørte" (spesifikt at vedtaket ble gjort uten å høre eller informere leilighetskjøpere i kontraktsposisjon – uten informasjon om vedtaket mistet de også klagemuligheten) **som er bærebjelken i bedrageriet**. Dersom man i tillegg vurderer hvor viktig det var for å lykkes med bedrageriet at Oppdal kommune verifiserte (feilaktig) overfor Kartverket at alt seksjonert areal tilhørte Bnr 61, så er det nå uklart for meg om det faktisk var utbygger eller Oppdal kommune som var den mest sentrale aktøren

for å lykkes med bedrageriet. Kanskje burde anmeldelsen ha fokusert mer på Oppdal kommune sin rolle i bedrageriet, for å unngå at anmeldelsen ble henlagt?

De ulovlige vedtakene i Oppdal kommune bidro til brudd på straffeloven og avtalebrudd som la til rette for at utbygger kunne drive utpressing av seksjonseierne i Trevaren Sameie etter privatrettslige regler på et senere tidspunkt.

Saksbehandleren i kommunen tar nå til orde for (i herværende sak) at det skal etableres en “privatrettslig avklaring” (altså utpressing av seksjonseierne i Trevaren Sameie i rettssystemet, slik det var lagt opp til fra starten), i stedet for at Oppdal kommune skal endre det ulovlige vedtaket om plankartet fra 2019. Det er konsekvensen av avslaget på søknaden!

Rettsforliket nevnt av saksbehandler

Selv om privatrettslige forhold såvidt undertegnede forstår skal være irrelevante for vedtak om reguleringsplaner, har saksbehandler nevnt rettsforliket inngått mellom utbygger og Trevaren Sameie i forbindelse med begrunnelsen for avslag på søknad om endring av reguleringsplanen.

Jeg finner det derfor nødvendig å belyse den privatrettslige konflikten.

Etter at utbygger hadde kontaktet oss med ønske om at vi inngikk avtale som skulle gi oss adgang til østre del av bygget vi hadde kjøpt, forsøkte vi å forhandle med utbygger. Vi ønsket som nevnt å få etablert en lovlig situasjon, og få eiendomsgrensen flyttet slik at bygget vi hadde kjøpt i sin helhet ble liggende på tomten vi hadde kjøpt og slik at det var samsvar mellom seksjoneringen av eiendommen og tomtegrensen (alt seksjonert areal må ligge på én grunneiendom).

Vi presenterte vårt syn på saken til utbygger, og startet forhandlinger i god tro om at en løsning kunne finnes. Vi hadde imidlertid som ufravikelig krav at eiendomsgrensen måtte etableres og matrikuleres slik at hele garasjekjelleren ville bli liggende på Bnr 61 slik det var avtalt i kjøpekontraktene, og at dette elementet i en eventuell avtale måtte realiseres først. Med andre ord at utbyggers forpliktelse i hht kjøpekontraktene måtte innfris før det kunne gis noen innrømmelser overfor utbygger mht andre ønsker utbygger hadde. Vi trodde på det tidspunktet at grensen hadde blitt etablert gjennom garasjekjelleren ved en feil. Utbygger avbrøt forhandlingene tidlig og krevde sak for jordskifteretten. De mente de hadde en rett til å bruke vår adkomst fra Høgmovegen, rett til å slå hull på garasjeveggen vår mot øst og bruke vår garasjekjeller til adkomst. Kravene virket fullstendig grunnløse og helt uten rot i virkeligheten. Men, utbygger lykkes med å reise sak for jordskifteretten fordi de "pretenderte sambruk" basert på den ulovlig etablerte eiendomsgrensen, som gjør at en del av garasjekjelleren vår ligger på Bnr 193. Med andre ord: de reiste sak for jordskifteretten basert på at de hevdet eiendomsrett til en del av bygget de hadde solgt!!

De hevdet også "utenlege eignedomstilhøve" jfr jordskiftelova kapittel 3, igjen mulig kun fordi eiendomsgrensen gikk gjennom garasjekjelleren basert på de ulovlige vedtakene gjort av Oppdal kommune. I tillegg hevdet utbygger at de hadde hatt en plan fra før bygget på Bnr 61 hadde blitt oppført, om å sette opp et bygg med tilnærmet samme dimensjoner som bygget oppført på Bnr 61, også på Bnr 193. Adkomst til bygget de påstod var planlagt på Bnr 193, hadde de også visstnok planlagt at skulle ha samme adkomst fra Høgmovegen som vårt bygg, og de hadde visstnok i tillegg også plan om at adkomsten til bygget på Bnr 193 skulle være via vår garasjekjeller. Selv hadde jeg aldri tidligere hørt om noen slike planer, og såvidt meg bekjent hadde heller ingen andre av seksjonseierne i Trevaren Sameie tidligere hørt om

slike planer. Det eksisterte ingen offentlige planer (detaljreguleringsplan), ingen byggesøknader, ingen tinglyste rettigheter og heller ingen informasjon i kjøpekontraktene om slik plan.

I ettertid har det vist seg at det eksisterer en tegning som utbygger hadde fått utarbeidet for mange år siden, som viser mer bygningsmasse enn det som ble oppført på Bnr 61 i 2019. En slik løsning var imidlertid skissert på den opprinnelige størrelsen til Bnr 61 (før reguleringsplanen ble endret og Bnr 193 ble fradelt), så tegningen har liten relevans etter at prosjektet på Bnr 61 ble nedskalert og reguleringsplanen ble endret. Og det er selvfølgelig ikke slik at en gammel tegning representerer en "plan" i Plan- og bygningslovens forstand, selv om tegningen er vist frem til noen i avdeling for Plan- og forvaltning i Oppdal kommune.

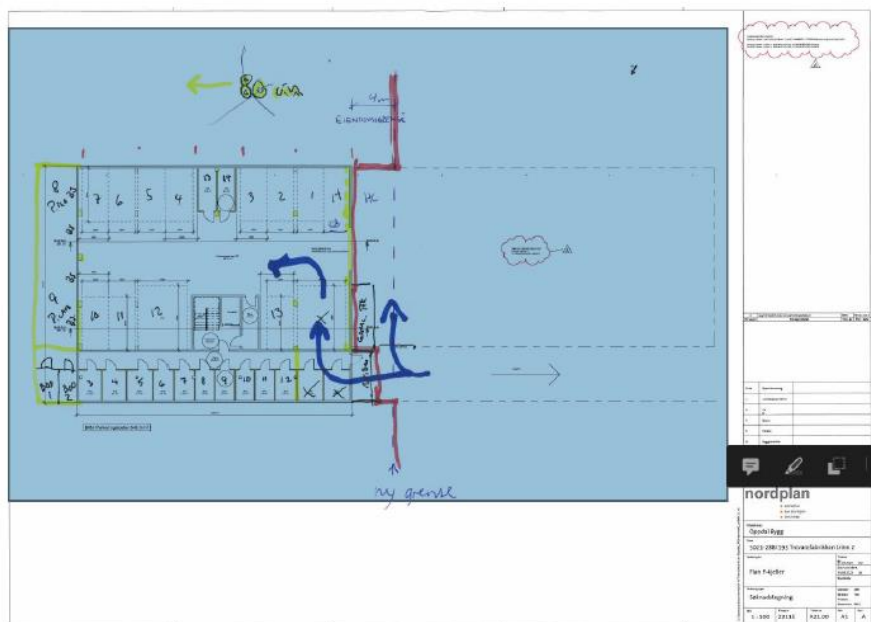
Saken i jordskifteretten endte med en "rettssak" over 2 dager på Oppdal i fjor sommer, der et rettsforlik ble inngått. Rettsforlikets første punkt er at eiendomsgrensen mellom Bnr 61 og Bnr 193 skal flyttes, slik at hele garasjekjelleren blir liggende på Bnr 61. Dette punktet var en absolutt forutsetning for en avtale, fra vår side. I bytte mot at vi skulle få full eiendomsrett til bygget vi allerede hadde kjøpt(!), innvilget vi en adkomstrett over vår eiendom (men ikke gjennom garasjekjelleren). Fra rettsboken går det frem at "Jordskifteretten vil merke og måle inn omforent grenseforløp ". Før forliket ble inngått, ble vi forsikret om at jordskifteretten hadde myndighet, at det ikke var nødvendig med søknad til kommunen og at det ikke ville bli noen ytterligere kostnader for oss (utover kostnader til saken i jordskifteretten) for å få matrikulert grensen som avtalt.

Umiddelbart så det ut som vi hadde lykket med å kjøpe tilbake den østre delen av garasjekjelleren som vi allerede hadde kjøpt en gang tidligere, i bytte mot en adkomstrett over vår eiendom (men ikke gjennom garasjekjelleren). Utbygger hadde lykket med utpressingen, men prisen vi betalte for å få saken lagt bak oss var spiselig (en adkomstrett og knapt en halv million i advokatregning etter at utbygger reiste sak mot oss for å ta hjem en privatrettslig seier etter å ha bedratt oss – bærebjelken i bedrageriet var det ulovlige vedtaket om plankartet gjort av Oppdal kommune i 2019 – heldigvis dekket forsikringen vår noe av regningen).

Men så enkelt var det dessverre ikke!

Rettsforlik

Mellom eiere av seksjoner i Trevaren Sameie, gnr. 288 bnr. 61, samt Trevaren Sameie ved styreleder og Håvardslø Eiendom AS, eier av gnr. 288 bnr. 193 i Oppdal kommune er det i dag inngått slikt rettsforlik:



Utdrag fra rettsforliket som viser avtalt grenseplassering som skulle sikre at hele garasjekjelleren skulle bli liggende på vår eiendom. Vi "kjøpte tilbake" arealet vi allerede hadde kjøpt opprinnelig (men som Oppdal kommune hadde tatt fra oss ved å sammen med utbygger gjøre 2 ulovlige vedtak) ved å innrømme en adkomstrett til Bnr 193 over vår eiendom. Trodde vi. MERK! Bnr 61 til høyre på denne tegningen!

1. Eiendomsgrensen i kjelleren mellom gnr. 288, bnr. 193 og gnr. 288, bnr. 61 trekkes ihht inntatt skisse slik at garasjeanlegg inkludert teknisk rom på gnr. 288, bnr. 61 i sin helhet blir liggende på egen grunn.

Utdrag fra rettsforliket som viser ordlyden i punkt 1 angående flytting av eiendomsgrensen.

Det er flere problemer med rettsforliket:

For det første så har utbygger valgt en særdeles kreativ tolkning av rettsforliket, og hevder at rettsforliket skal tolkes som at vi er forpliktet til å skille ut garasjekjelleren som en anleggseiendom, selv om dette ikke har noen støtte i rettsforlikets ordlyd. Vi er uenige i at rettsforliket kan bety noe slikt, og en slik løsning vil altså medføre fradeling av en eiendom, at vi skal eie og administrere et re-seksjonert bygg over bakkeplan og en anleggseiendom typisk organisert som et realsameie på kjellerplan, tilhørende søknadsgebyrer, mulig dokumentavgift, kreve enighet fra panthavere, utgifter til hjelp med å etablere avtaler

mellom anleggseiendommen og eiendommene over etc. etc. Vi ønsker ikke å bidra til noen slik løsning, da det er komplisert, dyrt, helt unødvendig, i strid med gjeldende reguleringsplan og etter enhver fornuftig tolkning av ordlyden i rettsforliket "fullstendig tullete" (i mangel av bedre beskrivelse). Jeg (i kraft av å være styreleder i sameiet) ble forsøkt manipulert til å søke om opprettelse av anleggseiendom på vegne av sameiet (uten årsmøtevedtak) men i ettertid fremstår det klart at vi ble lurt da vi inngikk rettsforliket, og beslutning ble tatt om å ikke bidra til opprettelse av anleggseiendom.

For det andre, ble vi forledet til å tro at jordskifteretten hadde myndighet til å matrikulere grensen i tråd med rettsforliket (altså en grense mellom de 2 eksisterende grunneiendommene slik det er vist på skissen i rettsforliket), uten søknad til kommunen og uten andre kostnader for sameiet enn kostnadene til saken i jordskifteretten. Denne feilinformasjonen var avgjørende for at rettsforliket ble signert. I tillegg ble jeg (som styreleder i sameiet) forledet til å tro at jeg hadde myndighet til å signere rettsforliket på vegne av sameiet. I ettertid har det vist seg at dette ikke medfører riktighet, og at denne typen beslutninger krever 2/3 flertall i beslutning foretatt av årsmøtet. Med andre ord gikk jeg utover min myndighet som styreleder, og er nå eksponert med personlig ansvar for myndighetsoverskridelse og for å ha bundet sameiet til et rettsforlik som ikke gir oss noen fordel (vi får ikke engang etablert full eiendomsrett til bygget vi kjøpte for mange år siden), i bytte mot en adkomstrett over vår eiendom (men ikke gjennom garasjekjelleren). Dette er en alvorlig og plagsom situasjon for meg, så jeg har tatt grep for å få rettsforliket kjent ugyldig med sak for Trøndelag tingrett.

Når det gjelder reguleringsplan og plankartet, som legger føringen på hvor eiendomsgrensen kan matrikuleres, så er det Oppdal kommune som er planmyndighet. Jordskifteretten har ingen myndighet til å få etablert eiendomsgrense i strid med plankartet, jfr Jordskifteloven §3-17.

§ 3-17. Føresegner og løyve

Jordskifteløysinga skal ikkje vere i strid med bindande offentlege føresegner om arealbruk.

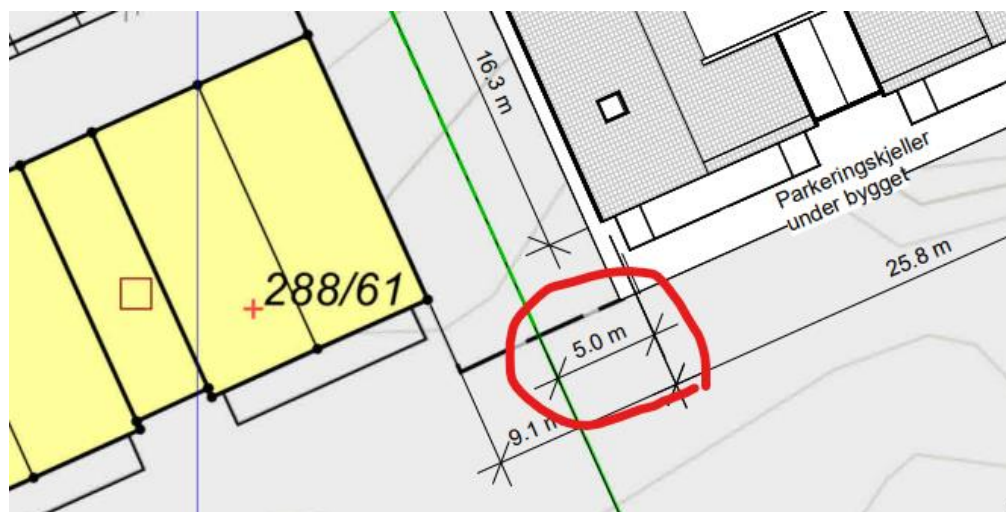
Nødvendige offentlege løyve skal liggje føre når jordskifteretten tek avgjerd om den endelege jordskifteløysinga. Jordskifteretten kan søkje om dei løyva som trengst for å setje i verk jordskiftet.

Reguleringsplanen (inkludert plankartet) begrenser jordskifterettens myndighet.

Andre konsekvenser av de ulovlige vedtakene

Det viktigste å ta med seg etter at rettsforliket ble inngått, er at det er verdiløst mht det som ble avtalt angående grenseplassering. Ingen bryr seg om dette rettsforliket mht grenseplasseringen, selv om det er tinglyst. Først når grenseplasseringen er matrikulert, har det noen betydning, og vi får ikke matrikulert en grense i strid med plankartet.

Det har vist seg bl.a. i forbindelse med søknaden utbygger har sendt til Oppdal kommune angående rammetillatelse for tiltak på Bnr 193. På tross av at utbygger har seksjonert og solgt hele bygget vårt (inkludert alt areal i garasjekjelleren), inngått rettsforlik om grenseplassering i ytterkant av garasjekjelleren mot øst (og rettsforliket er tinglyst), legger de avstanden fra den matrikulerte grensen langt inne i vår garasjekjeller til grunn ved beregning av avstand til det omsøkte tiltaket, og hevder det ikke er nødvendig med erklæring fra oss jfr avstandskravet i PBL §29-4 (vi gjorde behovet for erklæring fra oss gjeldende i forbindelse med nabovarslingsprosessen). Vi mener at utbygger (og Oppdal kommune) må være bundet av det siste vedtaket (seksjoneringen), som slår fast at vi eier arealet i garasjekjelleren. Altså at ytterveggen på kjelleren må være å anse som "nabogrense" jfr avstandskravet i PBL §29-4, alternativt at våre rettigheter overfor utbygger er fastslått i det tinglyste rettsforliket om grenseplassering (som også sier at "nabogrense" er sammenfallende med veggen på garasjekjelleren).



Fra søknaden utbygger har sendt til Oppdal kommune om rammetillatelse for tiltak på Bnr 193. Avstand til grense mot øst er 4.7 meter (= erklæring om at nabo godkjenner bygget er påkrevd jfr PBL §29-4). Avstand til vårt bygg er ca 1 meter (= erklæring om at nabo godkjenner bygget er ikke påkrevd, fordi den matrikulerte grensen etablert på ulovlig vis langt inne i vår garasjekjeller er 5.0 meter fra det omsøkte bygget = halv høyde på vegg mot oss som er 10 meter høyde). MERK! Bnr 61 til venstre på denne tegningen!

(Vi gjorde det gjeldende i forbindelse med nabovarslingsprosessen at det omsøkte tiltaket krever enighet fra oss pga avstanden fra vårt bygg til det omsøkte bygget alternativt pga den avtalte grenseplasseringen i rettsforliket)

5. Det planlagte tiltakets avstand til eiendomsgrense

Pbl. § 29-4 2. ledd sier at «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter»

Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense.

Dette fremkommer både i uttalelser fra departementet og i veiledning: Veiledning H-2300 "Grad av utnytting. Beregnings- og målereglene" (2014)

Fasade mot tilliggende eiendom har gesims på 10 meter, og avstand til dens grense er da satt til 5 meter som er lovens krav.

Forklaringen fra utbygger i søknaden om rammetillatelse på hvorfor det ikke er nødvendig med erklæring jfr avstandskravet i PBL §29-4 fra nabo mot øst, selv om avstanden mellom det omsøkte bygget og vårt bygg er ca 1 meter.

Men det er altså avstand til den matrikulerte grensen som betyr noe i denne sammenheng, i følge utbygger. Oppdal kommune har sagt seg enig, og krever avstandserklæring pga avstand 4.7 meter fra eiendomsgrense mot øst, mens ingen avstandserklæring er påkrevd fra vår eiendom mot vest, selv om avstanden til vårt bygg er ca 1 meter – det er avstanden til den matrikulerte grensen som er avgjørende (at grensen er etablert på ulovlig vis slik vi gjorde gjeldende i forbindelse med nabovarslingsprosessen har ingen betydning i følge Oppdal kommune):



NORDPLAN AS
Att.Marius Lykre
Postboks 224
6771 NORDFJORDEID

288/193 - presisering av tilbakemelding 15.5.2025

I forbindelse med foreløpig tilbakemelding 15.5.2025 ser vi det er uklarheter omkring punktene. Følgende er presisering av tilbakemelding.

- Avstandsvurdering er gjort av søker i følgebrevet, jf pbl §29-4, TEK17 §6-2 og Grad av utnyttning § 6-2. Oppdal kommune er enig i at det er gjennomsnittlig veggs gesimshøyde mot aktuell grunnlaget for vurderingsgrunnlaget for avstand.
 - Fasade i øst er vist med gesimshøyde 10 meter, og avstand til grense på 4,7 meter. Avstanden er mindre enn byggets halve høyde, og det må levers avstandserklæring fra naboeiendommen 188/51 – Hjemmelshaver til 188/51 er Skreen AS.
- Situasjonsplanen viser ikke avstand fra vegg til grense mot nord (mot Høgmovegen) Det må leveres situasjonsplan som viser avstand fra både vegg og ytterkant rømningstrapp til eiendomsgrense mot Høgmovegen.
- Avløp og overvann må vises hvordan det kan løses. Det bes ikke om en fullstendig

I brev fra Oppdal kommune til ansvarlig søker i forbindelse med “foreløpig tilbakemelding” på søknad om rammetillatelse for tiltak på Bnr 193, gir Oppdal kommune beskjed om at det ikke er påkrevd med enighet fra nabo mot vest, selv om avstand til vårt bygg er på cirka 1 meter.

MERK! I epost fra saksbehandler av 17. november 2025 skriver saksbehandleren at “Det fremgikk ikke av brevet at forholdet til eiendomsgrensen mot vest var avklart. Spørsmålet er per nå ikke endelig avgjort.” Hele svaret og alle spørsmålene er inkludert i avsnittet “Spørsmål til saksbehandleren” nedenfor.

Undertegnades oppfatning er at brevet av 16. mai (se over) er helt tydelig på at det ikke kreves avstandserklæring jfr grensen mot vest. Dersom Oppdal kommune endrer synspunkt fordi saken ikke tåler dagens lys, viser det nødvendigheten av at sakskomplekset belyses!

Det er altså den matrikulerte grenseplasseringen som betyr noe, og som legges til grunn når utbygger beregner avstanden jfr avstandskravet i PBL §29-4 og som Oppdal kommune legger til grunn ved vurdering av søknaden. At grensens plassering er resultat av ulovlige vedtak, har (utrolig nok) ingen betydning ved vurdering av avstandskravet jfr PBL §29-4. Heller ikke at det seksjonerte bygget er grenseoverskridende, innebærer at “nabogrense” beregnes fra yttervegg. Det er nesten så man må stille spørsmålstegn ved om det var en medvirkende årsak til å plassere grensen ulovlig, at man på kreativt vis forsøkte å unngå avstandskravet i PBL §29-4?

Et vedtak om endring av reguleringsplanen gjort etter hemmelig avtale mellom Oppdal kommune og utbygger fremstår nærmest som en slags “universal-løsning”: man kan selge bygget for full pris og samtidig beholde noen av rettighetene, og i samme slengen sikre at man slipper å forholde seg til irriterende elementer i Plan- og bygningsloven som normalt gir rettigheter til kjøperne av bygget man selger. En veldig praktisk løsning dersom man er utbygger og har gode kontakter blant personer med delegert myndighet i kommunen som er villige til å samarbeide om å få på plass hemmelige vedtak uten å involvere andre berørte?

Søknaden om endring av reguleringsplanen

De ulovlige vedtakene har skapt vesentlige problemer og kostnader for seksjonseierne i Trevaren Sameie (man må benytte advokat når man først blir svindlet av utbygger og deretter saksøkt av utbygger og må stille i jordskifteretten). Situasjonen fortsetter å være uakseptabel og uavklart – jeg viser til bl.a. utbyggers forsøk på å manipulere seksjonseierne i Trevaren Sameie til å ta på seg kostnader og usikkerhet forbundet med å (ufrivillig) søke om at reguleringsplanen endres og at garasjekjelleren skilles ut som en anleggseiendom. En løsning som er helt meningsløs og som seksjonseierne i Trevaren Sameie ikke vil være tjent med. Vi (jeg er trygg på at jeg uttaler meg på vegne av flere enn meg selv) har aldri ønsket noe annet enn å få eiendomsretten til bygget vi har kjøpt, og få de rettighetene som skal følge av å være eiere av eiendommen. Det betyr at alt det seksjonerte arealet må ligge på tomten vi kjøpte, og at dersom noen ønsker å sette opp et bygg nærmere vårt bygg enn det som er lovlig uten tillatelse fra nabo jfr PBL §29-4, så må våre rettigheter respekteres. Enten så godkjenner vi et slikt bygg, eller så kan det ikke settes opp. Det er realiteten som utbygger skal måtte forholde seg til om loven følges, når det ikke tidligere ble utarbeidet detaljreguleringsplan/offentlig plan som tillater avvik fra avstandskravet i plan, eller på annen måte informert om- eller innhentet aksept for en slik løsning.

For å få etablert en akseptabel og lovlig situasjon, er det undertegnede oppfatning at Oppdal kommune har ansvar for å rette opp i situasjonen som er skapt av de ulovlige vedtakene. Først og fremst må det rettes opp i det uakseptable vedtaket om endring av reguleringsplanen (plankartet) fra 2019, som er bærebjelken i bedrageriet og som blokkerer for muligheten til å få matrikulert en grense kompatibel med seksjoneringen – altså en grenseplassering som sikrer at alt det seksjonerte arealet blir beliggende på Bnr 61. (seksjonene er allerede solgt og tatt i bruk for mange år siden – det er urealistisk å reversere seksjoneringsvedtaket).

Til § 34 Grensejustering

(Jf. matrikkelova § 16)

Første og andre ledd. Grensejustering kan bare benyttes for eksisterende grense mellom to matrikkelenheter. Grensejustering er i prinsippet justering av en ulagelig grense, og ikke overføring av arealstykker mellom eiendommer selv om enhver justering i praksis innebærer overføring av areal. Grensejustering innebærer således ingen overføring av grunnbokshjemmel. Grensejusteringen bør likevel dokumenteres med avtale mellom partene. Det er ikke adgang til å justere nye grenser etter reglene for grensejustering i samme forretning som den nye enheten dannes. En eventuell tilpasning av nye grenser må skje etter reglene i matrikkelova § 33 tredje ledd. Grensejustering kan benyttes i forbindelse matrikulering av umatrikulert enhet, jf. matrikkelova § 16 femte ledd. Tilsvarende gjelder også i forbindelse med registrering av uregistrert jordsameie.

Grensejustering kan gjøres uten at det blir gitt pantefrafall. Eventuell panterett og festerett følger de justerte grensene, jf. matrikkelova § 16 første og tredje ledd. Det samme gjelder for andre rettigheter som ikke er eksplisitt knyttet til en bestemt lokalitet som etter justeringen blir liggende på den andre enheten, jf. matrikkelova § 16 fjerde ledd.

Grensejusteringen må ikke skape forhold som kommer i strid med rettslig bindende arealplaner. Dersom grensejusteringen vil medføre at eiendomsgrensen gis en beliggenhet som er i strid med vedtatt plan, vil justeringen være betinget av at kommunen endrer planen eller gir dispensasjon. Justeringen kan heller ikke endre forutsetninger for tidligere gitte tillatelser. bl.a.

Fra KDDs merknader til bestemmelsene i matrikkelforskriften, H-2021-9001. Man må etablere plankartet før man kan matrikulere eiendomsgrense mellom Bnr 61 og Bnr 193.

Siden Oppdal kommune ikke har tatt tak i problemstillingene når vi har gjort dem oppmerksomme på dem (slik kommunen er forpliktet til), så utarbeidet undertegnede søknaden om endring av plankartet etter å ha sørget for at alle berørte hadde fått anledning til å uttale seg.

Målet med søknaden var altså å få belyst vedtakene gjort i 2019, og få startet en “oppryddingsprosess” jfr den uakseptable situasjonen som ble etablert i 2019 og som vi fortsatt sliter med.

Jeg viser til søknaden, som inneholdt detaljert informasjon om feil i saksbehandlingen, både for vedtaket om endring av plankartet og for vedtaket om seksjoneringen. Jeg stilte også spørsmål om hvordan det f.eks. skal etableres riktig takst for eiendomsskatt for Bnr 61 og Bnr 193? Og påpekte det problematiske mht at boligene på Bnr 61 heller ikke har avtale om- eller tinglyst rett for adkomstrett til parkeringsplassen i parkeringskjelleren.

I søknaden har jeg med andre ord grunnlagt behovet for at plankartet må endres, og alle berørte har fått anledning til å uttale seg.

Behandlingen av søknaden og begrunnelsen for avslaget

Det er PBL §12-14 som definerer hvordan private forslag til endring av reguleringsplan skal behandles:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Plankartet er selve kjernen i reguleringsplanen. Etter vedtakene i 2019, består del-området BKB7 i Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum slik det er definert i plankartet av 3 eiendommer (tidligere 2), hver med sine rettigheter. Det var utbygger som søkte om oppdeling av BKB7 området i 3 deler (tidligere 2).

Endringen av reguleringsplanen som undertegnede har søkt om, gjelder altså flytting av eiendomsgrensen i plankartet mellom de to tomtene som allerede er fradelt og matrikulert med hhv Bnr 61 og Bnr 193. Målet til undertegnede er selvfølgelig at seksjonseierne til Trevaren Sameie deretter skal lykkes med å få matrikulert en eiendomsgrense som sikrer at bygget de kjøpte blir liggende i sin helhet på tomten de kjøpte. Retten til dette følger av kjøpekontraktene inngått med utbygger. Så langt har det ulovlig vedtatte plankartet stått i veien som et av flere vesentlige hindre for å nå en lovmessig løsning, siden det ikke lar seg gjøre å matrikulere en grense i strid med plankartet.

Forut for denne søknaden har undertegnede varslet alle berørte om søknaden, og etter at alle berørte hadde fått anledning til å uttale seg om undertegneds forslag til endring av reguleringsplanen, var situasjonen i hovedtrekk slik:

Forslagsstillers argumenter for å søke om den aktuelle endringen av reguleringsplanen:

- A** Opprinnelig vedtak som etablerte nåværende plankart var ulovlig pga vesentlig saksbehandlingsfeil (vedtaket ble gjort i all hemmelighet mellom Oppdal kommune og utbygger som forslagsstiller), og er i utgangspunktet ugyldig
- B** I hht nåværende plankart, er seksjoneringen av Bnr 61 ulovlig, siden det seksjonerte arealet inkluderer areal på Bnr 193 (strid med Eierseksjonsloven §7f). Videre, så kan ikke den delen av bygget som tilhører Bnr 61 med eksisterende plankart seksjoneres på lovlig vis alene, siden det ikke vil være tilstrekkelig parkeringsareal på Bnr 61 jfr byggetillatelsen, og fordi Eierseksjonsloven §7 annet ledd setter krav om at teknisk

rom i byggets nordøstre hjørne må omfattes av seksjoneringen:

§ 7. Villkår for seksjonering

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

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

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

Alle seksjonseiere trenger tilgang til teknisk rom m/bl.a. sikringsskap og pumpe for sprinkleranlegget i byggets nordøstre hjørne. Rommet ligger p.t. på Bnr 193, og endring av plankartet er nødvendig før det kan matrikuleres en grense som sikrer at teknisk rom blir liggende på Bnr 61.

- C** I hht nåværende plankart og matrikulert grense, så har ikke Bnr 61 sikret adkomst. Deler av adkomsten ligger på Bnr 193 uten tinglyst rettighet til å benytte arealet.
- D** Nåværende plankart og tilhørende matrikulert grenseplassering legger til rette for at utbygger kan benytte grenseplasseringen til utpressing av seksjonseierne i Trevaren Sameie, siden rettighetshaverne til Bnr 193 urettmessig har rettigheter til bygget oppført på Bnr 61. Det er uheldig at eksisterende plankart har medført at det seksjonerte arealet i kjelleren som er grenseoverskridende er eid av seksjonsjeierne i Trevaren Sameie fordi de har kjøpt alle seksjonene og dermed alt det seksjonerte arealet, men samtidig også er eid av hjemmelshaver til Bnr 193?
- E** Det er utfordringer med å etablere riktig takst for eiendomsskatt, når nødvendig infrastruktur For Bnr 61 ligger på Bnr 193 uten at det eksisterer noen avtale eller tinglyste rettigheter.

Av alle berørte var det kun eier av Bnr 193 som hadde innspill i forbindelse med at alle berørte ble hørt før søknaden ble sendt til Oppdal kommune for behandling, og supplerte med **utbyggers argumenter mot søknaden**:

- F** Kan ikke se at kommunen har myndighet til å endre reguleringsplanen
- G** Kan ikke se at det er noe behov for å endre reguleringsplanen. Stiller oss helt negativ til søknaden.

Med andre ord ser utbygger helst at den ulovlige situasjonen består og at de kan fortsette å bruke den ulovlig etablerte eiendomsgrensen og rettighetene de har svindlet til seg med kommunens hjelp, slik at de kan fortsette med privatrettslig utpressing av seksjonseierne i Trevaren Sameie.

Saksbehandleren har valgt å “ikke gå inn i” argument A (siden lovbruddene var beskrevet i søknaden, er det riktigere å si at saksbehandleren i kommunen valgte å se bort fra lovbruddene som kommunen selv hadde gjort i saksbehandlingen), og har ikke kommentert B, C, D eller E. Mht F så er det å forstå at saksbehandleren mener at kommunen har myndighet til å endre reguleringsplanen.

Saksbehandleren har imidlertid vektlagt G, og gitt avslag på søknaden.

Undertegnede mener det er saksbehandlingsfeil å ikke “gå inn i” A (saken blir ikke tilstrekkelig belyst), og ikke kommentere B, C, D eller E, og deretter vektlegge G slik at saksbehandlerens vurderinger av alle foreliggende innspill konkluderes med avslag på søknaden.

Avslaget kreves derfor lagt frem for kommunestyret jfr PBL §12-11.

Det må også kommenteres at saksbehandleren, som ledd i vurderingen som førte til avslaget, uttaler at det er “flere alternativ” for å “løse denne situasjonen” (uenighet om hvor eiendomsgrensen skal gå), og som et alternativ nevner “Man kan også flytte eiendomsgrensen over og under bakkenivå, og samtidig regulere en annen byggegrense enn hovedregelen i pbl. § 29-4.”

Dette kan vanskelig forstås på en annen måte enn at saksbehandleren tar til orde for en løsning der en endring av reguleringsplanen "tres ned over hodene" til de som har rettigheter og som lovbestemmelsen om avstandskravet i PBL §29-4 er laget for å beskytte. De som beskyttes og har rettigheter i kraft av denne lovbestemmelsen, vil selvfølgelig ikke gi dem opp uten videre. For eventuell bygging på Bnr 193 må det med andre ord finnes en løsning som er akseptabel for de som beskyttes av bestemmelsen (altså vi som eier Bnr 61), slik at en erklæring om at det er akseptabelt å bygge nærmere enn det PBL §29-4 legger opp til, vil bli gitt. Alternativet er at det ikke kan bygges nøyaktig slik utbygger har planlagt i første versjon av planer for Bnr 193. Det kan ikke være noe alternativ å foreta en endring av reguleringsplanen der rettigheten i PBL §29-4 fratas oss. Selv om Oppdal kommune riktignok er planmyndighet, så må planer være lovlige. Slik jeg forstår saksbehandleren, så foreslås det (som en mulighet) at en ulovlig løsning erstattes med en annen ulovlig løsning, tilsynelatende i fullt alvor. Er det slik kommunestyret ønsker at det skal være i Oppdal?

Det var utbygger selv som søkte om en deling av BKB7 området til 3 tomter (tidligere 2) – man kan ikke endre reguleringsplanen og deretter unngå konsekvensene av endringen.

Når man endrer den offentlige planen, så har det konsekvenser for rettighetene til andre enn seg selv, og utbygger har i dette tilfellet ikke noen mulighet til å få i "pose og sekk". Ihverfall ikke om man følger loven. Skulle man evt ha beholdt en mulighet til å bygge det samme på 2 tomter som på 1 tomt, måtte det ha blitt utarbeidet en detaljreguleringsplan eller så måtte endringen av reguleringsplanen også omfattet endrede bestemmelser i områdereguleringsplanen som omhandler hvor nærme en eiendomsgrense man kan bygge uten erklæring fra nabo (et forslag i tråd med det saksbehandleren nevner). Men slike planer kan ikke ferdigstilles på 1 uke og ordnes i hemmelig avtale mellom kommunen og utbygger, og de kan heller ikke implementeres i ettertid.

Seksjonseierne i Trevaren Sameie har rettigheter som ble etablert for flere år siden, selv om vi foreløpig ikke har fått alle formaliteter på plass. Men målet er en 100% lovlig løsning for området der rettighetene til pensjonistene (og oss andre) ivaretas i hht lovens bestemmelser. Endringen av plankartet som ble etablert på ulovlig vis i 2019 vil være en god start – vi setter vår lit til kommunestyret!

Til slutt: saksbehandleren skriver i Vedtaket at "Oppdal kommune ønsker ikke å endre plankartet før det er enighet mellom partene om fremtidig eiendomsgrense", og i vurderingen skriver saksbehandleren (angående uenighet om eiendomsstruktur, eiendomsgrense på ulike plan etc): "Kommunen er av den oppfatning at disse alternativene er gjennomførbare, men at det bør være en privatrettslig avklaring på hvordan eiendomsstrukturen med grenser skal være".

For det første: vi er ikke enige, og sansynligheten for at vi skal bli enige, er minimal
For det andre: "privatrettslig avklaring" betyr flere rettssaker

Er det i rettsalene, i saker mellom private, at det skal bestemmes hvordan reguleringsplaner i Oppdal kommune skal være?

Spørsmål til saksbehandleren

Etter at vedtaket ble mottatt, har undertegnede forsøkt å innhente relevante opplysninger fra saksbehandler før kommunestyret skal behandle saken. Kopi av epost med spørsmål er inkludert nedenfor:

From: **Knut Fostad**

Date: Fri, Nov 7, 2025 at 1:09 AM

Subject: Fwd: 288/61 og 288/193 - Behandling av søknad om endring av Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum

To: Postmottak Oppdal Kommune <post@oppdal.kommune.no>

Cc: Marte Kleveland Dørum <marte.dorum@oppdal.kommune.no>

Til: Oppdal kommune

ved/ Fagansvarlig Plan- og Byggesak

Hei Marte,

Viser til epost nedenfor med vedlagt vedtak. Jeg kan ikke se at søknaden ble behandlet på seriøst vis. Det er ikke tatt stilling til om eksisterende plankart bygger på ulovlig og ugyldig vedtak, og argumentasjonen som benyttes for vedtaket er tildels usaklig og irrelevant. Såvidt jeg kan vurdere, så er det i strid med flere aspekter av forvaltningsloven og prinsipper for god forvaltning.

Jeg vil komme tilbake med formelt krav og følgebrev, men avslaget vil bli krevd lagt frem for kommunestyret.

For at saken blir belyst best mulig før kommunestyret tar stilling til den, ber jeg om at du/dere svarer på noen enkle spørsmål. For å kunne innarbeide svarene på fornuftig vis og begrunne mitt krav om at avslaget på søknad om endringen av plankartet blir lagt frem for kommunestyret, ber jeg om at dere svarer så fort som mulig og senest innen tirsdag 18. november 2025 (evt at du gir meg beskjed om at dere ikke vil svare, slik at jeg kan informere kommunestyret)

Bakgrunnsinformasjon:

Håvardslie Eiendom AS har hevdet (bl.a. i forbindelse med saker i jordskifteretten og i tingretten) at de internt i selskapet har hatt en plan om å føre opp et bygg på Bnr 193 med tilnærmet tilsvarende dimensjoner som bygget som ble oppført på Bnr 61 i 2019. Håvardslie Eiendom AS har videre hevdet at et slikt mulig, fremtidig bygg på Bnr 193, var planlagt å benytte samme adkomst fra Høgmovegen som bygget som allerede er oppført på Bnr 61. Håvardslie Eiendom AS har hevdet at slik selskapsintern plan har eksistert fra før de satte opp bygget på Bnr 61, men jeg har ikke lyktes med å finne ut hvorfor de ikke sørget for å få utarbeidet en detaljreguleringsplan.

(etter at Håvardslie Eiendom AS har søkt om rammetillatelse for tiltak på Bnr 193, er planene de har nå kjent for alle. Det som er interessant, er hvem som visste hva før 2022. Med andre ord i perioden som inkluderer tidspunktene for alle kjøpsbeslutningene for leiligheter i Trevaren Sameie, og spesielt i perioden Oppdal kommune gjorde de 3 ulovlige vedtakene om endring av plankartet, etablering av grense og seksjonering av bygget).

Området (Bnr 193) er som kjent **ikke** detaljregulert, og det har ikke eksistert noen offentlig informasjon om hva som planlegges bygd på Bnr 193. Det fantes heller ikke noen offentlig informasjon om at Håvardslie Eiendom AS hadde planer om at adkomst til Bnr 193 skulle foregå via Bnr 61.

Eiendomsmegleren som solgte leilighetene i Trevaren Sameie har gitt uttrykk for at de var kjent med Håvardslie Eiendom AS sin selskapsinterne plan, ihvertfall siden 2019.

I rettssak mot eiendomsmegleren ble det slått fast at vi som kjøpte leiligheter i bygget på Bnr 61, ikke hadde noen mulighet til å forstå (eller burde forstått) at det eksisterte noen slik plan. Det fantes ingen offentlig informasjon om slik plan, og hverken selgeren eller megleren informerte kjøpere av leiligheter i Trevaren Sameie om noen slik plan. Dommen er veldig tydelig på dette punktet.

(At man bør forstå at det kan bli et fremtidig bygg på en ubebygget tomt i sentrumsområdet, er et annet spørsmål, og derom hersker det ingen tvil blant noen)

Eiendomsmegleren ble dømt til å betale erstatning, basert på at eiendomsmegleren ikke hadde informert kjøper om slik informasjon som megleren hadde, siden det var sannsynlig at informasjonen ville påvirket beslutningen om å kjøpe leilighet i bygget oppført på Bnr 61.

Når jeg ser tilbake i saksdokumenter og annen korrespondanse, melder det seg spørsmål som det er viktig at det opplyses om før kommunestyret skal ta stilling til saken om endring av plankartet:

Spørsmål 1: Når ble Oppdal kommune kjent med den selskapsinterne planen som bare Håvardslie Eiendom AS og eiendomsmegleren visste om, og som ble holdt skjult for de som kjøpte leiligheter i Trevaren Sameie (plan om oppføring av et bygg på Bnr 193 med tilnærmet samme dimensjoner som bygget på Bnr 61, med adkomst via Bnr 61)?

Svar fra saksbehandler mottatt 17. November 2025:

Til det første spørsmålet har vi ingen kjennskap til «selskapsinterne planer» hos Håvardslie Eiendom AS. Vi mottok rammesøknad 11.05.2017, hvor det fremgår av tegningene at prosjektet har to byggetrinn. Situasjonsplanen viser «Byggetrinn 1» og «Byggetrinn 2». Fasadetegningene viser to sammenbygde leilighetsbygg, og det fremgår av plantegningen for kjelleretasjen at kjelleren for byggetrinn 1 og 2 skal bygges sammen. Rammesøknaden gjaldt kun byggetrinn 1 og det er denne søknaden kommunen behandlet.

Kommentar fra Knut Fostad, 17. November 2025: Oppdal kommune var altså i besittelse av mer informasjon om hvilke planer utbygger hadde for tiltak på Bnr 193, enn andre. Det eksisterte ingen offentlige planer (detaljregulering) eller byggesøknader utover bygget som ble satt opp på Bnr 61 og som det ble utstedt ferdigattest for i 2020: “Ferdigattesten gjelder hele prosjektet”.

Undertegnede benytter begrepet “selskapsinterne planer” for å skille fra offentlige planer (reguleringsplan) som også andre har kjennskap til. I dette tilfellet har Håvardslie Eiendom AS, eiendomsmegleren og Oppdal kommune tydeligvis hatt mer informasjon enn andre, inkludert kjøpere av leiligheter i Trevaren Sameie. Men en gammel tegning representerer ikke en “plan” i Plan- og bygningslovens forstand, selv om den er vist frem til noen i avdelingen for Plan- og forvaltning i Oppdal kommune.

Spørsmål 2: Medvirket kjennskap til planen nevnt i punkt 1. ovenfor vedtaket om hvor eiendomsgrensen gjennom BKB7 området i Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum ble etablert i 2019?

Svar fra saksbehandler mottatt 17. November 2025:

Til spørsmål 2, finner jeg ingen dokumentasjon på at eiendomsgrensen ble satt av andre enn søker, hvor det i søknaden mottatt 15.08.2019 er vedlagt et kart som viser ønsket plassering av eiendomsgrensen. Situasjonsplanen viser en avstand på 4 meter fra bygg.

Og som kommentar:

Vår vurdering på nåværende tidspunkt er at det ikke hefter saksbehandlingsfeil ved planvedtaket i 2019. Kommunen forholder seg til matrikelopplysninger når det vurderes hvem som skal varsles etter pbl. § 12-14 og kommunen hadde ingen informasjon eller kunnskap om kontraktsforhold mellom selger og kjøper(e). Vi kan heller ikke se at delingsvedtaket er ugyldig, all den tid begge eiendommene på delingstidspunktet var eid av Håvardslie Eiendom, og dermed at forholdet havner innunder pbl. § 29-4 (3) a.

Kommentar fra Knut Fostad, 17. November 2025: Undertegnede har gjort Oppdal kommune oppmerksom på at det var saksbehandlingsfeil å ikke vurdere hvem som kunne være "andre berørte". Kravet til saksbehandling er tydelig jfr PROP 149 L:

Tredje ledd gjelder saksbehandlingen ved endring av reguleringsplaner etter enklere prosess. Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

Det er ikke tilstrekkelig å forholde seg utelukkende til matrikelopplysninger. Da når man "eiere og festere", men lovens krav er at det skal gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle også om hvem som er "andre berørte". Årsaken til at Oppdal kommune "hadde ingen informasjon eller kunnskap om kontraktsforhold mellom selger og kjøper(e)" – så er det fordi det ikke ble foretatt noen vurdering av det, slik loven krever! Saksbehandlingsfeilen består hovedsaklig av at ingen vurdering ble gjort – hadde det blitt gjort en vurdering av om det var "andre berørte" så hadde man åpenbart konkludert med at kjøpere i kontraktsposisjon er "andre berørte"!

Når det gjelder delingsvedtaket, så er det ulovlig grunnet mangel på saksbehandling jfr PBL §27-4 (ikke §29-4). Bnr 61 sin adkomst på egen grunn ble fjernet. Vi er nå avhengig av adkomst over Bnr 193 og vi blir utsatt for utpressing fra hjemmelshaver til Bnr 193 av denne årsak.

Spørsmål 3: Håvardslie Eiendom AS har gitt uttrykk for at de samarbeidet med Oppdal kommune om å få grensen mellom Bnr 61 og Bnr 193 etablert omtrent "midt mellom" bygningskroppene over bakken på Bnr 61 og det bygget de hadde interne planer om å bygge på Bnr 193. Det betyr at eiendomsgrensen går gjennom parkeringskjelleren til bygget som i all hovedsak ligger på Bnr 61 (fordi garasjekjelleren har større "fotavtrykk" enn bygningskroppen over bakken), der Oppdal kommune i samarbeid med Håvardslie Eiendom AS sørget for å seksjonere hele garasjekjelleren som areal tilhørende Trevaren Sameie. Håvardslie Eiendom AS solgte dette bygget i sin helhet for flere år siden (delvis forhåndssalg på prosjektstadiet, og delvis etter at bygget var oppført). Hvem har nå eiendomsretten til det seksjonerte arealet i garasjekjelleren som ligger på Bnr 193? Og den delen av taket på garasjekjelleren som er grenseoverskridende?

Svar fra saksbehandler mottatt 17. November 2025:

Til spørsmål 3 må dette vurderes privatrettslig, og kan ikke avgjøres av kommunen.

Kommentar fra Knut Fostad, 17. November 2025: Hva har vi i Trevaren Sameie gjort galt, for at Oppdal kommune med ulovlige vedtak setter oss i en slik situasjon der ikke engang Oppdal kommune kan svare på hvem som eier arealet som både er seksjonert som del av Bnr 61 og samtidig ligger på Bnr 193 – som resultat av vedtak gjort av Oppdal kommune? Som gir utbygger mulighet til å drive utpressing, og uten at Oppdal kommune viser villighet til å rette opp i ulovlige vedtak som kan bidra til å etablere lovmessige forhold uten en uendelig rekke med rettssaker foran oss?

Mer bakgrunnsinformasjon:

Da Håvardslø Eiendom AS nabovarslet tiltak på Bnr 193 tidligere i år, var det et bygg som er ca 14 meter høyt (mønehøyde), og med høyde ca 10 meter på veggen mot Bnr 61. Bygget på Bnr 193 er med andre ord planlagt bygd helt inntil veggen på vår garasjekjeller, og som kommentar på nabovarslet gjorde Trevaren Sameie det gjeldende at dette er i strid med avstandskravet i Plan- og bygningsloven 29-4. For å kunne bygge så nærme vårt bygg, kreves erklæring/enighet fra oss jfr PBL 29-4. Håvardslø Eiendom AS informerte deretter i forbindelse med søknaden om at de beregner avstanden fra den ulovlig matrikulerte grensen mellom eiendommene (som altså er etablert flere meter inne i vår garasjekjeller, uten at de som hadde forhåndskjøpt leiligheter i bygget hadde mulighet til å uttale seg eller påvirke plasseringen. Informasjonen om grenseplasseringen ble også holdt skjult for oss som kjøpte leiligheter etter at bygget var oppført, jfr dommen mot eiendomsmegleren). Grenseplasseringen er altså i tråd med plankartet, men grensen i plankartet bygger på et ulovlig og ugyldig vedtak. Problemstillingen har dere blitt gjort oppmerksomme på flere ganger.

I mai sendte dere et brev til ansvarlig søker, i forbindelse med "foreløpig tilbakemelding" på søknaden om tiltak på Bnr 193, der dere ga uttrykk for at dere er enige med Håvardslø Eiendom AS sin vurdering av avstandskravet i PBL, og dere er med andre ord innstilte på å forsvare at det lovpålagte kravet om erklæring fra nabo for tiltak nærmere enn avstandskravet i PBL 29-4 ikke er nødvendig i dette tilfellet.

Spørsmål 4: Stemmer det at dere er innstilte på å forsvare at det lovpålagte kravet om erklæring fra nabo for tiltak nærmere enn avstandskravet i PBL 29-4 ikke er nødvendig i dette tilfellet? Selv om bygget som er planlagt kommer ca 1 meter fra kjellerveggen på vårt bygg? Og at dette vil forsvares med avstanden fra den matrikulerte grensen inne i vår garasjekjeller? Evt hva mente dere med kommentaren angående denne problemstillingen i brevet som Vegard Kilde sendte i mai i forbindelse med "foreløpig tilbakemelding" til ansvarlig søker for tiltaket på Bnr 193?

Svar fra saksbehandler mottatt 17. November 2025:

Til spørsmål 4 så omhandlet tilbakemeldingen i vårt brev av 16.05.2025 forhold omkring eiendomsgrensen mot øst. Det fremgikk ikke av brevet at forholdet til eiendomsgrensen mot vest var avklart. Spørsmålet er per nå ikke endelig avgjort.

Kommentar fra Knut Fostad, 17. November 2025: Undertegnede oppfatning er at brevet av 16. mai er helt tydelig på at det ikke kreves avstandserklæring jfr grensen mot vest. Dersom Oppdal kommune endrer synspunkt fordi saken ikke tåler dagens lys, viser det nødvendigheten av at sakskomplekset belyses!

Vurdering:

Slik jeg oppfatter situasjonen, så forsøker Oppdal kommune (ved Plan- og forvaltning) og Håvardslø Eiendom AS seg i fellesskap på et kreativt (men ulovlig) forsøk på å få satt opp et 14 meter høyt bygg i strid med Plan- og bygningslovens prinsipper om åpenhet, medvirkning og i enkelte tilfeller aksept fra berørte parter. I dette tilfellet er det åpenbart at aksept fra nærmeste nabo som har yttervegg ca 1 meter fra et planlagt bygg med 14 meter høyde, skal være påkrevd. Normalt sikres den nødvendige åpenhet og fullstendighet i saksbehandlingen i form av en detaljreguleringsplan med høring og offentlig ettersyn. I dette tilfellet er det reguleringsmessige håndtert med et delegert vedtak om endring av plankartet. Dette vedtaket var ulovlig og skal være ugyldig, fordi det delegerte vedtaket etter forenklet behandling i PBL 12-14 ble gjort uten å høre berørte parter (leilighetskjøpere i kontraktsposisjon i vårt bygg). Det er i strid med ufravikelig krav, og det er åpenbart at plankartet ikke kunne ha blitt slik det er i dag, dersom disse hadde blitt hørt. De hadde kjøpt (sin del av) bygget fullt og helt, uten noe plankart med grense gjennom bygget. Eller en del av bygget liggende på noen andres eiendom.

Saken reiser spørsmål om Oppdal kommune er tjent med å ha et delegeringsreglement som åpner for at noen få enkeltansatte i Plan- og forvaltning kan misbruke systemet med delegerte vedtak etter den forenklede muligheten til behandling jfr PBL 12-14, og gjøre ulovlige vedtak i samarbeid med private aktører, på bekostning av andre og fellesskapet. Slik vi har sett i denne saken.

Spørsmål 5: Kan du kommentere på min vurdering ovenfor, slik at kommunestyret får belyst saken også fra Plan- og forvaltning?

Innsatt kommentar: spørsmålet ble stilt 7. Nov -25, med ønske om å få svar før 18. Nov -25, slik at svaret kunne innarbeides i dette kravet om å få avslaget forelagt kommunestyret. Undertegnede har ikke mottatt noen tilbakemelding fra saksbehandler på dette spørsmålet innen 19. Nov -25.

Da jeg søkte om endring av plankartet, var det selvfølgelig i et forsøk på å få rettet opp i denne ulovligheten. Jeg ønsker at avslaget på å få etablert et lovlig plankart skal vurderes av kommunestyret. Jeg kommer som sagt tilbake med en formell henvendelse om dette, men ønsker å høre fra dere før jeg ferdigstiller mitt følgebrev.

Takker på forhånd for at du/dere medvirker til å få saken belyst før kommunestyret skal ta sin beslutning!

Mvh

Knut Fostad

----- Forwarded message -----

From: **Marte Dørum Lauritzen** <marte.dorum@oppdal.kommune.no>

Date: Wed, Nov 5, 2025 at 2:38 AM

Subject: 288/61 og 288/193 - Behandling av søknad om endring av Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum

To: Knut Fostad <kfostad@gmail.com>

Hei!

Viser til søknad om endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Vedtak ble fattet 3.11, og ekspedert. Jeg skal undersøke med vårt arkiv hvorfor du ikke har mottatt brevet. Oversender uansett her, se vedlegg.

Når det gjelder de øvrige momentene du tar opp i din e-post av 05.11, vil vi komme tilbake med svar.

Med vennlig hilsen
Marte Dørum Lauritzen
Fagansvarlig
Plan og byggesak
Plan og forvaltning
Oppdal kommune

M. 48140278
E-post
Hjemmeside
Facebook

Nå kan privatpersoner og virksomheter sende sikker digital post til Oppdal kommune.
Se hvordan her: <https://www.oppdal.kommune.no/om-oss>

Med vennlig hilsen

Marte Dørum Lauritzen

Fagleder
Byggesak (selvkost)
Plan og forvaltning
Oppdal kommune



M. 48140278

[E-post](#)

[Hjemmeside](#)

[Facebook](#)

Nå kan privatpersoner og virksomheter sende sikker digital post til Oppdal kommune.
Se hvordan her: [oppdal.kommune.no/kontakt-oss](https://www.oppdal.kommune.no/kontakt-oss)

Svar fra saksbehandler mottatt 17. November 2025 uttalte saksbehandleren i tillegg:

Hva gjelder seksjoneringsvedtaket, må man ta utgangspunkt i de vedlagte dokumentene til søknaden om seksjonering. Det fremgikk ikke av dokumentene at seksjoneringen ville omhandle to eiendommer, verken av tegningene eller av søknadsskjemaet. Når man i etterkant ser at seksjoneringen omhandler to eiendommer, kan det stilles spørsmålstegn ved gyldigheten for den delen som omhandler seksjonering av

areal på gnr/bnr 288/193. Uansett er vår vurdering at en opphevelse av seksjoneringsvedtaket vil være svært ugunstig for seksjonssameiet og panthavere, og at partene heller må se på muligheten for reseksjonering, tinglysning av bruksrett for den del som ligger på 288/193 eller lignende løsninger.

Kommentar fra Knut Fostad, 17. November 2025: Å oppheve seksjoneringsvedtaket er åpenbart ingen aktuell løsning. Den eneste logiske løsningen er å sikte mot at eiendomsgrensen flyttes slik at alt seksjonert areal blir liggende på Bnr 61, slik situasjonen ville ha vært ved en lovlig endring av reguleringsplanen i 2019. Det første steg i denne prosessen er å endre plankartet. Siden plankartet slik det er i dag er resultat av et ulovlig (og i utgangspunktet ugyldig) vedtak, er det også en løsning som kan etablere lovlighet i området. Siden utbygger benytter den etablerte situasjonen – etablert på basis av vedtak med vesentlig saksbehandlingsfeil i Oppdal kommune - til å drive med utpressing av seksjonseiere i Trevaren Sameie, er det vanskelig for undertegnede å forstå at Oppdal kommune overlater til oss (en liten gruppe forbrukere – den største gruppen internt er enslige eldre og yngre førstegangskjøpere) å kjempe mot en profesjonell utbygger for å “bli enige”. Da har med andre ord Oppdal kommune valgt side i konflikten, og støtter utbyggeren – i praksis blir vi altså presset også av Oppdal kommune. Jeg minner om at seksjonseierne i Trevaren Sameie er de eneste som ikke har begått lovbrudd (i motsetning til utbygger og Oppdal kommune).

Jeg savner også svar på hvordan man skal etablere riktig eiendomsskatt for de respektive eiendommene, dersom det fortsatt skal være slik at viktig infrastruktur for boligene på Bnr 61 ligger på Bnr 193?

Kort om de nevnte rettsprosessene

Etter at utbygger hadde gjort undertegnede klar over at det gikk en eiendomsgrense gjennom garasjekjelleren, og etter at utbygger hadde krevd sak for jordskifteretten basert på “utenlege eieendomstilhøve” jfr Jordskifteloven og de “pretenderte sambruk”, så klagde undertegnede til eiendomsmegleren, for brudd på den lovpålagte plikten til å undersøke og opplyse om relevante aspekter om eiendommen.

Det ble senere rettssak mot eiendomsmegleren (25-026924TVI-TTRO/TTRD), og megleren tapte på alle punkt og ble dømt til å betale erstatning til undertegnede. Kopi av dommen var lagt med søknaden om endring av reguleringsplanen. Undertegnede mener det kan være relevant at dommeren i saken mot eiendomsmegleren foretok en vurdering av hva vi som kjøpere visste (burde visst) basert på informasjonen vi mottok forut for beslutning om å kjøpe leilighet i Trevaren Sameie. Siden det ikke eksisterer noen offentlige planer, vises det spesielt til det dommeren uttrykte om hva som var mulig å se fra salgsmaterialet mht hvilke planer utbygger hadde for nabotomten:

Retten finner det videre klart at Fostad selv ikke burde ha skjont at det var planer om en adkomstrett for nabotomta. Det er sannsynliggjort at megler ikke sa noe om dette muntlig til Fostad under visningen, jf. Fostads forklaring og vitne Eli Fostad. Dette er i og for seg heller ikke anført av saksøkte. Retten har også fått fremlagt bilde av den ene veggen i parkeringskjelleren hvor det var planlagt adkomst til byggetrinn 2, men kan ikke se at Fostad burde ha skjont at denne veggen var midlertidig (side 479 i dokumentsamlingen). Retten kan heller ikke se at megler gjennom det skriftlige materialet Fostad fikk forut for kjøpet på tilstrekkelig måte har opplyst om adkomstretten. Retten viser til at det ikke står noe om adkomstretten i salgsoppgaven under punktet «Tomt/tomteareal». Det står heller ingen ting om adkomstretten i salgsoppgaven under punktet «Parkering». Retten kan heller ikke se at det i de vedlagte tegningene fra kjelleren fremgår på tilstrekkelig tydelig måte at det er planlagt en adkomstrett for nabotomta.

Dommeren foretok også en vurdering av muligheten vi hadde til å forstå at eiendomsgrensen gikk gjennom bygget:

Retten har også kommet til at megler har opptrådt i strid med god meglerskikk og ikke overholdt sin undersøkelsesplikt hva gjelder tomtegrensene. Retten er klar over at salgsoppgaven og megleroppdraget ble påstartet før tomta ble delt og de nye grensene var klare. Megleroppdraget gjaldt først salg av leiligheter under prosjektering i medhold av bustadomføringsloven. Da Fostad kjøpte sin leilighet var det derimot gått 2 år siden tomta

Den andre prosessen som gikk for Trøndelag tingrett, var da undertegnede forsøkte å få tinglyst en urådighet i Bnr 193 (24-032397TVI-TTRO/TTRD). Etter at vi ble kjent med at eiendomsgrensen går gjennom bygget, og at det skyldes illojale handlinger fra selger/utbygger som også er hjemmelshaver til Bnr 193, reklamerte jeg på forholdet med bakgrunn i kjøpekontrakten. Deretter forsøkte jeg å få tinglyst en urådighet i Bnr 193, fordi det var min forståelse at retting av det jeg mener er en feil/mangel jfr kjøpekontrakten kan rettes etter avhendingslovens bestemmelser så lenge selger og eier av nabotomten er den samme. Jeg nådde ikke frem med forsøket på å få tinglyst en urådighet, fordi utbygger ga forsikringer til dommeren:

Håvardslø Eiendom har i hovedsak gjort gjeldende:

Om hovedkravet:

Det er ikke sannsynliggjort et hovedkrav. Fostad som seksjonseier kan ikke kreve retting for mangler som gjelder sameiets fellesareal. Det er ingen mangel som gir grunnlag for erstatning eller prisavslag. Dette er uansett reklamert for sent.

Avhendingsloven § 4-19 tredje ledd kommer ikke til anvendelse. Håvardslø Eiendom har ikke vært grov uaktsom.

Rettingskravet står for jordskifteretten. I denne saken er det Håvardslø eiendom som har krevd sak for å rette opp feilen knyttet til at eiendomsgrensa går gjennom garasjekjelleren. Håvardslø Eiendom ønsker og vil rette opp i dette. De begynte med det så snart de ble klar over det. Når dette blir rettet, vil det ikke lenger foreligge feil ved eiendommen. Det er ikke stilt krav for å rydde opp i dette forholdet, verken knyttet til adkomsten eller penger.

Når man ble klar over det – ønsker å rette opp i dette. Det er ikke holdt tilbake informasjon.

Det er undertegnades erfaring at utbygger sier noe mens handlingene viser noe annet. Etter at undertegnede ikke nådde frem med forsøket på å få tinglyst en urådighet i Bnr 193, har vi opplevd utpressing der utbygger nettop utelukkende ville bidra til å rette feilen med eiendomsgrense gjennom garasjekjelleren, i bytte mot en adkomstrett. Ren utpressing!

Håvardsli Eiendom har i hovedsak gjort gjeldende:

Om sikringsgrunn:

Jordskiftesaken er matrikulert på begge eiendommene. Dette er fast prosedyre, og det er sendt melding til Oppdal kommune og kartverket fra jordskifteretten. Jordskiftesaken er altså tinglyst som en heftelse på gbnr. 288/193. Det er i realiteten ikke mulig å selge eiendommen før dette blir avklart. En urådighet vil ikke stille saksøker i en annen situasjon.

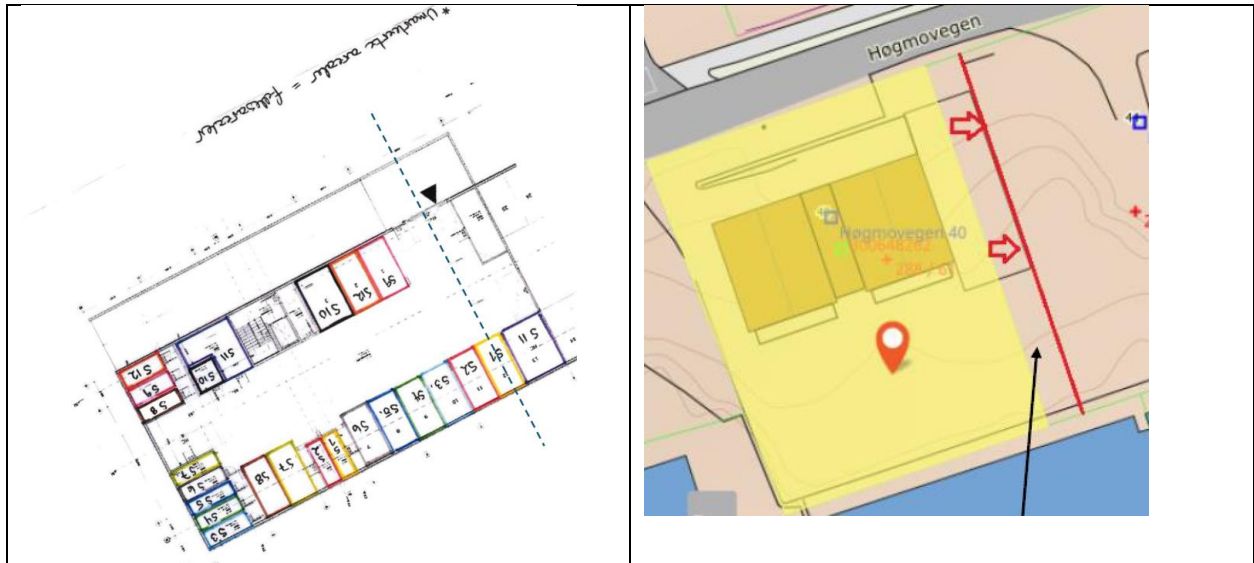
Midlertidig forføyning er et ekstraordinært virkemiddel. Her vil forholdet rettes, tinglyses og matrikuleres uten kostnad for saksøker. Det er ingen risiko for at eiendommen blir solgt for forholdet blir brakt i orden.

Historien har vist at utbygger ikke snakker sant.

Saken om å få kjent rettsforliket ugyldig (25-123926TVI-TTRO/TTRD), er foreløpig ikke berammet (utbygger påstår at undertegnede ikke har søksmålskompetanse – spørsmålet skal avgjøres ved skriftlig behandling før selve spørsmålet om ugyldighet skal avgjøres i en muntlig hovedforhandling).

Avsluttende kommentar

Søknaden gjelder parallel forskyvning av grensen i plankartet, slik at alt seksjonert areal som vi har kjøpt, kan bli liggende på egen eiendom dersom vi lykkes med å få matrikulert grensen i tråd med nytt plankart (slik man kan forvente at vedtaket ville blitt i 2019, dersom alle berørte hadde blitt hørt):



De mest sentrale dokumentene var lagt ved søknaden. For mer perifere dokumenter som er relevante for sakskomplekset (inkl bl.a. rettsbøkene fra rettssakene), har jeg gjort dem tilgjengelige for nedlasting dersom noen av kommunestyremedlemmene ønsker å sette seg inn i dem:

www.trevarefabrikken.info

19 november 2025

Knut Fostad

Svar på Plan- og bygnings QUIZ

Finne en kommune med egnet delegeringsreglement slik at områdereguleringsplan kan endres i hht PBL §12-14 med delegert vedtak, og få noen i kommunen med delegert myndighet til å være behjelpelig med 2 (det kan være tilstrekkelig med 1) ulovlige vedtak som utbygger og kommunen holder tett til brystet. Deretter et brudd på straffeloven og feilrapportering til Kartverket. Kommunen må også være villig til å late som det ikke er noe galt og holde plagsomme berørte med loven på sin side på avstand til byggingen er kommet så langt at den ikke kan stoppes.

Eksempel: Oppdal kommune

(medmindre tilfeldigheter som har forsinket utstedelse av byggetillatelse og oppstart gjør at kommunestyret kan sørge for annet utfall, forutsatt selvfølgelig også at kommunestyret ønsker avgjørelser i tråd med Plan- og bygningsloven)

www.trevarefabrikken.info