

**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](mailto:els.stp@live.no)

Røa 01.05.2019

Frogn kommune  
[postmottak@frogn.kommune.no](mailto:postmottak@frogn.kommune.no)

Deres referanse 17/02109 og 19/01328

**SJØSTUVEIEN – FASTSETTING AV KORREKT GRENSE FOR ROSEKOLLEN VEL - GNR. 74, BNR. 6**

Vi viser til Hans Erik Torps bestilling til kommunens Alf Wilberg 25. mars 2019 om oppmåling av Sjøstuveien (sak 19/01328), herunder grensen til Høye som eier gnr. 74, bnr. 20.

Vi viser også til styreleder Tore Guldens påfølgende brev 26.4.2019 der han forutsetter at kommunen tar stilling til Rosekollen Vels ugyldighetsinnsigelse mot tidligere oppmålinger rekvirert av eier av Villa X (oppmålinger fra 2004/2005 og 2015), og kravet fra Rosekollen Vel om at opprinnelige grenser fra skylddelingen 1911 («professor Størmers gjerde») blir gjenopprettet.

Undertegnede er styremedlem i Rosekollen Vel, som eier gnr. 74, bnr. 6 der Sjøstuveien ligger. På vegne av Rosekollen Vel har jeg sendt kommunen mye informasjon om Rosekollen Vel og grensespørsmålet (sak 17/02109), og fått mye ny informasjon bla. fra kommunen. Jeg ser vil nedenfor oppsummere hovedelementene i vår kommunikasjon med kommunen. Følgende hovedspørsmål er ubesvart av kommunen:

1. Hva var begrunnelsen for at kommunen under oppmålingen 2004/2005 valgte å stiple en linje på kartet som viste de påviste restene av de gamle grensemarkeringene, men for øvrig valgte å se bort fra de gamle grensemarkeringene da det endelige oppmålingsresultat ble fastsatt?
2. Hva er årsaken til at kommunen i oppmålingen 2004/2005 valgte å ta utgangspunkt i det nye grensepunktet fra jordskiftesak 4/1991 (JSK4) i oppmålingen mot Sjøstuveien/Rosekollen Vel når det måtte være klart at grensejusteringene mot «Brenneslestien» verken formelt eller reelt hadde noe med grensen mot Sjøstuveien å gjøre? – Både kartunderlaget fra Brenneslestien og fra jordskiftesaken viser jo tydelig grensebolten **Bolt BB** som jeg har referert til i mitt brev 24.02.2019, og som må ha vært påvist og som ligger på den stiplede linjen fra 2004/2005.

## Kommunikasjon om saken i 2017

### Matrikkelen:

Allerede i mitt brev 07.09.2017 til kommunen tok jeg opp spørsmålet om oppdatering av kommunens matrikkel/kart, fordi Rosekollen Vels eiendom og eierskap angivelig hadde «falt ut av matrikkelen». Jeg dokumenterte vellets eierskap gjennom vedlegg 1 og 2 til brevet (kommunens sak 17/02109). Rosekollen Vel hadde til da vært helt uvitende om at kommunen hadde slettet Rosekollen Vels eiendom og eierskap fra matrikkelen – en grov feil kommunen må ta ansvaret for å rette opp.

### Feil ved oppmålingen 2004/2005 og jordskiftesak 4/1991:

Som det fremgår av brevet 07.09.2017 var bakgrunnen for henvendelsen at vi antok at kommunen hadde gjort feil ved oppmålingen av naboeiendommen (Villa X) ved oppmålingen av denne i 2004/2005, en oppmåling Rosekollen Vel som nabo ikke hadde vært innkalt til eller orientert om.

Brevet 7. september ble fulgt opp herfra med et nytt brev på vegne av Rosekollen Vel 24.09.2017 der vi fastholdt at det måtte ha vært en oppmålingsfeil i 2004/2005, en feil som etter vellets syn medførte en *uhjemlet grenseforflytning på ca. en meter i vellets disfavør*, på det omstridte området ved den oppmurte parkeringsplassen («Bemberns parkering»). (Hans Erik Torp har for øvrig i en e-post til undertegnede selv vært inne på at oppmålingen 2004/2005 kunne ha vært feil.)

Vi antok allerede i 2017 at den uhjemlede grenseforskyvningen måtte skyldes at man feilaktig hadde benyttet nye grenser fra jordskiftesak 4/1991, en sak som rettsboken tydeliggjør at bare gjelder grensen mellom gnr. 81, bnr. 2 og (da) gnr. 81, gnr. 22.

Vi har nå fått kopi av mailer og kart sendt fra Wilberg i oktober 2018 til advokatene i den pågående tvist om bruken av Sjøstuveien - en tvist Rosekollen Vel ikke er part i. Vi har der fått dokumentert at oppmålingen av Villa X i 2004/2005, og de grenser som nå ligger i matrikkelen, baserer seg på JSK4. JSK 4 er ny grense for gnr. 81, bnr. 22 (nå149) mot Brenneslestien og Villa X. Bruken av JSK4 må være feil for oppmåling av en grense mot en eiendom som ikke var part i jordskiftesaken.

Det gamle grensemerket mellom Rosekollen, Villa X og Eriksens eiendom i gnr. 81, bnr. (nå) 149 som er nedfelt som pkt. 4 i kartet fra jordskifteretten - og som vi skal se nedenfor - samsvarer med dokumenter fra 1977, 1962 og 1935 må være korrekt grense. Jordskifteretten 1991-93 er grundig omtalt i mitt brev 14.12.2018, pkt. 7. (Jeg har senere døpt om «Merke A» til **Bolt BB**, mens Merke B må være merket som ble satt ned ved høyre murarm (punkt 2) etter oppmålingen.

### Skylddeling 1911- professor Størmers gjerde dannet gnr. 74, bnr.6's nordgrense frem til oppmålingen 2004/2005

Høsten 2017 sendte Alf Wilberg en kopi av kommunens kopi av skylddelingen for Rosekollens gnr. 74, bnr. 6, datert 25/8 1911, til styreleder Tore Gulden og til undertegnede. Skylddelingen beskriver tydelig at vår parsells nordgrense følger «*professor Størmers gjerde*», helt frem til en bekk som kommunen la i rør, antakelig tidlig på 1970-tallet. Vi legger til grunn at det ikke kan være uenighet mellom eier av Villa X og Rosekollen om at dette gjerdet danner felles grense, så langt det kan dokumenteres at det ikke har skjedd en formell korrekt grenseendring.

Eier av Villa X har i all skriftlig kommunikasjon fastholdt at eiendommen Villa X ble etablert i 1906 og har vært omgitt av et rundstålstanggjerde frem til gjerdet ble tatt ned for å skaffe innkjøring, først til den oppmurte parkeringsplassen («Bemberns parkering») som ble etablert i 1962/64. Gjerdet

sydvest for Bemberns parkering ble stående en del lenger, men måtte senest fjernes for å skaffe snu- og parkeringsplass da Villa X etter søknad fikk tinglyst begrenset veirett i Sjøstuveien i 1988. (Det kan uansett dokumenteres fra skylddeling at en parsell av gnr. 74, bnr. 1 som ble overført til professor Størmer i 1908 skulle gjerdes inn. Professor Carl Størmer eide eiendommen Villa X fra den ble etablert frem til han døde.)

Mange, inklusive undertegnede, husker det gamle gjerdet helt tilbake til 1960-tallet, og vi har gjentatte ganger påpekt overfor familien Torp at det gamle gjerdet måtte ligge *innenfor* det nåværende gjerdet. Vi hadde imidlertid selv ingen fysiske bevis for hvor de gamle grensemerkene nøyaktig befant seg før høsten 2018, og fant det derfor vanskelig å forfølge saken overfor kommunen før det.

Vi viser for øvrig til pkt. 4.1 i brevet 24.2.2019.

### **Fysiske rester av professor Størmers gjerde og andre grensemerker avdekkes høsten 2018. Disse fysiske restene passer godt inn med det som ble inntegnet i 2005**

Rosekollen Vels sak om gyldighetene av kommunens oppmåling fra 2004/2005 ble aktualisert på ny høsten 2018, da man ble kjent med den nøyaktige beliggenhet av det som antas å være restene av «professor Størmers gjerde», *innenfor* det nåværende gjerdet som omgir Villa X. Avviket mellom det som fremstår som oppmålt grense 2004/2005 og de gamle grensemerkene er størst fra det omstridte området rundt «vippeporten» ved Bemberns parkering og ned mot Brenneslestien. Når man starter feil i JSK4 i stedet for det gamle grensemerket 4 på kartet fra jordskifterettsak 4/1991 som må være korrekt, får man feil vinkel på grensen, og i praksis en smalere vei nærmere den skarpe svingen enn videre nedover. Det har selvsagt ikke vært meningen fra gammelt av.

Korrekt utgangspunkt i det gamle målepunktet 4 fra jordskiftesak 4/1991 (Bolt BB), og de tilsvarende punkter i dokumentene fra 1935, 1962 og 1977 gir en grense som passerer det gamle avkuttete gjerdeelementet 90 cm. inne på høyre murarm rundt Bemberns parkering som må ha vært ferdigstilt i 1964. I brevet 24.02.2019 dømte vi det avkuttete element til **Merke MM**. Linjen fra Bolt BB, via Merke MM til de synlige restene av enden på venstre murarm frem til kommunens målepunkt 8, evt. 7, vil følge det man avdekker av gamle gjerderester innenfor det nåværende gjerdet, og samsvarer nokså godt med de stiplede linjene fra oppmålingen 2004/2005.

Målepunkt JSK4 gir derimot en grense som passer utsiden av høyre murarm til utsiden vippeporten som først ble satt opp i 2001 og videre nær det nye gjerdet som ble satt opp etter oppmålingen 2004/2005.

### **Utsagn om oppmålingen 2004/2005 – behov for verifisering**

Vi har merket oss at eier av Villa X i stevning av april 2018 skriver at restene av det gamle rundstålgjerdet ble påvist under oppmålingen 2004/2005. I bilag 1 til prosesskriv 25.9.2018 heter det «Man kan også se rester av det rundstålstengene [gjerdestengene] i kartet fra oppmålingsforretningen avholdt i 2005». I henhold til protokollen fra denne oppmålingen var både Hans Erik Torp og hans mor Aase Torp (som fortsatt er aktiv) tilstede under oppmålingen. Vi legger derfor til grunn at påvisning hadde skjedd må være riktig, selv om det er noe uvisst om alle relevante grensemerker ble påvist. Vi forutsetter derfor at Jan O Eriksen fra gnr. 81, bnr. (nå) 149 som var tilstede under oppmålingen 2004, blir innkalt til den planlagte nye oppmålingen.

Vi forutsetter at kommunen stiller med geigerteller under den kommende oppmålingen, slik at de gamle grensemerkene kan tegnes korrekt inn på kommunens kart. Kommunen må imidlertid ha gjort «papirarbeidet» på forhånd.

## **Perioden 1911 – 2005**

### 1911-1928

Etableringen av gnr. 74, bnr. 6 med nordgrense mot professor Størmers gjerde i 1911 er ikke omstridt. Verken Frogn kommune eller Rosekollen Vel har kjennskap til at representanter for gnr. 74, bnr. 6 har bestilt oppmåling av nordgrensen etter dette.

I forbindelse med utparsellering av det fysiske området som het Rosenkollen fra og med 1928, ble det bygget nødvendige tilførselsveier, herunder Sjøstuveien. Alle utparsellerte eiendommer fikk tinglyst veirett, gnr. 74, bnr. 10 som den første i 1928.

### 1935- Utskillingen av gnr. 74, bnr. 31, senere innlemmet i det som nå er gnr. 81, bnr. 149

Under punkt 4.2.2, i vårt brev 24.02.2019 har vi beskrevet utskillingen av en stripe land mellom den daværende grensebekken og Sjøstuveien, mot Villa X på sjøsiden, på landsiden mot Løkkedalsveien. I kartet fra 1977 som vi senere har fått av kommunen, ser vi eiendommen (gnr. 74, bnr.31) avmerket i hjørnet Sjøstuveien/ gnr. 81/22 og Villa X. Det viktige i denne delen av saken er dokumentasjonen i de 4 vedleggene. I den verbale grensebeskrivelse ser man «jernbolt i sten i delet mot Villa X». Jernbolten må være identisk med Bolt BB, som fortsatt finnes, innenfor det nåværende gjerdet til Villa X. «Følger grensen mot Villa X [antar det må være det opprinnelige grensegjerdet fra 1906] i nordøst – rett linje – **7,5 meter** til en hjørnestolpe....» Hjørnestolpen må være det angitte punkt 3 på kartet fra jordskiftesak 4/1991, og som også finnes i de øvrige aktuelle dokumentene (1962 og 1977). (Grensen følger gjerdet videre til grensebekken som kommunen senere har lagt i rør.)

Kartet fra 1935, med innlagte mål, avmerking av grensen mot Villa X og det karakteristiske hjørnet er instruktivt og intuitivt.

### 1961 -1962 – «Lensmannskjønnen» - veirett i Sjøstuveien for gnr 81, bnr.76 («Bembern»),(og en personlig veirett for daværende eier av Villa X, Ada Størmer) mot å opparbeide parkeringsplass på eiendommen Villa X

Lensmannskjønnen og «Bemberns parkering» er grundig forklart i vårt brev 24.02.2019, punkt 4.3. (Etterskuddsvis ser det ut til at det kan dokumenteres at parkeringen ikke var klar for bruk før i 1964). Det viktige er imidlertid de to målsatte arkitekttegningene av Chr. Fredrik Størmer fra 1962, fremlagt som vedlegg 5 og 6 til brevet 24.02.2019. Det presiseres imidlertid at parkeringsplassen ble bygget annerledes, og vesentlig grunnere mot selve Villa X, enn det tegningene viser, visstnok av økonomiske grunner

Skissen for plassering datert 4. juli 1962 (bilag 5 til brevet 24.02.2019) viser det opprinnelige gjerdet fra 1906/1911, i forhold til «Høie» (Høyenes) eiendom. Vi ser tydelig at veien gradvis blir bredere jo nærmere man kommer svingen, på samme måte som den stiplede grensen fra oppmålingen 2005 viser. Høyenes furu er plassert innenfor Høyenes gjerde, men furuen var noe slankere enn furuen er i dag.

Vi ser at terrenget måtte fylles opp i bakkant av parkeringsplassen, og at det måtte støpes mur og settes opp gjerde. (Det er senere fylt opp i bla. i bakkant for å skaffe parkering til eier av Villa X.)

Vi skjønner av tegningen at terrenget har hatt et fall også mot «gangveien» (=Brenneslestien), bekken og Olaussen, fordi det var forutsatt en trapp og «fylles opp med grov sten her». Vi kan fortsatt tydelig se at terrenget heller nedover, og vi ser nå det nye løpet for Brenneslestien over det som i 1962 var merket som tomten til «Olaussen». Olaussen/rettsforgjenger eide gnr. 74, bnr. 31 fra 1935, kfr. over om 1935 og kommunens kart 1977. Olaussen er rettsforgjenger til Eriksen i gnr. 81, bnr. 149.

Det sentrale i Størmers tegning datert 11. nov 1962 (vedlegg 6 til brevet 24.02.2019) er at tegningen viser «nuværende gjerde» [professor Størmers gjerde fra 1906/1911] som en lang, rett linje fra området sydvest for den planlagte parkeringsplassen til «hjørnestolpe» i nordøst. Hjørnestolpen må være identisk med hjørnestolpen som er omtalt i 1935, og avmerket som gammel grense på jordskifterettens kart 1991, samt i oppmålingen 1977. **7, 55 m** sydvestover, langs gjerdet, finner vi «bolt som angir Olaussens tomt». Dette må være Bolt BB, avstanden er nær identisk med den som var oppmålt i 1935.

Det er målt inn 1,55m opp til muren + 55 cm til «gjerdestolpe». «Gjerdestolpe» må være identisk med det vi kaller Merke MM, 90 cm. inn på høyre murarm. Vi vet at parkeringen ikke ble bygget identisk med tegningen, og vi kjenner ikke helt til hvor mye som ble fylt inn, slik at disse siste målene kan være litt usikre.

#### 1977 – oppmåling rekvirert av eier av Villa X

I et møte med Alf Wilberg pekte Wilberg på at Anders Juel hadde vært tilstede på vegne av gnr. 74, bnr. 6 og 7 under oppmålingen 1977. I saksmappen fra oppmålingen 2004/2005 ligger målebrev og kart fra oppmålingen 1977. Det er en håndskrevet påskrift der det står «uoverensstemmelse mellom koord. og grenselengde. Koordinater og omregning til andre systemer er vanskelig å forholde seg til for amatører. For oss er grenselengden mellom målepunkt 5 og målepunkt 6 det sentrale. Lengden er målt til **7,80** (meter), dvs. temmelig likt det som ble målt både i 1935 og i 1962. Vi vet at det foregikk hugst på Villa X rundt 1962, og at terrenget ble rotet til da kommunen la grensebekken i rør, trolig tidlig på 1970-tallet som kan forklare avviket.

Det vil være særdeles viktig at kommunen fysisk avdekker målepunkt 6 fra 1977 (Bolt BB), og hjørnet i punkt 5 på oppmålingen 1977. Hjørnet i pkt. 5 samsvarer fysisk med «gjerdestolpe T jern» fra jordskiftesaken, og hjørnet som er inntegnet på målekartet fra 1935. Bolt BB er også avmerket som grensepunkt i 1935 og på jordskifterettens kart som punkt 4. Disse punktene ser ut til å samsvare godt med den stiplede linjen på oppmålingsresultatet fra 2005, noe som igjen er basert på det gamle grensegjerdet fra 1906/1911.

Det er sentralt at oppmålingen fra 1977 viser at avstanden mellom Villa X's grense til avslutning stippet veibane mot Høye øker fra snuplassen nederst i Sjøstuveien opp til den skarpe svingen. 4 meter vei som ble garantert eier av gnr. 74, bnr. 10 i 1935 er overholdt (vedlegg 4 til vellets brev 24.02.2019).

Konklusjon: Heller ikke målebrevet/kartet fra 1977 kan gi noen forklaring på valget av «ny» grense i 2004/2005. Vi ser tvert imot at de angitte målene og de inntegnede grensene samsvarer med den øvrige dokumentasjon, og de grensemerker som vil bli påvist under kommunens oppmåling.

Eier av Villa X (familien Torp) forhandlet med bla. Anders Juel i Rosekollen Vel for å få veirett i Sjøstuveien i perioden 1986-1988. Dette kan selvfølgelig ikke gi grunnlag for noen grenseendring – tvert imot. Torps forhandlingsposisjon var dårlig. Villa X hadde kjørevei til eiendommen i Carl Størmers vei fra eiendommen ble etablert i 1906.

At ikke jordskiftesaken 1991-93 kunne gi grunnlag for grenseendring i forhold til gnr. 74, bnr. 6 er det redegjort for ovenfor.

Oppsettet av vippeporten i 2001 kan neppe sies å ha skjedd i aktsom god tro. Familien Torp hadde selv rekvirert oppmåling i 1977. Aase Torp som fortsatt er aktiv, var med og forhandlet om veirett i 1986-1988, hvor sikkert selve veien var et tema pga. vedlikeholdsansvaret. Aase Torp ble minnet om avtalene med vellet av daværende styreleder i 2002, hun bestilte oppmåling i 2004 og det er protokollert at hun og Hans Erik Torp var med under selve oppmålingen i 2004, da de gamle grensemerkene igjen ble påvist. Hele familien Torp er profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet. De to nåværende eierne er henholdsvis eiendomsmegler og jurist hos fylkesmannen på eiendomssiden og burde derfor kjenne rettsreglene og de faktiske forhold vedrørende egen eiendom.

Hans Erik Torp har selv skriftlig erkjent at kommunens oppmåling i 2004/2005 kunne være feil. På bakgrunn av det fremlagte materialet fra Rosekollen Vels side kan det etter vårt skjønn over hodet ikke være mulig for kommunen å opprettholde «ny grense» fra 2004/2005 i fremtidige oppmålinger.

### **Oppmåling/grensepåvisning 2015 – grensebolt(er) fra 2015?**

Eier av Villa X bestilte ny oppmåling av grensen mot Sjøstuveien i 2015. Det er protokollert at det ikke skjedde noen ny oppmåling- man baserte seg på tidligere oppmålinger. Det ble bestilt ett nytt grensemerke (punkt 2) – formodentlig det man finner i enden av høyre murarm på Bemberns parkering. Jeg har etterspurt dokumentasjon i kommunen for dette grensemerket, uten å få svar.

På s. 7 i Rosekollen Vels brev 14.12.2018 under overskriften «Ny oppmåling av gnr. 74, bnr. 4 i 2015» tar jeg opp spørsmålet knyttet til det som fremsto som en nyere kommunal grensebolt ved den ytre enden (den rødmalte enden) på vippeporten. Kommunen har senere svart at man ikke kan se at dette punktet er målt eller merket noen gang fra kommunens side. Dette stemmer godt med det man har fra oppmålingen 1977, og kommunens kart, bla. fra 1979 og 1989 som vi på forespørsel fikk tilsendt av Wilberg 09.04.2019. På kartene ser man verken mur eller stengsel på venstre side av parkeringen, og det finnes heller ikke annen dokumentasjon på at det skulle befinne seg noe fast, i grunnen, så langt ut i veien.

Jeg forstår også kommunens respons slik at rødmalingen på enden av den løse vippeporten ikke er kommunens rødmaling.

Bakgrunnen for mitt spørsmål var at jeg først hadde lagt merke til grensemerket en gang etter oppmålingen 2015. Jeg syntest bolten og rødmalingen på en løs port var påfallende, og jeg hadde aldri før vippeporten sett eller hørt om faste installasjoner eller stengsler så langt ute i veien. Jeg antok derfor at bolten kunne ha vært satt ned under selve oppmålingen 2015.

Søndag 7. oktober 2018 la jeg dessuten spesielt merke til at det det nåværende gjerdet oppå venstre murarm ikke fulgte restene av venstre murarm, men hadde en liten vinkel som gjorde at den ytre enden på vippeporten der bolten nå står, avviker ca. 60 cm. fra en naturlig forlengelse av muren. Siden vi vet at muren som var ferdigstilt i 1964, og det opprinnelige gjerdet oppå muren var nødvendig pga. fall i terrenget, har jeg gått ut fra at bolten må være satt ned på et annet, og mest

sannsynlig et senere tidspunkt enn det tidspunkt muren ble opparbeidet. Arkitekttegningene fra 1962 har jo inntegnet «nuværende gjerde», en bredere vei og grensen mot Høye, uten noe på utsiden. - Jeg skriver dette såpass detaljert, fordi jeg forstår eier av Villa X dit hen at man mener at denne grensebolten på ytterenden av venstre murarm representerer grensen slik den var i 1962.

\*\*\*\*\*

Vi har ikke fått noen motforestillinger fra kommunen på noen av våre resonnementer eller dokumentasjon. Rosekollen Vel forutsetter derfor at kommunen tar stilling til *Rosekollen Vels ugyldighetsinnsigelse og kravet om re-etablering av de gamle grensene for Rosekollen Vel fra 1911*, forut for den nye oppmåling for Villa X m.m som er krevet.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Steenstrup

Styremedlem, Rosekollen Vel