



Bjelland Bjarte

Dato: 02.09.2022

Sevlandvegen 22

Dokumentnummer: 22/5497-36

4275 Sævelandsvik

Deres referanse:

Saksbehandler: André Larsen

Gnr. 12, bnr. 206 orientering til parter som ikke møtte på oppmåling (med svarfrist)

På oppmålingsforretning for gnr. 12, bnr. 206, den 31.09.2022 møtte du ikke opp (evt møtte du opp og ønsket kopi av dette brevet før du tar en avgjørelse). Grensen mot din eiendom ble likevel fastlagt og resultatet av oppmålingsforretningen er vist på vedlagte kart datert 02.09.2022.

Heltrukken blå linje (den ytterste) er ny oppmålt grense, slik foreslått på bakgrunn av partenes påstander. Det «innerste» blå arealet med grønn stipulering, er 12/206 utifra offisiell grensebeskrivelse og med utgangspunkt i gjenfunnet grensekross. *Denne grensen, bortsett fra krossen, ble ikke vist og målt, da partene ikke oppfattet dette som opprinnelig grense. Den vises likevel, da det er et tydelig avvik her. Mer om dette på neste side.* (Rød stippet grense i bakgrunn er den usikre grensen før oppmåling).

Dersom det er noe som ikke stemmer ønsker jeg tilbakemelding raskest mulig.

Fristen er satt til 25. september 2022

Dersom det ikke kommer noen tilbakemelding vil disse grensene merkes, og resultatet av oppmålingsforretningen blir lagt inn slik som kartet viser. Partene vil da ha akseptert de forhold som er beskrevet lengre nede i brevet.

I tillegg til denne «standardteksten», bes du gjøre deg kjent med utdraget fra oppmålingsforretningen og det vi har fremlagt som dokumentasjon fra kommunens side i denne saken, på s.3-4. Dette er viktig informasjon i denne saken, som bør forstås før man tar en endelig avgjørelse i plassering av grensene. Slik avtalt ute på oppmålingen, legges det også med kommunens kartskisse i saken (skisserte grenser utifra beskrivelsene).

Ta ellers kontakt om noe er uklart. *Merknader sendes skriftlig til postmottak, og merkes med sakref. 22/5497.*

Med hilsen

André Larsen
saksbehandler
52857176 – ala04@karmoy.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Charlotte Sjøen	Sevlandvegen 28	4275	Sævelandsvik
Eide Målfrid	Trælhaugvegen 34	4275	Sævelandsvik
Ferkingstad Margun	Nordre Ferkingstadveg 7	4274	Stol
Frans Andreas Skeie	Kvalavågvegen 6	4262	Avaldsnes
Frode Skeie	Krokhaugvegen 23	4262	Avaldsnes
Grete Skeie	Krokhaugvegen 25	4262	Avaldsnes
Jakobsen Kari Nes	Salvøyvegen 113	4276	Veavågen
Lund Åse	Grindhaugvegen 25	4270	Åkrehamn
Nes Steinar	Tveitholmvegen 30	4275	Sævelandsvik
Svein Magne Skeie	Oddagata 34	5519	Haugesund
Sørensen Joakim	Grønhaugvegen 29	4280	Skudeneshavn
Tor Edward Skeie	Grasmyrvegen 31	5570	Aksdal
Tveit Siv Janneth	Sevlandvegen 22	4275	Sævelandsvik
Østhus Lillian Nes	Veasjøarveg 117 A	4276	Veavågen

Kopi til:

Daniel Sjøen	Sevlandvegen 28	4275	Sævelandsvik
Eiendomsmegler A V/ Aud	audmona@meglerna.no		
Mona A Aase			
Langåker Aud	Vestre Karmøyveg 529	4274	Stol
Mathisen Sissel M	Sjuradalsvegen 7	4262	Avaldsnes
Røed Mariann	Sevlandvegen 36 A	4275	Sævelandsvik
Ånensen Jan Inge	Sevlandvegen 34	4275	Sævelandsvik

Vedlegg:

12-206 Kart til ikke møtt part etter oppmålingsforretning
12-206 Kartskisse revidert etter skylddelinger
12-206 Flyfoto fra ca 1965

Oppsummering fra oppmålingsforretningen, og viktig info vedr. eiendommene 12/206, 5, 123 og 138:

I denne saken har det vært utfordrende å fremvise dokumentasjon på hvor grensen til 12/206 egentlig skal gå, da bebyggelse og nyere gjerder avviker vesentlig fra stiftelsesdokumentene.

Partene var likevel bestemte på at grensene skulle gå noenlunde slik som i matrikkelkartet, og utfallet ble at kommunen motvillig går med på å måle tomta slik, men at partene selv bærer risikoen med en evt. fremtidig tvistesak pga. dette. Den formelt riktige fremgangsmåten ville heller vært å fradele tilleggsarealer over de restarealene som ikke kan dokumenteres, eller å måle opp via jordskifteretten.

I en sak som dette er det viktig at alle parter er belyst om hva man kom frem til, så her kommer en oppsummering fra oppmålingen:

Landmåler gikk først gjennom dokumentasjon for eiendommene, og tok en gjennomgang på historikken utifra det som er tinglyst. Opprinnelig eide 12/5 alt areal fra der sjøen gikk før i vest, og opp til krysset v/Sevlandvegen i øst. 12/123 ble fradelt fra 12/5 (som vist med grønn stiplet linje) i 1930. I 1949 fikk så 12/123 et tilleggsareal i øst fra 12/138 (bort til gjerdet mot 12/468), før 12/123 i 1953 fradelte **12/206**. Før dette igjen fradelte 12/138 både 12/308, og senere to tilleggsarealer til denne. Skylddelingen til 12/138 fra 1937, beskriver at denne består av alle restarealer av 12/5 i dette området, og at denne «grenser til Simon Nes' eiendom(12/123)». Altså er det nok 12/138 og ikke 12/5 som eier et evt. restareal vest for 12/206 i dag.

12/206 har kun et stiftelsesdokument på grensene: målebrev fra 1953, som angir et areal på **355m²**, og en bredde i sør på 26m (øvrige lengder er vist i kartskissene). Under en befaring fant også landmåler den ene grensekrossen i sørøst (midt bak garasjen), og utifra denne og utifra den gamle muren rundt parkeringsplassen i nord (som er vist i eldre flyfoto, i motsetning til betonggjerdet), ble det forklart at eiendommen høyst sannsynlig skal befinne seg slik vist med grønne stiplede grenselinjer, der grensen dekker huset og kun en liten del av garasjen. På kartskissen datert 30.08.22, er dette arealet tusjet blått.

Pga grensen i sør er oppmålt senere (trolig litt lengre sørover enn man antok i 1953), blir opprinnelig areal i dag anslått til ca **381m²**. Tomten slik partene påviste den, blir derimot ca **883m²**, altså over dobbelt så stort. Grensen følger da eksist. grense mot 12/308 i vest, sørsiden av betonggjerdet i nord, muren langs vegkanten i øst, og eksisterende grense i sør, via gjenfunnen kross.. *Merk at 12/123 sine øvrige grenser og evt' manglende areal ikke ble tatt stilling til.*

Vi har ikke klart å gjenfinne annen dokumentasjon som tilsier at 12/206 har tilegnet seg areal fra naboeiendommene (12/138 og 12/123). Eiendomskartet i seg selv er aldri noen rettskilde, spesielt ikke der det er usikre grenser. Det blir dermed opp til partene selv å dokumentere hvorfor mener tomten skal være vesentlig større enn beskrevet.

På forespørsel om hva partene visste om dette, ble det ikke vist skriftlig dokumentasjon på noe annet. Det ble derimot trukket frem påstander som underbygget at det var en felles oppfatning av at grensen lenge har gått noenlunde slik matrikkelkartet viser i dag. Partene mente at **(med kommunens kommentar til dette i parentes):**

- Betonggjerdet, som går delvis under terrassen til 12/123, er satt opp etter at en gammel gangsti, som 12/5 hadde gitt vegrett på, ble fjernet «omtrent samtidig som tomtene ble fradelt». Man husket å ha hørt at gjerdet ble satt opp der man trodde grensen var. *(Flyfoto fra 60-tallet, altså senere enn tomtene, viser derimot at gjerdet ikke ble oppført før slutten av 60-tallet)*
- Arealet i hagen til 12/206 og 12/123 «har alltid vært slik» *(flyfoto fra 60-tallet viser at vestre del av hagen trolig ikke var planert og opparbeidet slik som i dag, den gangen).*

- Det kan hende det foreligger dokumentasjon på salg eller oppmåling, som har forsvunnet fra kommunens arkiv (*overføring av areal av denne størrelsen er i alle tilfeller oppmålt og tinglyst, og riktig arkiv er 'grunnboken'. Vi fant ingen slik dokumentasjon hverken i vårt arkiv eller grunnboken*).
- 12/206 er egentlig beskrevet 34m bred i sør (*dette er en misforståelse, da dette er den ene bredden for 12/449, i målebrevet som kom senere*)
- Eier av 12/308, husket oppmålingen fra da tomta hans ble målt opp. Han mente da at han fikk tilbud om å få en rett grense over berget, istedenfor at den knekker og følger nedsiden av berget som i dag (altså at dette arealet kan ha vært 12/206 sitt). (*12/308 er derimot fradelt fra 12/138, og ikke 12/206 eller 12/5. Det må dermed være 12/138 som lot være å avgi dette arealet til 12/308 den gangen*).
- Alle parter er enige, og ønsker at grensene blir oppmålt pga felles enighet. Det vises bl.a til påstander om hevd, og at alle parter har vært i god tro alle de gangene både 12/206 og 12/123 har blitt solgt de siste årene. (*Hevd er et rettslig virkemiddel som kun domstolene kan ta stilling til. Kommunen kan ikke bruke dette. Det ble også informert om at det er «fradeling av tilleggsareal» som er riktig virkemiddel for å få grensene slik man ønsker, om man ikke kan dokumentere dem. I forhold til at partene har hatt en felles oppfatning av hva som er blitt solgt, skyldes dette at både selgere og megler hovedsakelig har tatt utgangspunkt kun i matrikkelkartet med usikre grenser, og ikke i de offisielle stiftelsesdokumentene. Jeg prøvde å forklare viktigheten av dette til megler, uten å bli møtt med forståelse for det.*).

Som nevnt ble det gitt en sterk oppfordring om å heller måle opp tomta slik den egentlig skal være først, for så å sikre seg mot uryddige forhold i grunnboken senere; enten med fradelinger, eller med rettsmekling gjennom jordskifteretten. Siden partene bestemt mente at grensen 'aldri' har gått slik målebrevene viser (og ikke bare at denne er «endret over tid»), ble løsningen å måle opp kun etter partenes påstander, og legge risikoen på en fremtidig tvistesak hos partene selv. Partene ble enige om å skrive en privat avtale seg imellom som bekrefter at 12/5, 123 og 138 fraskriver seg eventuelle restavtaler – og denne avtalen vil arkiveres i saken før matrikkelføring.

På bakgrunn av dette vil grensene slik vist blått på kart datert 02.09.2022 legges inn i matrikkelen etter at 3ukers fristen er utløpt, dersom vi ikke mottar noen merknader før dess. Kommunen understreker likevel igjen at det ikke er dekning for å dokumentere alt dette arealet i 'grunnboken', selv om de blir oppmålt i 'matrikkelen'. Og at partene på 12/5, 123 og 138 som kunne tenkes å eie restarealer her, neppe vil kunne pårope seg å eie disse hvis det skulle blitt aktuelt senere.

Vil også korrigere et par småting som ble skrevet feil i først utsende brev med eiendomshistorikk:

- *Kartskissen som viser en grense med blyant vest for 12/206 er fra oppmålingssaken til 12/308 på 70'tallet, og ikke i byggesaken til 12/206 på 50'tallet slik vi først skrev.*
- *De 26m i sør skal nok ikke tas utgangspunkt i antatt pkt ved garasjehjørnet(13,1m fra 12/468), men fra gjenfunnet kross. Da vil ikke grensen lengre gå gjennom huset. Det betyr likevel ikke at 12/123 sin gamle grense har flyttet seg, men at 12/206 trolig også kommer delvis fra 12/123.*
- *12/176 ble fradelt i 1949, og ikke i 1937 som vi først skrev. Det er 12/138 som ble fradelt da.*
- *Tilleggsinfo: Byggesaken på garasjen til 12/206 fra 70'tallet viser at garasjen er omsøkt på 12/206. Men kartene i samme sak antyder at dette arealet ligger på 12/123.*