

Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkeloven)

Journalnr
201901328Oppdragsnr
74/4/81/2

Matrikkelmyndighet				
Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststed
Frogn kommune	3022		1441	Drøbak

Eiendom					
Gateadresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Hjemmelshaver
Sjøstuveien 7 og 9	74	4	0	0	Hans Erik Torp (Eiers kontaktinstans)

Om forretningen

Forretningen avholdt:	Dato	Kl	Sted
	27.08.2019	11.00	Sjøstuveien 9

Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet

Grunneiendom Festegrund Anleggseiendom Uteareal eierseksjon

Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn

Grensejustering Klarlegging av eksisterende grense Nymerking av eksisterende grense Registrering av ureg. jordsameie Matrikulering av umatrikulert grunn

Arealoverføring Annet

Beskrivelse
Klarlegging av grensen mellom 74/4, 81/2 og Sjøstuveien, og grensen mellom 74/20, Sjøstuveien 6, og veien.

Saks-behandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering
Rekvirent Hans Erik Torp			Rekvisisjonsdato

Habilitet

Landmålerens navn
Frank Sandberg

Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.

Hadde noen av partene merknader/innsigelser til gjennomføringen av forretningen? Nei Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte

Varslet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).

Ev. merknader til varslingen

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen

Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr	Vedlegg nr	Ikke relevant
Søknad etter pbl				X
Vedtak (tillatelse) etter pbl				X
Rekvisisjon av oppmålingsforretning				X
Varsel om oppmålingsforretning				X
Situasjonskart og situasjonsplan				X
Konsesjonsdokument				X
Servitutt				X
Uttalelser/tillatelse fra andre myndigheter				X
Avtaler				X

Beskrivelse av grenser, grensemerker, målemetode og nøyaktighet mv.

Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partene	Målemetode	Nøyaktighet (cm)
A2978	Bolt Nedsatt i: Fjell	Gjenfunnet og nymålt	Godkjent		
A2770	Bolt Nedsatt i: Ikke spesifisert	Gjenfunnet og nymålt	Godkjent		
2	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Ikke spesifisert	Gjenfunnet og nymålt	Godkjent		
A2778	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Eksist. grense nedsatt på nytt	Godkjent		
JSK4	Umerket Nedsatt i: Ikke spesifisert	Grensepunkt kontrollert	Godkjent		

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

Forretningen er rekvirert av Hans Erik Torp, tidligere hjemmelshaver, på vegne av nåværende hjemmelshavere. I tillegg til grensen langs veien, mellom 74/4 og 74/6, veigrunn i Sjøstuveien, hjemmelshaver Rosekollen vel, ønsket Torp også å få klarlagt grensen på andre siden av Sjøstuveien, mellom 74/6 og 74/20.

Alle de varslede partene var tilstede, samt rekvirentens advokat.

Tidligere skylddelings-, kart- og oppmålingsforretninger

74/4 og 81/2 består også av 74/5 og 81/3, som ble sammenføyd i 1977. Alle disse fire eiendommene ble etablert i 1906 og 1908. 74/6 Rosekollen ble opprettet i 1911, i skylddelingsforretningen står det at nordgrensen går langs Størmers gjerde.

I 1977 ble det holdt kart- og oppmålingsforretning over 74/4 og 81/2. Representant for 74/6 var tilstede ved forretningen. Det ble tegnet målebrev med lokale koordinater, det vil si at koordinatene ikke referer seg til koordinatsystemet i kommunens kart.

15.10.2004 ble det holdt kartforretning over 74/4, 81/2. Eier av 74/6, Rosekollen vel, ble ikke varslet, og var ikke tilstede ved forretningen. Ved forretningen ble grensen for 74/4 påvist etter bolter og gjerdestolper i marka, og målebrev. Beskrivelsen av grensen mellom 74/4 og 74/6 i underretning, fra 11.07.2005, til de varslede partene etter forretningen:

«..Grensepunktene er innmålt med GPS. Sammen med eksisterende målebrev og avholdte jordskiftesaker i området danner de grunnlaget for grensepåvisningen. Det er satt ut grensemerker på grenselinja mellom 81/2 og 81/22 (i nordgrensen). For de øvrige grensene brukes eksisterende grensemerker, bolter og lignende. Mot 81/22 og 81/149 følger grensa jordskiftesak nr. 4/1991. Grensa for 81/2 går derfra videre til jernrør ved gjerdestolpe, derfra i rett linje gjennom kant av port og videre langs Sjøstuveien gjennom de høye jernboltene som er rødsprayet, til siste høye jernstolpe, der linja knekker og går videre til lav jernbolt på grensa not 81/76. Se for øvrig vedlagte kart.»

10.12.2015 ble det holdt oppmålingsforretning over grensen mellom 74/4 og 74/6, langs Sjøstuveien. I forretningsprotokollen står det:

«Rekvirent, nabo fra 81/14, 81/67 og kontaktperson for Sjøstuveien deltok på forretningen. Alle på forretningen var enige og bruke målinger fra tidligere oppmålingsforretninger. Punkt 1 er rør fra før og punkt 2 vi hjørnet av muren vil bli merkt med off.godkjent merke.

Kontroll av tidligere forretninger

Før forretningen i 2019 ble det foretatt en ny innmåling av grensepunkter på 74/4, og punktene 2, 3, 6, 7, 8, 9 og 10 ble brukt som grunnlag for ny transformasjon av de lokale koordinatene i målebrevet over 74/4 fra 1977 til Euref89, koordinatsystemet som brukes i dagens kart. Transformasjonen ble utført som en kontroll av grensene etter kartforretningen i 2004. Kontrollen viser at grensen som ble påvist i 2004 er den samme som ble målt ved oppmålingsforretningen i 1977. Det er et unntak, punktet som i 2004 er beskrevet som jernrør ved gjerdestolpe, og ved forretningen i 2015 er kalt punkt 2, hvor det da ble merket med offentlig grense merke. Punktet ligger ved det nordøstlige hjørnet av muren rundt parkeringsplassen. Dette punktet er ikke med i målebrevet fra 1977. Punkt 2 ligger 0,14 meter vest for linjen mellom punktene 6 og 7 i målebrevet fra 1977. I forhold til grensen i målebrevet fra 1977 ble altså grensen i 2004 flyttet litt inn på 74/4.

Grensen mellom 74/4 og 74/6 Rosekollen som ble påvist ved forretningen i 2004 er merket, med unntak av punkt 4 fra jordskiftesak 4/1994 mellom 74/4 og 81/22, dette punktet ligger 0,10 meter vest for gjerdestolpen som ligger øst for den søndre enden av brenneslestien. Avstanden mellom det transformerte punkt 6 fra 1977 og punkt 4 fra jordskiftesak 4/1994 er 0,03 meter.

Stiplet linje i kartplottet etter forretningen i 2004

I kartet vedlagt underretningen til partene etter forretningen, er det tegnet inn en stiplet linje som ved punkt 2 går 1,07 meter nord vest for dette punktet. Det har blitt reist spørsmål om hva denne linjen er.

I en kopi av målebrevet over 74/4 fra 1977, som ligger i saksmappa fra kartforretningen fra 2004 har bestyrer Alf Wilberg skrevet «Uoverensstemmelse mellom koordinater og grenselengder». Denne uoverensstemmelsen har jeg funnet ut at skyldes at koordinatene som er lagt inn i landmålingsprogrammet Gemini er feil for punktene 6 og 7, slik at avstandene blir feil mellom disse punktene. (Punktnumrene i dette avsnittet referer seg til målebrevet fra 1977.) Når Wilberg har beregnet punkt 5 med utgangspunkt i feil punkt 6 har punkt 5 blitt feil, det vil si kommet for langt vest. Den stiplede linjen er tegnet etter teoretiske og feilberegnete punkter, og ikke etter målte punkter i marka, verken gjerdestolper eller bolter. Denne linjen er aldri blitt beskrevet som en alternativ grense. Wilberg har funnet punkter i marka i punktene 2, 3, 7 og 8, disse har han brukt som utgangspunkt for rekonstruksjonen av resten av grensen, i tillegg ble et gammelt rør i jord ved punkt 2 brukt som grense.

Gamle gjerdestolper

Ved kartforretningen i 2004 ble det målt flere høye jernbolter. Disse lå på linje langs den påviste grensen. Av disse jernboltene ble det bare funnet to stykker ved forretningen, bolten som står i punkt 1, den lille knekken i grensen, og en avkappet bolt i fjell som står ca. 1,7 meter nordvest for pkt. 1, like ved en elverksstolpe.

Ved forretningen hevdet eiere av 74/6 at grensen går igjennom gammel bolt på muren rundt parkeringsplassen og at dette stemmer med den stiplede linjen i plottet. Gjerdestolpen ligger 0,24 meter øst for linjen. Det er også flere lignende bolter på muren, disse står med jevne mellomrom og er avsgd. Muren ble bygd etter 1962, og fullført i 1964.

Grensemerke ved enden av vippeporten

Ved forretningen i 2015 ble det satt ned et grensemerke i enden av «vippeporten». Dette punktet ligger på linjen mellom punktene som ble påvist ved forretningen 2015. Punktet er ikke beskrevet i forretningsprotokollen, og det er eller ikke tatt med i matrikkelen. Eier av 74/6 kjente ikke til punktet. Punktet tas ikke med som grensepunkt nå.

Det ble lett etter gammel gjerdestolpe ved vippeporten, men det ble ikke funnet noen rester av gammelt gjerde her.

Parkeringsplassen på 74/4 tilhørende 74/76

Det søndre enden av muren rundt parkeringsplassen for 81/76 på 74/4 ble påvist og målt. Muren er tegnet med rød strek på kart «74-4 kart p-plass protokoll».

Grensepunkt 1 i matrikkelen

Punkt A2770 er i protokollen og kartvedlegget fra oppmålingsforretningen 10.12.2015, beskrevet som punkt 1, og lå i matrikkelen etter forretningen. Forretningen ble matrikkelført 10.12.2015. Den 23.02.2016 ble punkt en fjernet fra matrikkelen, matrikkelføringen ble betegnet som oppmålingsforretning holdt 25.11.2015. Det finnes ingen dokumentasjon om denne forretningen eller matrikkelføringen. Punkt 1 var med i målebrevet over 74/4 fra 1977 og kartforretningen holdt i 2004. Punktet er nå lagt inn i matrikkelen igjen, og har nr. A2770.

Grensen mellom 74/20 og 74/6

Ved forretningen ble grensen mellom 74/20 og 74/6 Sjøstuveien også klarlagt. Denne grensen er nå lagt inn i matrikkelen, se vedlagte kart.

På 74/20 ble det ble funnet gamle bolter i punktene A2774, A2775, A2776 og A2780. I punktene A2776, A2778 og A2779 ble det ikke funnet noen merker. Det er forskjell mellom avstander i målebrevet over 74/4 fra 1933, og avstander målt i terrenget mellom de samme punktene i dag. Differansen er på 0,4-0,5 meter, og dagens avstander er kortere. Ved rekonstruksjonen av punkt A2778, ble avstanden i det gamle målebrevet brukt. Punkt A2778 kan ha ligget ca. 0,5 meter lenger øst. Med denne usikkerheten kan ikke punktet brukes ved videre rekonstruksjon av grenser.

Kort historikk

- . 1906-1908, 74/4 og 81/2 etablert
- . 1911 74/6 etablert
- . 1977 kart- og oppmålingsforretning over 74/4, 81/2, målebrev med lokale koordinater
- . 2004 kartforretning over 74/4, 81/2, grensen som ble påvist er identisk med grensen fra 1977, med unntak av pkt. 2
- . 2015 oppmålingsforretning, grensen som ble klarlagt er lik grensen fra kartforretningen i 2004
- . 2019 oppmålingsforretning 27. august, grensen som er merket i marka med gamle bolter og grensemerke fra 2015 er identisk med grensen slik den ble lagt inn i matrikkelen etter forretningen i 2015 og forretningen i 2004 og målebrevet fra 1977

Partenes påstander

Eiere av 74/6:

Grensen skal følge gamle gjerdestolper, det vil si slik grensen gikk i 1911, da 74/6 ble fradelt, og det ble beskrevet at grensen følger Størmers gjerde.

Eiere av 74/4 og 81/2:

Grensen skal gå slik den ble påvist og klarlagt ved kartforretning i 2004 og oppmålingsforretning i 2015.

Endringer

Protokollen er endret 23.12.19. Etter møtet med Rosekollen vel 08.11.19.

Tillegg i protokollen

Tillegg lagt til 04.03.2020.

Gamle bolter

Ved befarings på 74/4 den 20. november fant bestyrer fire gamle, avkappede bolter langs nåværende gjerde mot Sjøstuveien. Punktene ble rekonstruert etter målingen av disse boltene i forbindelse med kartforretningen i 2004. Boltene var ikke synlig, og måtte graves fram. Boltene ligger +- 10 cm i forhold til grenselinjen punkt A2770 - punkt 2. Ved denne befarings ble det også funnet 3 avkappede bolter langs Brenneslestien, og den sydligste av disse boltene er identiske med JSK2, et punkt fra jordskiftesak 4/1991. Ingen av partene var tilstede ved befaringsen.

Godkjennelse fra Rosekollen.

Styret i Rosekollen vel har ønsket en grundig dokumentasjon av hvor grensen går mellom 74/4 og 74/6, før de godtar grensen Frogn kommune har påvist. Det ble sendt brev med kart til velet hvor det var tegnet inn punkter som både var målt i forbindelse med oppmålingsforretningen i 1977 og forretningen i 2019, punkter som ble brukt til å kontrollere målingen i 2019 med målingen i 1977, og kart med de gamle avkappede boltene langs Sjøstuveien og Brenneslestien, grensen i 1977, og muren rundt parkeringsplassen til Størmer, på 74/4, og stubbe nord for p-plassen tegnet inn. I brevet ble det nærmere forklart hva som var funnet og målt av gamle bolter, hvordan målinger fra 1977 og 2019 ble sammenlignet og hvordan de stemte overens.

Dokumentasjonen Rosekollen vel nå har fått anser de som tilstrekkelig til å godta grensen.

I brev til Frogn kommune skriver velet følgende: «Styret i Rosekollen Vel har hele tiden formidlet at styret tar de grenser som Frogn kommune dokumenterer er riktig for vellets eiendom til etterretning. De viktige innrømmelser om feil i dokumentasjonsarbeid og forvaltningsfeil som kommunen viser til i de nevnte brev (delvis sitert) ovenfor, er tilstrekkelig for vellet, for å ta de grenser Frogn kommune dokumenterer er riktig for vellets eiendom til etterretning.»

Lined area for text entry.

Sted	Dato	Underskrift
Drøbak	04.03.2020	

Vedlegg (saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen)				
Relevant	Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
X	Partsliste	Partsliste fra forretningen 27.08.2019 underskrevet		
X	Beregningsdokumentasjon	Ny transformasjon nå med punkt JSK2.		
X	Beregningsdokumentasjon	Transformasjon av målebrevet over 74/4 fra 1977.		
X	Annet	Målebrev fra oppmålingsforretningen i 1977 over 74/4.		
X	Annet	Brev med resultat etter forretningen i 2004.		
	Fullmakt			
	Avtaler			
	Hjemmelsdokument (matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)			
	Arealregnskap			
	Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
	Partspåstander			
	Forlik/voldgift			
X	Kartvedlegg til protokoll	Kartplott etter forretningen i 2004.		
X	Kartvedlegg til protokoll	Kartvedlegg til protokollen fra forretningen over 74/4 i 2015.		
X	Kartvedlegg til protokoll	Kart etter forretningen 27.08.19, datert 02.10.19.		
X	Kartvedlegg til protokoll	Kart med grenser fra 1977 og gamle gjerdestolper tegnet inn.		
X	Kartvedlegg til protokoll	Kart med punkter målt i 1977 og i 2019.		