

ROSEKOLLEN VEL, 1444 Drøbak
Styreleder Tore Gulden, Rosekollen 14, 1444 Drøbak

Cand. jur. Elisabeth Steenstrup
Finnhaugveien 14, 0760 Oslo
tlf. 97.51.88.47, els.stp@live.no

Røa 24.02.2019

Frogn kommune
postmottak@frogn.kommune.no

Deres referanse 17/02109.

**SJØSTUVEIEN - GNR. 74, BNR. 6: ROSEKOLLEN VELS GRENSE MOT
GNR. 74, BNR. 4/GNR. 81, BNR. 2 (VILLA X)**

1. Oversikt - hovedpunkter i grensespørsmålet

Takk for at jeg har fått kopi av det som på forhånd var arkivert på sak 17/02109, og det som ble etterspurt av dokumenter vedrørende oppmålingene av Villa X i 2005 og 2015 i Rosekollen Vels brev 14. desember 2018. Takk også for mottatte kopier av e-poster fra kommunens Alf Wilberg fra oktober 2018 til advokatene Wiik og Standberg. Det medfølgende kartet sammen med kommunens beskrivelse i mailen 8. oktober 2018 gir meget god innsikt.

Rosekollen Vel er fortsatt av den oppfatning at gnr.74, bnr. 6's gamle grense fra skylddelingen 1911 - ved professor Størmers gjerde - må fortsatt være gjeldende grense så langt Rosekollen Vel og Villa X har felles grense. I høst fant vi det gamle grensegjerdet, som eldre mennesker husker, i hele lengden, slik at det ikke lenger er tvil om hvor grensen gikk. Rosekollen Vel eller rettsforgjenger har aldri tatt del i noen gyldig oppmåling som har flyttet denne grensen. Likevel ble oppmålingen av Villa X i 2004/2005 utlagt som at det var etablert «ny» grense, ca. en meter ut i Sjøstuveien, på Rosekollen Vels grunn. Rosekollen Vel var som nabo heller ikke innkalt til, eller offisielt informert om oppmålingen av Villa X i 2004/2005.

I vårt forrige brev la vi til grunn at «ny grense» i oppmålingen av Villa X fra 2004/2005 var gyldig oppmålt grense. Vi vil nedenfor gjennomgå all tilgjengelig dokumentasjon fra 1935, via 1961/1962, 1977, 1986/1988, 1991/93 frem til oppmålingen 2004/2005. Vi finner ingen indikasjoner på at det i denne perioden har foregått noe som skulle tilsi at grensen mellom Rosekollen Vels eiendom gnr. 74, bnr. 6 og Villa X's eiendom gnr. 74, bnr. 4 var blitt forskjøvet. Spesielt vil vi poengtere at vi ikke har funnet noen indikasjoner på at det omstridte punktet på enden av «**vippeporten**» noen gang har vært et offisielt målepunkt, eller at det fra kommunens side er satt ned en bolt der. Likevel har eier av Villa X påberopt seg en bolt i veigrusen som et gammelt grensemerke.

Av Alf Wilbergs mailer til advokatene Wiik og Standberg fra oktober 2018, forstår vi at man i matrikkelen nå delvis har omgjort oppmålingen fra 2004/2005. «Gammel» grense og «ny» grense i henhold til oppmålingen av Villa X fra 2004/2005, har nærmest byttet plass, slik at den «gamle» stiplede grensen fra 2005-oppmålingen nå er lagt inn i matrikkelen, som en heltrukken, grønn linje. Dette innebærer at *store deler av grensen fra 1911 nå er lagt inn i matrikkelen for Villa X.*

Ut fra kartet 08.10.2018 ser vi imidlertid at utgangspunktet for oppmålingene, ved kommunens målepunkt JSK4, må være feil, både for «gammel» og «ny» grense. Kort fortalt ser det ut til at oppmålingsfeilen ligger i at man ved de siste oppmålingene ikke har tatt hensyn til den gamle grensebolten (heretter «**Bolt BB**»), fra 1935, mellom Villa X, *Rosekollen Vels gnr. 74/6* og Eriksen (gnr. 81/bnr. 22 og 149). Bolt B ligger trolig nær det nye gjerdet som er inntegnet med grått på kartet 08.10.2018; det gjerdet eier av Villa X skulle sette opp som følge av **jordskiftesak 4/1991** og innenfor jordskiftets nye **JSK4**. Bolten ligger imidlertid på det gamle gjerdet som sto der i 1962, på innsiden (Villa X's side) av det nåværende gjerdet. Bolt BB er tilgjengelig og synlig når man befinner seg innenfor det nye gjerdet etter jordskiftesaken.

Jordskiftesak 4/1991 «**Brenneslestien**» gjaldt imidlertid verken grensen mellom Villa X og Sjøstuveien eller Rosekollen gnr.74, bnr. 6. Ifølge rettsboken som ligger tilgjengelig i kommunen gjaldt saken kun grensen mellom Villa X's gnr. 81/2 og naboeiendommen gnr. 81/22, senere gnr. 81, bnr. 149. Det blir derfor helt feil å benytte den nye grensebolten JSK4 fra jordskiftesak 4/1991 som utgangspunkt for en grense mellom to eiendommer som ikke var part i jordskiftesaken.

I kartet 08.10.2018 ser det heller ikke ut til at det er tatt hensyn til Rosekollens Vels grense fra skylddelingen 1911 som er markert 90 cm. vest for inn på nordre murarm ved «**Bemberns parkering**», heretter kalt «**Merke MM**». Dette merke må ha vært der i alle fall fra 1962/63, da støttemuren rundt Bemberns parkering ble murt opp. Restene av Merke MM viser at det opprinnelig var omsluttet av støpt mur. Vi forstår det slik at på den annen side er heller ikke enden på høyre murarm lagt inn i matrikkelen, til tross for at det i protokollen fra 2015 var rekvirert et nytt grensemerke der, ref. mailer og protokoll.

Strekker man en rett linje fra Bolt BB via Merke MM til målepunkt 8, får man den traseen for det gamle grensegjerdet fra 1911. Grensemerker er funnet i hele dette strekket, og det er ikke indikasjoner på at det finnes andre grensemerker på Rosekollen Vels side av grensen, før oppmålingen i 2004/2005. Den rette linjen som følger de gamle grensemerkene, passerer akkurat enden på søndre (venstre sett fra veien) murarm som omgir Bemberns parkering. Dette endepunktet på venstre murarm er omtrent identisk med festet til vippeporten; dvs. en drøy meter innenfor enden av vippeporten i utslått stilling. Gammel dokumentasjon stemmer akkurat med de gamle grensemarkeringene som først nå har kommet for en dag for Rosekollen Vel, men som faktisk var påvist under oppmålingen 2004/2005.

Av de tilsendte saksmappene fra oppmålingene ser man at kommunen har begynt å stusse over at koordinater og mål som var oppgitt på oppmålingen 1977, ikke stemte. Oppfylling av terreng har vært angitt som en forklaringsfaktor. Terrenget ved Bolt BB er imidlertid ikke endret siden Bemberns parkering ble anlagt i 1962/63. Oppmålingen 1977 har brukt målene som var riktige i 1962/63

og i 1977, dvs. oppmålingen benyttet Bolt BB og Merke MM som vi ser på arkitekttegninger fra 1962/63 - ikke den nye grensen mellom 81/2 og 81/22 + 149 som fulgte av jordskiftesak 4/1991. Målene, og oppmålingen fra 1911/1977 er fortsatt riktig for grensen mellom Rosekollen Vel og Villa X.

Det er enighet mellom eier av Villa X og Rosekollen Vel om at det gamle gjerdet fra 1906 (1911) har stått helt til det måtte tas ned for å skaffe åpning til Bemberns parkering i 1962/63 og til Villa X's parkering rundt 1988. Eier av Villa X har også flere ganger fremholdt at gjerdet langs Sjøstuveien var heftet sammen med gjerdet rundt Bemberns parkeringsplass. Rosekollen Vel og de berørte oppsitterne har hele tiden fastholdt at det opprinnelige gjerdet fra 1906/1911 som sto langs Sjøstuveien, må ha gått vestenfor det gjerdet eier av Villa X satte opp etter at resultatet av oppmålingen 2004/2005 forelå, men vi har ikke hatt bevis før nå.

Vi har merket oss at eier av Villa X i en mail til undertegnede sensommeren 2015 erkjente at det kunne vært gjort en *oppmålingsfeil* fra kommunens side i 2004/2005. I stevningen i sak 18-068846-TVI-FOLL skriver eier av Villa X tydelig at rester av de gamle rundstålstengene (fra 1906) ble påvist under oppmålingen 2004/2005. Likevel la man til grunn ikke disse grensemerkene til grunn *tidligere* oppmålinger i den nye oppmålingen desember 2015. Under oppmålingen 2015 var det neppe andre enn eier av Villa X som visste at de gamle grensemerkene faktisk var der fortsatt, dvs. innenfor Villa X's nåværende gjerder. Så lenge oppmålingen 2015 bygget på tidligere feilaktige oppmålinger har den ingen selvstendig verdi, utover det som er protokollert av behov for nye grensemerker.

Konklusjon: Siden det ikke er foretatt noen gyldig ny oppmåling av gnr. 74, bnr. 6 og 7 (Rosekollen Vel/ Sjøstuveien) siden 1911, og siden det ikke foreligger andre indikasjoner på grensejusteringer, må korrekt grense fortsatt være *langs det gamle grensegjerdet til professor Størmer, slik som angitt i skylddelingen fra 1911*. Det omstridte areal i sak 18-068846 TVI-FOLL som nå står for lagmannsretten tilhører dermed i sin helhet Rosekollen Vel. For ordens skyld opplyser vi at Rosekollen Vel ikke er part i saken som nå står for retten, men de ankende parter utleder sin tinglyste veirett fra Rosekollen Vel/vellets rettsforgjenger.

Behov for møte

Styreleder Tore Gulden og undertegnede vil sette pris på et møte med kommunen i mars, fortrinnsvis onsdag 13. mars eller onsdag 27. mars, etter kl. 1200. Temaet for møtet vil bli en formell reetablering av korrekt grense for Rosekollen Vel, gnr. 74, bnr. 6 og 7 mot Villa X, i samsvar med skylddelingen fra 1911, dvs. langs det opprinnelige gjerdet som omga professor Størmers eiendom. Restene av det gamle gjerdet er tilgjengelig, og bør kunne påvises ved en befaring, evt. senere.

2. Mer om status

2.1 Follo tingrett oktober 2018

Follo tingretts avgjørelse i sak 18-068846 TVI-FOLL fra oktober 2018 la feilaktig til grunn at det som i oppmålingen 2005 var fremstilt som korrekt grense, var korrekt grense. Tingretten la altså til grunn at korrekt grense lå på utsiden (østsiden) av de gamle grensemerkene, slik Sjøstuveien på det smaleste punktet

ble en drøy meter smalere enn den hadde vært i henhold til det gamle grensegjerdet. Dette gjør at veien forbi det omstridte området blir for trang for større kjøretøyer, hensiktsmessig snømåking osv. De bruksberettigede til Sjøstuveien har anket avgjørelsen for å hindre at eier av Villa X (gnr. 74/4 og gnr. 81/2) skal ha rett til å sette opp et gjerde eller annet stengsel i den heltrukne grenselinjen fra oppmålingen 2004/2005, slik at de bruksberettigedes fremkommelighet blir hindret.

Rosekollen Vel mener at det gamle grensegjerdet fra 1906/1911 er korrekt grense mellom Rosekollen Vel og Villa X, og vil dokumentere dette nedenfor. Dette betyr at det omstridte areal i saken som nå står for lagmannsretten, i sin helhet tilhører Rosekollen Vel. De fire grunneiere som nå er de ankende parter for lagmannsretten, har dermed til nå utøvet sine tinglyste veiretter kun på gnr. 74, bnr. 6. Faktisk bruk er i samsvar med de juridiske rettighetene, helt til eier av Villa X i 2001 satte ut en «vippeporten» på enden av søndre murarm på Bemberns parkering, på det som var og er Rosekollen Vels eiendom. Problemet er blitt akutt etter at vippeporten ikke lenger lett kan vippes inn, og etter at eier av Villa X har satt opp søppelkasser utenfor gjerdet i det omstridte området. Eier av Villa X gikk til sak våren 2018 for å sette opp et fast gjerde på det som må være Rosekollen Vels eiendom gnr. 74, bnr. 6, men Rosekollen Vel er ikke part i denne rettssaken.

Tingretten hadde i oktober 2018 ikke tilgang til oppdaterte kart og korrekt dokumentasjon av grensene. Slik saken var anlagt var korrekt grense heller ikke noe klart tema. Man la altså det som var oppfattet som «ny» grense i henhold til oppmålingen 2005 til grunn. Før ankesaken er det imidlertid av avgjørende betydning å få fastslått formelt riktige grenser for Rosekollen Vel, på formelt riktig måte. Den formelt riktige grensen går ved det gamle grensegjerdet fra 1906/1911 som utgjorde gnr. 74, bnr. 6's nordgrense i 1911, bortsett fra de deler av gnr. 74/6s som rettsgyldig er overført andre. Det er ikke foretatt oppmålinger av *Rosekollen Vels eiendom* som har flyttet grensen fra det gjerdet som dannet grensen i 1911, og hverken Rosekollen Vel eller rettsforgjenger har noen gang samtykket i grenseendringer mot Villa X. Alle aktuelle og nødvendige grensemerker er tilgjengelige i naturen, der de opprinnelig ble satt opp.

2.2 Deler av det gjerdet fra 1906/1911 er lagt inn som korrekt grense mellom gnr. 74/6 (Rosekollen Vel) og gnr. 74/4 (Villa X), men startpunktet er galt - Wilbergs mailer til advokatene oktober 2018

Det kartet¹ som fulgte Wilbergs e-post til advokatene Wiik og Standberg 08.10.2018 gir, som fremholdt over, et annet inntrykk av korrekt grense enn det oppmålingen fra 2005 gjorde. På kartet fra 2018 har fast og stiplet grense skiftet plass, i forhold til oppmålingen 2004/2005. *Den grønne, heltrukne linjen (som skal indikere korrekt grense) er nå lagt inn i matrikkelen.* Den grønne heltrukne linjen følger de gamle gjerderestene fra et stykke nedenfor innkjøringen til Villa X's parkeringsplass til målepunkt 8. Stiplet, blå linje som synes å være identisk med «ny» grense fra 2005, ligger nå lenger ut i veien.

Mailene 8. oktober 2018 nevner ikke målepunktene 5 og 6, men presiserer at jordskifterettens nye grense fra 1993 er lagt inn så langt som frem til punkt benevnt JSK4 i jordskiftesak 4/1991. Det er her feilen i oppmålingene ligger, både

1 «Sjøstuveien Nye og gamle grenser 08.10.2018 Målestokk 1:500»

i 2004/2005, 2015 og i 2018. Grensen mellom Rosekollen og Villa X skulle vært målt fra Bolt BB, som ligger på det *gamle* grensegjerdet mellom gnr. 74/6 Rosekollen og Villa X, før grensen mellom Villa X og gnr. 81, bnr. 22/149 ble flyttet som følge av jordskiftesak 4/1991. Dette gamle grensegjerdet og Bolt BB er tydelig markert på arkitekttegninger fra 1962, og befinner seg altså lett tilgjengelig innenfor det nåværende gjerdet som markerer Brenneslestien ved Bemberns parkering.

Trekker man en rett linje fra Bolt BB og Merke MM på nordre murarm på Bemberns oppmurte parkeringsplass frem til målepunkt 8, får man frem det rette gjerdet som dannet grensen mellom Villa X gnr. 74, bnr. 4 og gnr. 74, bnr. 6 Rosenkollen i henhold til skylddelingsforretningen for gnr. 74/6 fra 1911. Vi finner det rette gjerdet på arkitekt-tegninger fra 1962, og vi finner fortsatt fysiske rester etter gamle grensemerker/gjerder hele veien, men altså innenfor de nye gjerdene som eier av Villa X har satt opp som følge av jordskiftesak 4/1991.

Det kan nevnes at Jan Eriksen fra gnr. 81, bnr. 22/149, som var motpart i jordskiftesak 4/1991 prøvde å få til et slags forlik i om veiretten/grensetvisten basert på Bolt BB, sensommeren 2015, uten at eier av Villa X var villig til dette. Bolt BB var imidlertid skjult av løv etc. inne på Villa X's grunn på dette tidspunkt, på samme måte som restene av det gamle grensegjerdet på sjøsiden av Bemberns parkering, slik at det uansett var vanskelig å få til en dialog.

Målepunkt 7 som er nevnt i Wilbergs mail nr. 2 til advokatene Standberg og Wiik 8. oktober 2018 ligger langt på utsiden av den grønne, heltrukne linjen som er lagt inn i matrikkelen. Den grønne linjen innenfor målepunkt 7 stemmer med en av de gamle grensemerkene som er funnet. Målepunkt 7 synes å være identisk med det ene målepunktet som ble angitt i oppmålingen 2015, der det allerede er oppgitt å skulle være en grensemarkering. På et tidlig tidspunkt har det nok ha vært et grensegjerde ved målepunkt 7. I 1960/1962 utbedret og utvidet man den opprinnelige lille snuplassen ved enden av Sjøstuveien, men interne dokumenter viser at man var bevisste på ikke la de nyanlagte snu- og parkeringsplass for Rosekollen komme for nær eiendommen Villa X, som man på denne tiden var i rettskonflikt med.

2.3 Oppmåling 2015

Styreleder Tore Gulden i Rosekollen Vel var innkalt som *kontaktperson* for Sjøstuveien til oppmålingen i 2015. Denne oppmålingen la tidligere oppmålinger til grunn (protokollen s. 3). Oppmålingen 2015 er derfor uten selvstendig betydning i spørsmålet hvor korrekt nordgrense for Rosekollen Vels eiendom skal være.

Slik vi forstår protokollen s. 3 og det medfølgende kart var det allerede et rør i punkt 1 (som tilsvarer målepunkt 7 på kartet fra 08.10.2018). Ifølge protokollen skulle settes opp et merke i punktet «hjørnet av muren». Ut fra kartet må dette være enden på den nordre murarm rundt den oppmurte parkeringsplassen («Bemberns parkering»). Ut fra protokollen må man derfor legge til grunn at det *ikke* på forhånd var satt opp noe grensemerke ytterst på *nordre* murarm ved oppmålingen 2015 (fordi det ble rekvirert merke der) (kartvedlegget punkt 2).

Vi leser Wilbergs oversendelse av matrikkelbrev (4. oktober 2018?) slik at pkt. 1 i kartvedlegget *ikke* er lagt inn i matrikkelen. Er det riktig at punkt 1 i 2015 svarer til målepunkt 7 på de øvrige målingene?

2.4 Merking ved vippeporten, nordre murarm (høyre sett fra veien) etc.

I brevet til kommunen 14.12.2014 stilte vi spørsmål ved den røde markeringen av enden av vippeporten ut mot veien, og til bolten som var satt ned ved endepunktet av vippeporten i utsvingt tilstand. Ingen av de tilgjengelige «offisielle» oppmålte kartene har noe markering, eller målepunkt ved enden av vippeporten, heller ikke i oppmålingen 2015. Vi ber om å få bekreftet at det ikke er noe målepunkt en drøy meter ut fra søndre murarm på noen av de dokumentene kommunen har tilgang på. Vi ber også å få bekreftet at man vanligvis ikke merker områder med faste bolter som ikke er oppmålt. Vi ber videre om å få bekreftet at man vanligvis ikke rødmerker løse ender på porter, slik det er gjort på vippeporten.

I Wilbergs e-post til advokatene Wiik og Standberg fra oktober 2018, om oppmålingen 2015, refereres det til en vedlagt e-post 6. september 2016 til HET@torp-fasterners.no (Hans Erik Torp) med forespørsel om status på nedsettelse av grensemerker. Vi tolker det slik at kommunen fortsatt ikke har noen dokumentasjon knyttet til det vi ser av fysisk grensemarkering ved vippeporten. Er det riktig forstått at det heller ikke er noen dokumentasjon for det merket som skulle settes ned ved nordre murarm? Opplysningen om at punkt 1 i oppmålingen 2015 ikke er lagt inn i matrikkelen, forstås slik at det er den grønne linjen forbi det som ellers er kalt målepunkt 7 som er lagt inn.

2.5 Reguleringsplanen – kartgrunnlag rundt år 2000

I vårt brev 14.12.2018 stilte vi spørsmål om hva slags kartgrunnlag man benyttet ved utarbeidelse av reguleringsplanen fra 1999. Av de tilsendte dokumentene ser vi at kommunen benyttet kartet fra jordskiftesak 4/1991 også i oppmålingen 2004/2005. Vi legger derfor til grunn at kommunen ikke har hatt noe nyere/ mer detaljert kartgrunnlag ved utarbeidelse av reguleringsplanen, og ber om å få bekreftet dette.

3. Oversikt - sentrale hendelser

Fordi det allerede har vært brukt uforholdsmessig mye ressurser på en grensetvist som baserer seg på en feilaktig oppfatning av hva som er korrekt grense for Rosekollen Vel, vil jeg i del 4 i dette brevet i detalj gå gjennom alt jeg kjenner til om grensen for gnr. 74, bnr. 6, en del av «Rosenkollen», mot Villa X. Her er oversikten:

- Eiendommen ved navn Rosenkollen² (gnr. 74, bnr. 6 og 7) ble etablert og skylddelt i 1911. Grensen mot nord skulle følge professor Størmers gjerde, helt fra sjøen til Heggedalsbekken i bunnen av *Brenneslestien*, som nå er lagt i rør. Det var dette gjerdet som det ble gjenfunnet rester av høsten

² Rosenkollen ser ut til å være det navnet som er benyttet fra 1911 til Rosekollen Vel overtok eiendomsretten til gnr. 74, bnr. 6 og 7 i mars 1962. Jeg benytter navnet Rosenkollen på eiendommen 74/6 og 7 i perioden før 1962.

2018, innenfor gjerdene til Villa X. Eier av Villa X har fastholdt at dette gjerdet har omgitt Villa X siden eiendommen ble etablert i 1906. Eiendommen til Rosekollen Vel/ Rosenkollen er aldri blitt oppmålt for å fastslå grensen mot Villa X etter skylddelingen 1911.

- Sjøstuveien blir anlagt i 1928, eller noe senere.
- Den opprinnelige gjerdet mot Villa X ble forkortet i begge ender i forbindelse utstyking av både i 1928 (gnr. 74 bnr. 10 Parker) og i 1935 (nå gnr. 81, bnr. 22 +149 Eriksen), men grensen mellom Villa X og Rosenkollen på resten av stykket ble ikke endret. Rosekollen Vels grense mot Villa X sluttet i den ene enden mot Eriksen ved den bolt jeg kaller Bolt BB, og i den andre enden ved målepunkt 8. Bolt BB ligger nærmere Sjøstuveien enn grensebekken som er omtalt i skylddelingen 1911, men på det opprinnelige grensegjerdet.
- Som følge av forlik med eierne av gnr. 74, bnr. 6 (Rosekollen Vel) i «lensmannsskjønnet» 1961/62, fikk Bembern gnr. 81, bnr. 86 veirett i Sjøstuveien. Eier av Bembern ble i forliket pålagt å anlegge 3 parkeringsplasser nær Heggedalsbekken, dvs. Rosenkollens opprinnelige grensebekk ned mot Brenneslestien. Noe areal på det som fra mars 1962 var Rosekollen Vels grunn måtte fylles opp for å skaffe skikkelig innkjøring til Bemberns parkeringsplass, men det skjedde ingen grensejustering. Deler av det gamle gjerdet langs Sjøstuveien ble fjernet for å skaffe innkjøring til Bemberns parkeringsplass. Resten av gjerdet sto, og skulle faktisk også forsterkes, i henhold til interne notater.
- Det «*nuværende gjerde*» er tegnet inn på de to arkitekttegningene som forefinnes fra 1962 i forbindelse med anlegget av parkeringsplassen til Bembern. Arkitekttegningene som ble fremlagt i stevningen i sak 18-068846 TVI-FOLL gir et sikkert bilde av forholdene i 1962, og den oppfylling av terrenget som da fant sted.
- Familien Torp kjøpte Villa X i 1974, og fikk den oppmålt i 1977. Da sto fortsatt det opprinnelige gjerdet fra 1906 både på søndre side, og også på nordre side av Bemberns parkeringsplass. De gamle grensemerkene som fortsatt er synlige, må ha vært synlige også 1977, og har dannet grunnlaget for målene fra oppmålingen 1977. Vi legger til grunn at det er disse grensemerkene, som er gyldig grense for Rosekollen Vel, ikke den grensen som ble etablert gjennom jordskiftesak 4/1991, som Rosekollen Vel ikke var part i.
- I 1986 startet familien Torp forhandlinger med oppsitterne i Sjøstuveien og Rosekollen Vel om veirett i Sjøstuveien. Begrenset veirett for gnr. 81, bnr. 2 ble tinglyst i 1988 på Rosekollen Vels grunn. (Villa X's gnr. 74, bnr. 4 har aldri hatt veirett i Sjøstuveien, og er derfor fortsatt henvist til å benytte Carl Størmers vei.) Deler av gjerdet syd for Bemberns parkering ble tatt ned for å skaffe innkjøring til Villa X's snu- og parkeringsfasiliteter som ble anlagt som følge av veiretten 1988.
- Anders Juel representerte naboer og grunneier Rosekollen Vel både i 1961/62, i 1974 da Eriksen fikk veirett, i 1977 under oppmålingen og 1986-88 da eier av Villa X søkte om veirett i Sjøstuveien. Vi kan trygt gå ut fra at han hadde reagert kraftig dersom det i den perioden han var aktiv, ble forsøkt å sperre tilgjengelig veibane i forhold til grensegjerdet fra 1911, og som det kan dokumenteres fortsatt sto under forhandlingene i 1962/63. Eier av Villa X har i stevning 2018 fastholdt at gjerdet sto foran

innkjøringen til det som etter at de fikk veirett i 1988 er deres snu- og parkeringsplass.

- I 1991 gikk eier av Villa X gnr. 81, bnr. 2 til sak (jordskiftesak 4/1991) mot eier av gnr. 81, bnr. 22 med sikte på å få åpnet en sti (Brenneslestien) mellom de to eiendommene. Torp prøvde forgjeves å bringe Rosekollen Vel - i egenskap av å være vel, ikke grunneier - inn i denne saken. Jordskiftesaken gjaldt *ikke* grensen mot Sjøstuveien, men det har vist seg at det forhold at eier av gnr. 81/22 // 149 (Eriksen) måtte avgi grunn til åpning av «Brenneslestien», har fått følger for oppmålt grense også langs Sjøstuveien. Dette fordi man valgte å benytte Eriksens nye grense mot Villa X, ikke Eriksens grensemerke Bolt BB mot Rosenkollen fra 1935.
- Midt på 1990-tallet: Torp gjennomførte en større byggesak på gnr. 74, bnr. 4.
- 2001: Eier av Villa X satte opp den omstridte «vippeporten», som i utslått stilling i sin helhet befinner seg *utenfor* det traseen for det gamle rundstålstanggjerdet, dvs. på Rosekollen Vels eiendom. Det er ikke gjort forsøk på å begrunne eller dokumentere faktiske hendelser eller rettslig bindende handlinger som skulle kunne begrunne at vippeporten ble satt slik at den kunne slås utenfor gjerdet som Torp fremholder at hadde vært der fra 1906, og som først ble tatt ned i 1988, men som det fortsatt finnes rester av.
- 2004: Aase Torp ber om oppmåling - kartforretning finner sted, *uten at nabo Rosekollen Vel var innkalt eller informert*.
- 2005 (juli): Resultater av oppmåling foreligger. Rosekollen Vel var ikke orientert.
- Februar 2015: Hans Erik Torp varsler Rosekollen Vel ved undertegnede om at man ønsket å sette opp et fast gjerde der vippeporten nå står. Rosekollen Vel har deretter hele tiden motsatt seg faste hindringer for den ferdsel de bruksberettigede i Sjøstuveien har hatt siden området ble utbygget.
- Sommer 2015: Nabo Jan Eriksen prøvde å få stand et forlik basert på sin gamle grensebolt. Eier av Villa X var ikke villig til å diskutere dette, og den gjeldende grensebolten var heller ikke tilgjengelig på dette tidspunkt.
- 2015 (desember): «Ny» oppmålingsforretning, men basert på tidligere oppmålinger (og dermed feil referansepunkter).
- 2016 (september): Wilberg mailer til Hans Erik Torp med spørsmål om nødvendige grensemerker var satt ut. Kommunen har fortsatt ingen dokumentasjon på at grensemerket 2 er satt ut, eller at enden på vippeporten er oppmålt som målepunkt/grensemerke?
- Oktober 2018: Advokatene Wiik og Standberg får mailer fra Wilberg i Frogg kommune, med bla. kart som angir at det er i hovedsak det *gamle* gjerdet som danner grensen mellom Villa X og Sjøstuveien, dog ikke på det omstridte området ved Bemberns parkering. Kartet og forklaringene viser tydelig gjerder og området mellom Bemberns parkering ned til Brenneslestien. Derimot kan vi ikke se de sentrale grensemerkene Bolt BB og Merke MM som kommer tydelig frem på arkitekttegningene fra 1962. _

Rosekollen Vels standpunkt er altså fortsatt at skylddelingsforretningen av 1911 må gjelde som korrekt angivelse av grensen mellom Villa X og Rosekollen Vels eiendom: Grensen må følge professor Størmers gamle rundstålstangsgjerde fra 1906, slik vi nå har fått dokumentert at restene av gjerdet ligger. Senere

oppmålinger som måtte vise noe annet, er ugyldig i forhold til Rosekollen Vel og de som utleder veirett fra Rosekollen Vel eller vellets rettsforgjengere.

4. Nærmere dokumentasjon av korrekt grense mellom gnr. 74, bnr. 6 (Rosekollen Vel) og gnr. 74, bnr. 4 forut for oppmålingen 2004/2005

4.1 Dokumentasjon knyttet til grensemerker og gjerder fra 1906/1908 (Villa X) og 1911 (Rosekollen Vels eiendom gnr. 74, bnr. 6 og 7).

4.1.1. Villa X

I henhold til opplysninger fra eier av Villa X i stevningen i sak 18-068846 TVI-FOLL, ble eiendommen (gnr. 74 bnr. 4/gnr. 81/bnr. 2) ved etableringen i 1906 gjerdet inn med «et tradisjonelt Drøbaksgjerde kalt rundstålstangsgjerde³». Gjerdet finner man i alle fall dokumentert i skylddelingen for gnr. 74, bnr. 6 fra 1911. Dokumentasjon fra 1906 viser at Villa X's gnr. 74, bnr. 4, som genser opp mot Rosekollens Vels gnr. 74, bnr. 6 (Sjøstuveien) var skilt ut fra det opprinnelige hovedbølet gnr. 74, bnr. 1.

I henhold til eier av Villa X's egne opplysninger, bla i stevningen, ble det opprinnelige gjerdet langs Sjøstuveien tatt ned, først for å skaffe åpning til den oppmurte parkeringsplassen fra 1962/63 (Bembernes parkering), deretter rundt 1988 for å skaffe åpning for innkjøring til Villa X's egen snu- og parkeringsplass som følge av den begrensede veiretten gnr. 81, bnr. 2 hadde fått i Sjøstuveien.

I henhold til eier av Villa X's egne opplysninger i stevningen, ble de gamle grensemerkene langs Sjøstuveien påvist under oppmålingsforretningen i 2005. Det skulle således ikke herske tvil om hvor gyldig grense mellom Villa X og Rosekollen Vels gnr. 74, bnr. 6 (fra 1911) - gikk i perioden 1906 til 2005.

4.1.2 Rosekollen Vel, gnr. 74, bnr. 6

Gnr. 74, bnr. 6 (og 7) ble skilt ut fra det opprinnelige hovedbølet gnr. 74, bnr. 1 ved skylddeling 25/8 1911 (vedlegg 1), og ble gitt navnet Rosenkollen. Den viktige passasjen om nordgrensen finnes ved det tilsynelatende sideskiftet 58:

«Parsellens nordgrense går fra sjøen langs professor Størmers gjerde i lengde av 124 meter til en bæk.....»

Professor Størmer var daværende eier av Villa X, og det fremgår at han var selv tilstede under skylddelingen. Bekken er senere lagt i rør.

Vi legger til grunn at gjerdet rundt Villa X som det er henvist til i 1911, er identisk med det gjerdet fra 1906 som eier av Villa X refererer til, og der restene fortsatt finnes innenfor gjerder som eier av Villa X har satt opp langs Sjøstuveien etter «ny» oppmåling av *Villa X*, i 2004/2005.

3 Dokumenter som finnes på Riksarkivet fra 1906 og 1908 viser at det ble satt ned bolter ved utparsellering av gnr. 74, bnr. 4 og 5 i henholdsvis 1906 og 1908. Bnr. 5 er senere slått sammen med bnr. 4. Jeg regner med at all nødvendig dokumentasjon finnes i kommunen - hvis ikke kan jeg sende det.

Både Villa X og eiendommen Rosenkollen ble skilt ut fra samme hovedbøl, gnr. 74, bnr. 1, henholdsvis i 1906/1908 og i 1911. I og med at det var samme «moreiendom» og det gikk kort tid mellom utskillingene, og professor Størmer selv var tilstede i 1911, kan vi uten videre gå ut fra at professor Størmers gjerde var en helt nøyaktig og entydig beskrivelse av grensen.

Rosekollen Vel har ikke funnet noe som gyldig kan forrykke vår nordgrense fra 1911. Med unntak av utparsellering av en rekke fritidseiendommer f.o.m 1928, og en stripe mot den bekken som er omtalt i skylddelingen fra 1911 som ble skilt ut i 1935, har det *ikke* skjedd oppmålinger eller grenseendringer for gnr. 74, bnr. 6 og 7 (Rosekollen Vel). *Grensen mellom de to eiendommene Villa X og Rosekollen Vels eiendom må således fortsatt ligge fast langs det opprinnelige gjerdet som det er vist til skylddelingsforretningen 1911.* Disse grensemerkene/gjerderestene var altså fysisk til stede ved oppmålingen i 2005 og 2015, men har til tross for flere henvendelser til eier av Villa X, ikke vært tilgjengelig for andre enn eier av Villa X før nylig.

For ordens skyld: Kartet 08.10.2018 som Wilberg sendte advokatene, ser ut til å vise kun de nye gjerdene som ble satt opp nordenfor Bemberns parkering ned mot Brenneslestien, etter jordskiftesak 4/1994. Som jeg skal vise under, avga Rosenkollen grunn til (nå) gnr. 81, bnr. 22/149 i 1935. Grensemerket har jeg kalt Bolt BB. Dokumenter fra 1962 viser at Bolt BB befinner seg på det gamle gjerdet fra 1906/1911. Senere avga bnr. 22/149 grunn på det samme området i forbindelse med jordskiftesak 4/1991. Bolt BB ble liggende *innenfor* (på nordsiden av) det nye grensegjerdet; dvs. på Villa X's side av det gjerdet som eier av Villa X skulle bekoste innen 01.01.1995 som følge av jordskiftesak 4/1991. Bolt BB befinner seg i nærheten av pkt. JSK 4 på kartet fra 08.10.2018. Det er denne grensebolt Bolt BB innenfor det nye gjerdet, og Merket MM 90 centimeter inne på nordre murarm på den opprinnelige gjerdetraseen som må være referansepunkt for alle oppmålinger av grensen for gnr. 74, bnr. 6.

4.2 Utparsellering av Rosekollen, gnr. 74, bnr. 6, etablering Sjøstuveien fra 1928 + overskjøting i 1935

4.2.1 Grensereduksjon mot sjøen

Det fremgår av vedlegg 2 til mitt brev 07.09.2017 at den første eiendommen (bnr. 10) ble utparsellert fra gnr. 74 bnr. 6 i 1928. Det må antas at Sjøstuveien ble anlagt på denne tiden. Det var ingen aktivitet ved sjøen før 1928 som skulle tilsi at det var vei ned til bnr. 10 før tomten var utparsellert. Jeg antar at de 124 meterne grense/gjerde fra sjøen langs professor Størmers gjerde, ble redusert tilsvarende ved utparsellering av gnr. 74, bnr. 10 i 1928.

Tre øvrige eiendommer nederst i Sjøstuveien ble utparsellert og gitt tinglyst veirett på gnr. 74, bnr. 6 før krigen. Merk for øvrig at Villa X's gnr. 74 bnr. 4 *aldri har hatt* veirett i Sjøstuveien.

4.2.2 Grensereduksjon mot gnr. 81, bnr. 22/149 i 1935

I 1935 ble gnr. 74, bnr. 6's grense mot professor Størmers gjerde i den andre enden, fra bekken (som er omtalt i skylddelingen 1911) til Sjøstuveien redusert gjennom overskjøting fra gnr. 74, bnr. 6 (og 7) til det som i jordskiftesak 4/1991 var gnr. 81 bnr. 22 (men som på tidspunktet for overskjøtingen kan ha hatt bnr. 31).

Parsellen er en smal stripe mellom den Heggedalsbekken som det er referert til i gnr. 74, bnr. 6s skylddeling fra 1911, bilag 1 til dette brev, og Sjøstuveien. Grensen mot vest er beskrevet som «*jernbolt i delet mot Villa X*». Denne jernbolten må være identisk med den jernbolten (*Bolt BB*) som man nå har funnet igjen *innenfor* gjerdet (på Villa X's side), ned mot Brenneslestien, innenfor punkt JSK4. Bolten er avmerket på grensegjerdet mellom Villa X og Rosekollen på arkitekttegninger fra 1962, men da var Eriksens tomt eiet av Olaussen.

Avstanden mellom Bolt BB og det hjørnet der grensegjerdet inntegnet på kartet 08.10.2018 gjør en kraftig sving, var oppmålt til 7,5 m, mens avstanden fra hjørnet i Brenneslestien til bekken (som nå er lagt i rør) er målt til 6,30m. Jeg viser til vedlegg 2 og vedlegg 3.

I forbindelse med overskjøtingen i 1935 utstedte daværende eier av Rosenkollen, gnr. 74, bnr. 6 en erklæring til daværende eier av gnr. 74, bnr. 10 som garanterte 4 meter vei (i Sjøstuveien) helt frem til eiendommen gnr.74, bnr. 10 (vedlegg 4). Det var derfor åpenbart *ikke* meningen at overskjøtingen av stripen langs øvre del av Sjøstuveien i 1935 skulle få betydning for den nedre delen av Sjøstuveien som den pågående rettstvisten gjelder.

Konklusjon: Grensemerket mellom de tre eiendommene Villa X, Rosekollen Vel og Eriksens eiendom fra 1935 er fortsatt gyldig som grense Sjøstuveien/Rosekollen Vel/Villa X. Hendelsene i 1962, i forbindelse med jordskiftesak 4/1991 eller andre dokumenter eller hendelser forandrer ikke på dette.

4.3 «Lensmannsskjønnet» 1961/1962 - veirett og Bemberns parkering

4.3.1 Bakgrunn

Restene etter det korrekte grensegjerdet for gnr. 74, bnr. 6 fra 1911 ble liggende innenfor det gjerdet eier av Villa X skulle sette opp langs Sjøstuveien etter at resultatet fra oppmålingen i 2005 forelå, og innenfor det gjerdet som eier av Villa X skulle sette opp etter den grensejusteringen mot gnr. 81, bnr. 22/149 Eriksen i forbindelse med jordskiftesaken om Brenneslestien. Dokumenter fra 1962 som eier av Villa X la frem i forbindelse med stevningen i sak 18-068846TVI-FOLL viser selvfølgelig at det som er kalt «*nuværende gjerde*» i 1962, er det opprinnelige gjerdet fra 1906/1911. Målsatte arkitekttegninger viser Bemberns parkeringsplass slik den var planlagt i 1962, oppfylling, gjerder og naboskap, og er viktig dokumentasjon for å forstå noe av det som senere har skjedd:

4.3.2 Skjønnsbegjæring

I mai 1961 sendte daværende eier av Villa X (Ada Størmer) og daværende eier av gnr. 81 bnr. 86 Bembern (Per Størmer) en skjønnsbegjæring til lensmannen i Frogn mot de daværende eiere og de daværende brukere av Sjøstuveien, med krav om veirett i det som da ble kalt Nordre Rosekollvei. Senere på sommeren ble kravet spesifisert til å gjelde vei frem til snuplassen som var under utvidelse

opparbeidelse til parkering, ved enden av Sjøstuveien, dvs. syd for gjerdet fra Sjøstuveien og det omstridte området i den pågående rettstvisten..

Verken Bembern eller Villa X hadde veirett i Sjøstuveien forut for lensmannsskjønnet, men var henvist til kjøreadkomst via Carl Størmers vei, for Bemberns del gangvei det siste stykket over Villa X. Da skjønnsbegjæringen ble sendt, sto rundstålstangsgjerdet langs hele Sjøstuveien *der man nå finner de gamle restene*. Sjøstuveien hadde vært i bruk siden lenge før krigen som kjøreadkomst til det som i dag er Parker, Schjøtt, Aabys og Høyenes eiendommer.

4.3.3 Forlik

Skjønnet ble forlikt bla. ved at Bembern fikk full veirett i Sjøstuveien, mot å etablere tre parkeringsplasser på Villa X's grunn, til eksklusiv bruk for Bembern og Villa X, «*inn mot og på sydsiden av bekken fra Heggedal*». Dette er den samme bekken som er omtalt i Rosekollen Vels grensedokumenter. Villa X fikk *ikke* veirett, men eieren Ada Størmer fikk en personlig veirett for sin levetid. Skjønnsforliket har detaljer om bla. vannledning langs veien, men verken forliket eller interne dokumenter kommenterer gjerde langs Sjøstuveien. Det finnes overhodet ikke antydninger noe sted om at det skulle være noen grensebolt utenfor det gamle grensegjerdet, eller andre grenseproblemer. (I så fall ville disse ha vært løst under skjønnet).

4.3.4 Opparbeidelse av Bemberns parkeringsplass

Umiddelbart etter at forliket i veiskjønnet var tinglyst på Rosekollen Vels grunn gnr. 74 bnr. 6 i juni 1962, begynte de to familiene Størmer arbeidet med å anlegge en parkeringsplass utenfor veibanen, noe som var en forutsetning for veiretten oppnådd gjennom forliket i lensmannsskjønnet. Arkitekt Chr(istian) Fredrik Størmer, sønn av Ada og bror av Per Størmer, foresto tegnearbeidet og kontakten med entreprenøren på vegne av familien Størmer, og i nær kontakt med de berørte oppsitterne, *bla. Anders Juel*. (Anders Juel var personlig berørt oppsitter en av dem som undertegnet tinglysingsdokumentene på vegne av Rosekollen Vel i 1962.)

I tillegg til forliket 1961/62 om veirett og parkering utenfor veibanen som Rosekollen Vel var part i, foreligger det også en avtale om Bemberns parkeringsplass mellom Per Størmer som eier av Bembern og Ada Størmer som eier av Villa X om den parkeringsplassen som skulle opparbeides på Villa X's grunn. Denne avtalen er tinglyst i november 1962 på Villa X's grunn. Rosekollen Vel har overfor eier av Villa X gjort det helt klart at denne avtalen ikke har noe med veiretten på Rosekollen Vels grunn å gjøre, og den kan selvfølgelig ikke danne grunnlag for noe erverv av grunn for Villa X fra Rosekollens gnr. 74, bnr.6. Avtalen mellom de to Størmer'ne, og eier av Villa X sin tilbakevendende, tilsynelatende misforståelse av hva lensmannsskjønnet egentlig gjaldt, har likevel tilsynelatende vært en sentral premiss for eier av Villa X i diskusjonen om grenser og veirett i Sjøstuveien. Det er derfor nødvendig å gå nøye inn på arkitekttegningene fra 1962 som dokumentasjon av situasjonen sommeren/høsten 1962. Siden tegningene ble fremlagt i stevning fra eier av Villa X i 2018, må eier av Villa X gå god for autensiteten til disse tegningene:

4.3.5 Arkitekttegninger fra 1962

Vedlegg 5 viser arkitekt Størmers første skisse til Bemberns parkering, datert 4. juli 1962. Det opprinnelige gjerdets posisjon er tydelig markert, bl.a. forhold til

«Høies» furu som fortsatt står. Bekken som er omtalt i gnr. 74, bnr. 6 skylddelingsforretning fra 1911 er tegnet inn. Mellom «Sjølystveien» og bekken står det «Olaussen». Dette er nå gnr. 81, bnr. 22/149, nå eid av Eriksen (jfr. også overskjøtingen fra 1935 som er omtalt over).

Gangveien som er avmerket litt nede, til høyre på tegningen, er identisk med det som på folkemunne ble kalt Brennestien. Trappen som er tegnet inn på enden av gangveien ble delvis sperret av den muren som det var nødvendig å bygge for å holde fyllmassen ved selve parkeringen på plass, jfr. merke MM 90 cm inn på nordre murarm på Bemberns parkering.

Videre ser vi at oppfyllingen «med grov sten» i *svingen* på «Sjølystveien» i sin helhet skulle skje *utenfor* det inntegnede grensegjerdet, dvs. på *Rosekollen Vels grunn*. Oppfyllingen var nødvendig for å skaffe god innkjøringsmulighet til parkeringsplassen, men har senere delvis vært tatt i bruk som parkering, dog uten at det har skjedd noen grense-endring. Resten av utløpet av gangveien ble således sperret.

På grunn av muren kunne altså utløpet av det som på tegningen er omtalt som gangvei, ikke lenger ha det gamle utløpet i Sjøstuveien. Det ble et løst tråkk over det som i vårt vedlegg 5 er kalt Olaussen – (og i forbindelse med jordskiftesak 4/1991 avga eier av gnr. 81, bnr. 22/149 grunn til Villa X slik at det nå er en ordentlig sti over gnr.81, bnr. 22/149. Grensemerket mellom de to bruksnumrene til gnr. 81 ble flyttet fra det gamle gjerdet/Bolt BB til målepunkt JSK4, se nedenfor.)

Utover høsten 1962 ble det klart at planene for selve parkeringsplassen måtte revurderes. Arkitekt Størmer utarbeidet reviderte tegninger datert 11. november 1962 (vedlegg 6). Det «nuværende gjerde», dvs. det gjerdet som ble satt opp i 1906, er fortsatt tydelig angitt på begge sider av parkeringen. Denne tegningen er målsatt mer i detalj, og her finner man også avmerket «bolt som angir Olaussens tomt», formodentlig den samme Bolt BB som dannet grensen mot gnr. 74, bnr. 6 i 1935.

To gjerdestolper er avmerket på hver sin side av innkjøringen til Bemberns parkeringsplass. Den ene må være den vi fortsatt finner igjen som Merke BB på nordre murarm på Bemberns parkering. Ved søndre murarm finner vi fortsatt sluttenden på muren, i den opprinnelige gjerdetraseen.

4.3.6 Faktisk parkeringsplass

Vi ser av vedlegg 5 og terrenget at det også måtte fylles kraftig opp for selve parkeringsplassen, samtidig som noe skulle skytes bort inne på parkeringen. De planlagte arbeidene ble derfor kostbare, slik at den planlagte parkeringsplassen ble bygget mye grunnere enn forutsatt, men med omtrent samme bredde ved innkjøringen som inntegnet. Det er ikke gjort endringer i tilknytning til Bemberns parkeringsplass siden 1962/63.

Det er fra denne gjennomgangen helt klart at det verken i tegningene, planer eller tilgjengelige interne notater ligger noe som skulle forutsette justering av grensen mellom Villa X og Rosekollen Vels eiendom i 1961/1963, selv om Rosekollen Vels eiendom ble fylt opp og tatt i bruk som innkjøringsareal til Bemberns parkering. Prosessen ble dessuten fulgt øye av de naboer som var innstevnet i lensmannsskjønnet i 1961, ikke minst av Rosekollens Vels Anders Juel. Disse ville selvfølgelig ha grepet inn hvis det hadde skjedd innsnevring av

veien, eller andre uhjemlede inngrep i Rosekollen Vel sin eiendom. Det er derfor helt usannsynlig at det i 1962 var noe gjerde eller annet ved Bemberns parkering som gikk utenfor det opprinnelige grensegjerdet fra 1906, slik eier av Villa X og tingretten 2018 tilsynelatende har lagt til grunn.

Både vedlegg 5 og vedlegg 6 er formelt fremlagt av eier av Villa X gjennom stevningen i sak 18- 068846-TVIFOLL, og må dermed regnes som autoriserte offentlige dokumenter fra eier av Villa X's side.

4.3.7 Gjerdet langs Brenneslestien

Vi har et internt notat fra arkitekt Størmer fra høsten 1962 som viser at det var behov for å rette opp gjerdet langs Brenneslestien pga. tidligere arbeider. Arbeidet med parkeringsplassen kan også ha gått ut over den delen av gjerdet som gikk fra parkeringsplassen mot stien, men merket MM og Bolt BB sto og står fortsatt.

4.4 Oppmåling av Villa X i 1977

Hans og Aase Torp kjøpte Villa X (gnr. 74/4 og gnr.81/2) i 1974. Oppmåling som ble foretatt 5. august 1977 var rekvirert av Hans Torp. *Anders Juel* tilstede på vegne av gnr. 74, bnr. 6 under oppmålingen som nabo til eiendommen Villa X i 1977.

4.4.1 Faktisk situasjon under oppmålingen av Villa X i 1977

Under oppmålingen 1977 var Bemberns parkering etablert i samsvar med dagens faktiske mål. Parkeringsplassen utgjorde et vesentlig mindre areal enn det som var inntegnet av arkitekt Størmer på noen av tegningene fra 1962. Grensegjerdet langs Sjøstuveien som var inntegnet i 1962 og gjerdestolpene på begge sider av Bemberns parkering sto også der. Parkeringsplassen var oppmurt og måtte være inngjerdet der terrenget helle nedover, også inne på Rosekollen Vels grunn på nordre side av Bemberns parkering. Det er likevel litt usikkert hva som hadde skjedd med gjerdet fra 1962 på nordre side av nordre murarm ned mot Brenneslestien på grunn av oppfyllingen. Merke MM på nordre murarm ved parkeringen, og Bolt BB var imidlertid godt synlig, i 1977 som nå. Grensen fra Merke MM ned mot Brenneslestien gikk via «bolt som angir Olaussens tomt» (Bolt BB) som beskrevet på arkitekttegningene fra 1962 ned til den tydelige «knekk» på det grå gjerdet ved Brenneslestien på tegningen 08.10.2018. (Det er godt mulig at også knekken var på et litt annet sted i 1977 enn etter grensejusteringen etter jordskiftesak 4/1991. Området ved knekken var imidlertid overdratt fra Rosenkollen til Olaussen (Eriksen) i 1935.)

For å skaffe brukbar innkjøring til parkeringsplassen, var det ved oppmålingen 1977 fylt opp mot Eriksen /tidl. Olaussen) i samsvar med arkitekt Størmers skisse fra 4. juli 1962. Gangveien (Brenneslestien) var i 1977 ikke tilgjengelig der den var inntegnet, men det kan ha vært et lite tråkk der Brenneslestien nå ender i Sjøstuveien («Sjølystveien» på skissen i vedlegg 5).

4.4.2 Oppmålingen i 1977

Ut fra den faktiske situasjonen ved selve oppmålingen med bla. Hans Torp, Anders Juel, Per Størmer og Ellen og Reidar Eriksen tilstede, må selve oppmålingen mot Sjøstuveien ha tatt utgangspunkt i den opprinnelige knekken

ved gjerdet ved Brenneslestien, via Bolt BB, Merke MM og det daværende gjerdet på nedsiden av Bemberns parkering.

Det er tydelig av oppmålingstegningen 1977 at veibredden ved svingen i Sjøstuveien er den samme som man kan se av arkitekttegningene fra 1962, dvs. minst de tilsikrede 4 meterne. Det har altså ikke skjedd noen justering av grensen mellom Villa X og Rosekollen Vel i denne oppmålingen.

I saksmappen for nyere oppmålinger er det påtegninger på oppmålingen 1977 om at koordinatene og målene ikke stemmer over ens. Dette må skyldes at de som kontrollmålte tok utgangspunkt i JSK4 etter jordskiftesak 4/1991, ikke den riktige grensemarkeringen Bolt BB.

4.5 Anders Juel «holdt i» grensen til Rosekollens gnr. 74, bnr. 6 mot Villa X

Anders Juel hadde representert Rosekollen Vel fra vellet overtok eiendomsretten til gnr. 74, bnr. 6 og 7 i mars 1962, og som nevnt over via tinglysingen av veirett med krav til parkering i juni 1962, og ved etableringen av Bemberns parkering høsten 1962. Anders Juel var også den sentrale da gnr. 81, bnr. 22 fikk tinglyst veirett i Sjøstuveien i september 1974, da Villa X ble oppmålt i 1977, og da Hans og Aase Torp forhandlet om veirett i 1986-88. Han var oppmerksom på, og «holdt i» eiendomsretten og grensespørsmålet for Rosekollen Vel helt frem til sin bortgang rundt 1990. Det er utenkelig at Anders Juel ville ha funnet seg i noen overgang av eiendomsrett, eller større eller mindre stengsler for ferdsel forbi Villa X i sin levetid.

4.6 Forhandlinger om veirett i 1986-88. Grensegjerdet fra 1906/1911 ble tatt ned.

Etter søknad fra Aase og Hans Torp, eier av Villa X, innvilget Rosekollen Vel *begrenset* veirett i Sjøstuveien, men bare for gnr. 81 bnr 2. Gnr. 74 bnr. 4 fikk ikke veirett, og har heller ikke søkt om, eller fått veirett siden.

Veiretten til Villa X ble tinglyst i 1988. Vi legger til grunn at det gamle rundstålgjerdet langs Sjøstuveien som hadde omsluttet eiendommen siden den ble etablert i 1906, ble tatt ned omtrent samtidig – i alle fall så langt det var nødvendig for å sikre innkjøring, snu- og parkeringsmuligheter på Villa X's egen grunn. Innkjøringen til Villa X's parkering er rett syd for Bemberns parkering. Det er også erkjent av eier av Villa X at gjerdet nedenfor (syn for) innkjøringen til Bembern sto der til eiendommen fikk begrenset veirett i 1988.

Anders Juel var sentral også under forhandlingene om veirett i perioden 1986-1988, og det var han som skrev under den tinglyste avtalen om veirett for Villa X på Rosekollen Vels grunn sammen med Hans Torp. Det er helt usannsynlig at Torp/Villa X ville ha fått veirett dersom de hadde hatt port, gjerde eller annet ut i veibanen som gjorde at veien ble innsnevret i forhold til det gamle grensegjerdet fra 1906/1911. - Anders Juel var imidlertid for lengst gått bort da vippeporten som innsnevret veibanen ble satt opp i 2001.

4.7 Jordskiftesak 4/1991 – Brenneslestien

I 1991 gikk eier av Villa X Torp til sak mot eier av gnr. 81, bnr. 22 Eriksen. Aase Torp forsøkte flere ganger å øve påtrykk på Kjell Steenstrup (undertegnedes far)

for å få Rosekollen Vel engasjert på sin side i tvisten mot Eriksen, men forgjeves. Om ønskes kan kommunen få kopi av Aase Torps brev – der det tydelig fremgår at det var i egenskap av å være *et vel* – ikke i egenskap av å være eier av gnr. 74, br. 6 – at Torp ønsket å få Rosekollen Vel med i saken.

Av rettsboken fra jordskiftesak 4/1991 som ligger i kommunen, fremgår det uansett tydelig at saken gjaldt en tvist mellom eier av gnr. 81, bnr. 2 og eier av gnr. 81, bnr. 22 om åpning av det som i dokumentene fra 1962 (vedlegg 5 og 6) var kalt gangvei. Rettsboken viser dessuten tydelig at Rosekollens gnr. 74, bnr. 6 overhodet ikke var inne i saken.

Som vist over under avsnittet om Bemberns parkering, førte oppfyllingen og muren fra 1962 at gangveien ble sperret, og at eventuelle gående måtte trække sti over Eriksens (Olaussens) eiendom for å komme frem til Sjøstuveien. Den ytterste delen av den nåværende Brenneslesti måtte derfor i sin helhet legges over det som i 1991/93 var gnr. 81, bnr. 22 + bnr. 149 Eriksen. Eriksens grensemerke mot Villa X ble flyttet fra Bolt BB til JSK4.

Rosekollen Vels grense skulle derimot ikke flyttes fra Bolt BB. Rosekollens eiendom var ikke part i jordskiftesaken, og det var ikke meningen at grensen mellom gnr. 74, bnr. 6 Rosekollen og Villa X gnr. 74, bnr. 4 skulle endres. Operasjonen har likevel medført at Rosekollen Vel i prinsippet har fått etablert en ny grense mot Villa X mellom Bolt BB og JSK4. Denne bredden, ca. en meter?, forskyver grensen mot vest et stykke nedover Sjøstuveien.

Ved å ta utgangspunkt i Eriksens nye grensemerke JSK4 ved oppmålingen av grensen mot Sjøstuveien, i stedet for gnr. 74, bnr. 6 gamle grensebolt BB, har Rosekollen Vel altså «mistet» en stripe land et stykke langs Sjøstuveien. I oppmålingene 2004/2005 og 2015 har man heller ikke latt oppmålt grense gå over grensemerket MM som helt frem til oppmålingen 2004/2005 var ubestridt grense mellom Rosekollen Vel og Villa X. Jeg forstår mailene fra Wilberg i oktober 2018 likevel slik at man heller ikke har lagt det merket som var bestilt i hjørnet på nordre murarm fra oppmålingen 2015 inn i matrikkelen. Det burde derfor ikke være vanskelig å få opprettet matrikkelen på Merke MM, og få trukket korrekt linje til målepunkt 8.

4.8 Kartet som ble benyttet i jordskiftesak 4/91 underbygger vårt syn på at vippeporten ble satt opp utenfor det som tidligere var grensemarkering

På kartet som ligger som s. 6 i kommunens eksemplar av jordskiftesak 4/91 som jeg tidligere har fått, ser vi at to av de oppmurte sidene av Bemberns parkeringsplass er avmerket i den krappe svingen i Sjøstuveien. Den søndre (korteste) murarmen som rettstvisten særlig er knyttet til (og gjerdet) mangler på tegningen, men det finnes som nevnt fortsatt rester i terrenget. Grunnen til at søndre murarm ikke er tegnet inn på kommunens kart fra 1991, er at *gjerdet* på den søndre murarm ble tatt bort i siste halvdel av 1980, mest sannsynlig i 1988. Gjerdet sto fortsatt på de to andre murarmene rundt Bemberns parkering.

Eier av Villa X har flere ganger overfor Rosekollen Vel og de berørte oppsitterne fremholdt at gjerdet langs Sjøstuveien og gjerdet rundt Bemberns parkering var sammenkoplet, slik at nedtaking av gjerdet langs Sjøstuveien i 1988 må ha fått visse følger for gjerdet på søndre murarm. Georg Størmer som nå er rettighetshaver til Bemberns parkering forklarte forøvrig under tingrettssaken at

gjerdet langs søndre murarm ble rullet opp av ham selv, sannsynligvis i 1988. Dette er årsak til at det ikke er ikke var inntegnet gjerde på søndre murarm på 1990-tallet.

Det gamle gjerdet langs Sjøstuveien var tatt ned i 1988 i forbindelse med etableringen av parkeringsmuligheter for Villa X. En gang etter dette, men før 2001 ble terrenget bak og på søndre side av Bemberns parkering fylt opp for å skaffe bedre parkering for Villa X. Oppfyllingen foregikk på Villa X's egen tomt, og hadde ingen betydning for grensespørsmålet mot Rosekollen Vel. Dog kan enkelte av de gamle grensemerkene ha blitt skjult ved denne oppmålingen.

Ut fra kartet og det vi ellers vet, kan vi fastslå at det heller ikke på 1990-tallet var noe gjerde, port eller lignende ut i Sjøstuveien, dvs. på den tiden jordskiftesak 4/1991 pågikk. Det var først ved vippeporten som ble satt opp i 2001 at det kom hindringer ut i Sjøstuveien, på Rosekollen Vels side av det gamle grensegjerdet.

4.9 Torps byggesak på 1990-tallet (ferdigattest 09.07.1997), og adresseendring

Vi har nylig blitt kjent med at kommunen har satt krav om parkering for 4 biler og to garasjeplasser for Aase Torps og Hans Erik Torps byggeprosjekt på gnr. 74, bnr. 4, og at denne eiendommen og gnr. 81, bnr.2 senere har fått adresseendring fra Carl Størmers vei til Sjøstuveien. Gnr. 74, bnr. 2 har aldri hatt veirett i Sjøstuveien. Vi vil gjerne se grunnlaget for disse avgjørelsene.

5 Dokumentasjon etc. fra 2000-tallet

5.1 Vippeporten fra 2001

Vippeporten som er i sentrum av vei- og grensetvisten i sak 18-068846TVI-FOLL, ble satt opp høsten 2001. I utslått tilstand danner vippeporten en forlengelse av søndre murarm rundt Bemberns parkering på ca. 105 cm. Vippeporten i utslått tilstand står i sin helhet utenfor restene av det gamle gjerdet rundt Bemberns parkering, og der gjerdet langs Sjøstuveien er inntegnet på arkitekt-tegningene i forbindelse med at parkeringen skulle opparbeides høsten 1962. Gjennomgangen overfor viser at det ikke var noe grunnlag for å anta at grensen Gnr. 74, bnr. 6 mot Villa X var flyttet fra 1906/1911 i 1935, 1962 eller senere. Deler av det gamle grensegjerdet ble tatt ned så sent som rundt 1988. Rester finnes fortsatt, og må ha vært tydeligere i 2001. Det er derfor vanskelig å forstå hva som var Villa X's grunnlag for å sette opp en vippeport ut i veien, utenfor den tydelige grensen som restene av det gamle grensegjerdet som sto i 1988 og var fortsatt synlige i 2001. Samtidig som vippeporten ble satt opp i 2001, ble det satt opp nytt gjerde på den søndre murarmen ved Bemberns parkering, et gjerde som altså hadde manglet siden ca. 1988.

Vippeporten kunne imidlertid i starten lett slås inn til der grensen gikk, slik at passering for større kjøretøyer ikke ble unødig vanskeliggjort eller hindret. Dette endret seg senere, og i 2015 ble også søppelkasser plassert utenfor det nye gjerdet. Først i denne forbindelse, og etter at undertegnede på Rosekollen Vels vegne i februar 2015 ble varslet av Hans Erik Torp om planene om å sette opp et fast gjerde der vippeporten står, ble det en åpen konflikt. Konflikten dreier seg fortsatt i hovedsak om oppsett av et fast gjerde i stedet for vippeport. Av hensyn til større biler som skal passere, er det viktig å få fastslått at det ikke var

grunnlag for å sette opp vippeporten utenfor restene av det gamle grensegjerdet i 2001, og heller ikke senere.

5.2 Oppmåling 2004/2004 - kart fra 1991

Kartet fra jordskiftesak 4/1991 ble brukt også under oppmålingen i 2005. Det må også ha vært ha vært kommunens kartgrunnlag da reguleringsplanen ble utarbeidet i 1998-1999. Vi kan derfor legge til grunn at det nyere, mer detaljerte kartet som det ble prosedert på i tingretten, *ikke* var benyttet under utarbeidelse av reguleringsplanen. Av Wilbergs mailer og *kartet*⁴ som med mailene til advokatene Wiik og Standberg 08.10.2018 får vi tilsynelatende beskjed om at store deler Villa X's grense mot Sjøstuveien er revidert slik at grensene i henhold skylddelingen 1911 *nå* er lagt inn i matrikkelen.

De tilsendte dokumenter underbygger Rosekollen Vel sitt syn: «Ny» grense *utenfor* restene av det gamle grensegjerdet fra 1906/1911, og som ble oppmålt i 2004, er uhjemlet og ugyldig. Follo tingrett avgjorde imidlertid tvisten i oktober 2018 ut fra pretensjon til eier av Villa X: Gjeldende grense til Sjøstuveien går på utsiden av vippeporten i utslått stilling, og der det nye gjerdet som er satt opp etter oppmålingen 2005 går. Dette gjorde veien ca. 105 cm smalere ved det kritiske punktet ved vippeporten enn det Sjøstuveien ville ha vært dersom nytt gjerde hadde fulgt restene av det gamle grensegjerdet fra 1906/1911.

Vi har lett etter årsaken til at det under oppmålingen av Villa X i 2004/2005 ble oppmålt «ny» grense mot Sjøstuveien, på utsiden av de gamle grensemerkene som var påvist under oppmålingen. En viktig grunn var selvfølgelig at Rosekollen Vel som eier av naboeiendommen gnr. 74, bnr. 6 ikke var varslet om oppmålingsforretningen. Det gjorde at Rosekollen Vel ikke kunne påvise sin egen grensebolt BB. Vippeporten sto, og hadde stått ut i veibanen i noen år. Misforståelser mht. oppfylling av/rundt Bemberns parkering er lansert som en teori og det gikk lang tid fra oppmålingen ble foretatt til resultatet forelå og det er vist til en del (udokumentert) kommunikasjon underveis.

Vi viser også til påtegningen på kopien av oppmålingen fra 1977: Tilsynelatende uoverensstemmelser mellom mål og koordinater. Men som det er mer enn antydning ovenfor: Målene fra 1977 er basert på det som da var synlig av gamle grensemerker i 1977 (bla. Merke MM og Bolt BB), mens oppmålingen fra 2005 og 2015 var basert på nye grensemerker fra jordskiftesaken, herunder særlig JSK4. Oppmålingen i 2005 tok ikke hensyn til at eier av gnr. 81, bnr. 22/149 hadde måttet avgi mye grunn ved utløpet av Brenneslestien, og hadde latt den manglende kunnskapen om detaljene i jordskiftesak 4/1991 få virkning for grensen også mot Sjøstuveien.

Som nevnt hadde daværende eier av Villa X, Hans Erik Torp i en e-post til undertegnede 10. august 2015 erkjent at kommunen *kan* ha gjort feil under oppmålingen i 2004/2005, knyttet til (nå) gnr. 81, bnr. 149 (Eriksen) og Brenneslestien - nettopp der vi i dette brevet også mener at oppmålingsfeilen ligger. E-posten kom på bakgrunn av at Jan Eriksen hadde forsøkt å finne en minnelig løsning på grunnlag av sammenblanding av hans nye grensemerke JSK4 med det gamle grensemerket til gnr. 74, bnr.6 Bolt BB.

4 «Sjøstuveien Nye og gamle grenser 08.10.2018 Målestokk 1:500»

5.2 Oppmåling desember 2015

Det er protokollert at det ikke skjedde en ny oppmåling i 2015. Man skulle basere seg på de tidligere oppmålingene. Enden av vippeporten er ikke et eget målepunkt hverken i 2015 eller tidligere, og det er ikke rekvirert grensemerke dit, i henhold til protokoll. Kommunen har senere opplyst at punktet som må være enden på nordre murarm, ikke er lagt inn i matrikkelen. Vi leser kommunens mail til Hans Erik Torp i september 2016 slik at kommunen (fortsatt) ikke har dokumentasjon på om den som utførte oppmålingen i desember 2015 hadde utført «gjenstående arbeider.» Vi noterer at oppmåleren hadde sluttet brått.

6 Konklusjon

Gjennomgangen over burde vise klart at det over hodet ikke finnes grunnlag for å endre Rosekollen Vels grense mot Villa X. Skylddelingen 1911/professor Størmer gjerde som det fortsatt finnes rester av, er også fortsatt korrekt nordgrense for gnr.74, bnr. 6 og 7. Det finnes overhodet ingen holdepunkter for at det var legitimt å svinge vippeporten ut i Sjøstuveien som en forlengelse av den muren og gjerdet som porten er festet til. Det er fortsatt svært vanskelig å forstå at det ble målt opp ny grense mot Sjøstuveien når de gamle grensemerkene ble påvist i 2004/2005.

Styreleder Tore Gulden i Rosekollen Vel og undertegnede styremedlem mener at det er mest hensiktsmessig at vi i første omgang tar et møte om saken. Vi har sett oss ut onsdag 13. mars eller onsdag 27. mars som passende datoer, fortrinnsvis kl. 1200 eller senere på dagen. Vi ber om tilbakemelding på om et av disse tidspunktene kan passe.

Med vennlig hilsen
Elisabeth Steenstrup

6 vedlegg er lagt ved oversendelses-e-posten.