

Solbukta Båtforenings Småbåthavn.

På generalforsamlingen i Solbukta Vel 18.6.1977 ble det besluttet å stifte en båtforening som skulle være uavhengig av Solbukta Vel. Båtforeningens primære oppgave skulle være å skaffe båtplasser til de grunneiere som har båtfesterett i sitt skjøte, og til de grunneiere som naturlig er tilknyttet Solbukta.

Solbukta Båtforenings organisasjonsstruktur

Av praktiske grunner måtte ovenstående båtforening få et eget navn – som - passende nok ble «Solbukta Båtforening» - og vi måtte også sørge for en hensiktsmessig organisasjonsstruktur i form av et styrende organ – en Generalforsamling - i dag kalt Årsmøtet – samt et Styre.

I Solbukta Båtforening ble det bestemt at det skulle være Solbukta Båtforenings Generalforsamling/Årsmøte - sammensatt av de registrerte medlemmer i Båtforeningen som til enhver tid eier en båtfesterett, og som i tillegg har kjøpt sin egen båt- og bryggeplass i bryggeanlegget - som skal være Båtforeningens høyeste organ og styrende myndighet, mens Båtforeningens valgte styre skulle ha som sin faste oppgave å iverksette og lede Generalforsamlingens vedtatte forslag og foreningens praktiske virksomhet i hht Generalforsamlingens/Årsmøtets årlige årsmøtevedtak.

Det ble ellers bestemt at Båtforeningens Styre skulle bestå av en styreleder, en kasserer, en revisor og to styremedlemmer. Styret besto i sin første periode av 5 styremedlemmer (se vedlagte liste over det første styret og medlemsliste i Solbukta Båtforening - samt noen senere medlemslister vedlagt).

Finansiering og eierskapet til Solbukta Båtforenings bryggeanlegg

Som nevnt i det ovenstående, skulle Solbukta Båtforenings primære oppgave iflg. det mandatet som ble gitt på ovennevnte Generalforsamling i Solbukta Vel, være å skaffe båtplasser til de grunneiere som har en båtfesterett i sitt skjøte eller kjøpekontrakt, og til de grunneiere som naturlig er tilknyttet Solbukta.

Hva båtplasser angikk, så var medlemmene i Solbukta Båtforening enige om at et felles bryggeanlegg utlagt fra Solbuktastranden og utover i Bunnefjorden så avgjort var det beste stedet å plassere bryggen på. Den plasseringen av bryggen som da ble valgt, befant seg for øvrig på samme sted som det allerede i mange år hadde ligget en enkel og skrøpelig brygge – en gammel pålebrygge i treverk som Solbukta beboere med egne båter i årevis selv hadde reparert og holdt i stand, men som nå hadde sett sine beste dager. Denne gamle bryggen ble derfor revet da Solbukta Båtforening oppførte sitt bryggeanlegg i 1977.

Hva selve bryggeanlegget ellers angår, så måtte dette finansieres av medlemmene selv - ved at hver og en av de av Solbukta Båtforenings medlemmer som ønsket en båtplass, selv måtte betale for egen brygge- og båtplass ved å skyte inn det fastsatte beløp med egne private, økonomiske midler. Det var ellers enighet om at forannevnte medlemmer – ved å finansiere egen båt- og bryggeplass på ovennevnte måte, dermed også var å betrakte som individuelle partshavere i den nye bryggen – og derfor også som medeiere i hele det bryggeanlegget som ble oppført.

Båtforeningens praktiske og økonomiske virksomhet

Siden det i utgangspunktet var uklart hvor mange grunneiere som hadde en egen båtfesterett i sitt skjøte eller kjøpekontrakt, var det innledningsvis en oppgave for Båtforeningens Styre å få en oversikt over dette, slik at de kunne danne seg en mening om hvor mange båtplasser som måtte planlegges og prosjekteres. Solbukta Båtforening sendte derfor i juli 1977 ut et brev til alle interesserte, hvor det også fulgte med et spørreskjema som alle de tilsendte måtte besvare – et skjema hvor mottakerne måtte svare et klart Ja eller Nei på om de ønsket å bli medlem i Solbukta Båtforening, om de ønsket båtplass - og om vedkommende var eier av en båtfesterett - utstedt og solgt av en av de store grunneiere på Solbukta - og nedfelt som en rettighet i eget skjøte/kjøpekontrakt tilknyttet kjøperens egen eiendom. Det siste punktet var selvsagt viktig, siden en slik skriftlig, juridisk og tinglyst båtfesterett til Solbuktastranden, var helt sentral siden det her dreide seg om å kunne forankre egen båt på selgers grunn på Solbuktastranden.

I brevet ble det videre gjort oppmerksom på at det var viktig at alle som hadde en slik skriftlig rett til båtfeste, uansett skulle sende inn vedlagte skjema av hensyn til fremtidige ønsker om båtplass.

Siden Båtforeningens opprinnelige mandat omfattet båtplasser både til dem som hadde en egen båtplassrettighet å vise til, og til de grunneiere som hadde en naturlig tilknytning til Solbuktaområdet, fikk alle som ønsket det, innledningsvis anledning til å kjøpe sin egen båt- og bryggeplass i ovennevnte bryggeanlegg. I senere vedtekter fra 1979 ser vi imidlertid - hva medlemskap og bryggeplass angår - at medlemmer av Solbukta Båtforening der blir beskrevet som de medlemmer som er registrert pr. 1. august 1979 - samt at det nå i tillegg ble vektlagt at det kun er personer som har den tinglyste båtfesterett som kreves, som kan bli opptatt som nye medlemmer i Solbukta Båtforening. (Se Båtforeningens vedtekter fra 1979 vedlagt).

Hva finansieringen av selve bryggeanlegget angikk, så hadde Styret – etter å ha vært i kontakt med Hurdal Trevareindustri - regnet ut at et slikt bryggeprosjekt som Båtforeningen den gangen tok sikte på å oppføre, ville koste ca. kr.1.100.- per båtplass - et innskudd som hvert enkelt medlem som ønsket en båtplass, selv måtte finansiere og betale innen slutten av oktober 1977. Det ble også bestemt at et eventuelt overskytende beløp skulle bli stående på et reservefond til senere bruk. (Se ellers vedlagte referater fra 1977, 1978 og 1979 vedrørende Båtforeningens første bestemmelser og bakgrunnshistorikk).

Når det ellers gjelder båtforeningens økonomiske virksomhet, har denne gjennom årene vært finansiert ved en årlig medlemskontingent av Båtforeningens medlemmer – og ved å arrangere felles dugnader hvor de samme medlemmer stilte opp. Av et notat fra 10. august 1979 fremgår det ellers at den innmeldingsavgiften som skulle innbetales av nye medlemmer, skulle tilsvare grunnkostnadene for utbygging av en ny båtplass – og at årskontingenten skulle reguleres av Styret etter behov.

Det som i tillegg kan nevnes hva angår den økonomiske organiseringen av de rent finansielle sider rundt bryggeprosjektet, var at vi den gangen - i 1977 - også måtte opprette en egen bankkonto for prosjektet, noe som ble gjort i Oslo og Akershus Sparebank. At forannevnte konto både den gangen og i dag står i Solbukta Båtforenings navn, er kun en rent praktisk og formell forordning, hvor navnet «Sorbukta Båtforening» kun er en gruppebetegnelse og et fellesnavn på de til enhver tid enkeltmedlemmer i ovennevnte båtforening som - ved sitt eierskap av sin egen båtfesterett - og med sin egen, innkjøpte båt- og bryggeplass i bryggeanlegget - er å anse som de reelle eiere av alle Båtforeningens aktiva – samt av alle inntående midler på Båtforeningens konto. Det er også viktig å merke seg at foreningsnavnet «Sorbukta Båtforening» som sådan heller aldri har hatt noen rettigheter eller plikter til å foreta rettsstiftende handlinger som f.eks. å inngå avtaler uten at disse til enhver tid må være godkjent og klarert med Båtforeningens høyeste styrende organ, Generalforsamlingen – hvilket vil si de registrerte båtforeningsmedlemmer som eier den samme

båtfesterett som ovenfor nevnt, og som selv har kjøpt og eier sin egen brygge- og båtplass i bryggeanlegget.

De store grunneieres rolle vedrørende deres salg av båtfesteretter – og deres forpliktelser hva angår forankring av kjøpernes båter på grunneiernes grunn – samt grunneiernes eierskap til «Felles Strandparsell», (Fellesstranden), Gbnr 51/496

Etter ovennevnte redegjørelse for de mange organisatoriske, praktiske og økonomiske forhold som måtte ordnes og planlegges i forbindelse med Solbukta Båtforenings prosjektering av ovennevnte bryggeanlegg, finner undertegnede det ellers naturlig å komme litt nærmere inn på det jeg stadig henviser til som «de store grunneiere på Solbukta» - og på deres rolle både som selgere av de tinglyste båtfesteretter tilknyttet kjøpernes/medlemmenes eiendommer - samt den rolle ovennevnte grunneiere gjennom årene har hatt – og fremdeles per i dag har - hva angår det faktum at de er eiendomsbesittere og hjemmelshavere av den grunnen som Båtforeningens medlemmer i 1977 ønsket å anlegge sin brygge på og ved – nemlig «Felles Strandparsell, Gbnr 51/496» eller «Fellesstranden» som dette strandstykket den gangen ble kalt.

Jeg kommer også i det nedenstående til å nevne det dilemmaet ovennevnte grunneiere/selgere lett kunne havnet i hvis alle de eiendomskjøpere som gjennom mange år har kjøpt båtfesteretter, skulle valgt å spre sine båtforankringspunkter tilfeldig ut over hele bukta ved Solbuktastranden – hvilket både kunne ha skapt vanskeligheter for ferdseien av båter rett ved land der båtene ligger - og i tillegg kunne ført til at de grunneiere som selv hadde boliger nede ved sjøen, kunne ha mistet mye av utsikten utover fjorden.

Nå gikk det heldigvis ikke slik at kjøpernes båter fylte opp hele sundet ved Solbuktastranden – takket være Solbukta Båtforenings initiativ hva angikk det å oppføre en østvendt, langsgående og felles brygge fra stranden og utover i Bunnefjorden – en brygge anlagt i hht de bestemmelser og juridiske løfter om å kunne forankre på grunneieres grunn, som grunneierne selv hadde lovet de kunder som hadde kjøpt båtfesteretter av dem. Den juridiske siden av saken hva angår de skriftlige, juridiske og tinglyste båtfesteretter som kundene hadde kjøpt av Solbuktas grunneiere, er dermed et uhyre viktig element hva angår den forankring av egne båter på grunneiernes grunn som omtalte båtfesteretter fastsetter.

Båtfesterettens betydning hva angår Båtforeningens bryggeanlegg

At ovennevnte båtfesteretter er helt sentrale i saken vedrørende det bryggeanlegget som Solbukta Båtforenings medlemmer prosjekterte og anla i 1977, er, som nevnt over, et uhyre viktig element hva angikk det bryggeanlegget for det bryggeanlegget som skulle oppføres, siden båtfesterettene både var – og er - det juridiske fundament som hele bryggeanlegget hviler på. Og i Solbukta Båtforenings medlemsmasse er det mange privatpersoner/båtforeningsmedlemmer som gjennom årene har skaffet seg slike båtfesterettigheter - noe de gjorde da de kjøpte sin egen eiendom av en av de store grunneierne i distriktet, Sigrid Bjercke, Thorbjørn Frölich eller Trygve L. Johansen - hvor kundene/medlemmene også ofte benyttet anledningen til å kjøpe en bade- og båtfesterett tilknyttet egen eiendom (Se Bestemmelser om Båt/Bryggeplass i hjemmelsdokumenter på Gbnr 51/3 og 51/159.)

Rettigheter vedrørende bading, båt- og bryggeplass ble dermed i årevis solgt ut til private eiendomskjøpere/senere medlemmer i Solbukta Båtforening av de ovennevnte tre grunneiere som

- via egne private eiendomssalg hvor de i tillegg til å sørge for nødvendige veirettigheter o.l. - også solgte ut rettigheter vedrørende strandlinje, rett til bading og rett til båtfeste på sin egen grunn for egne kunder.

For noen av de kjøperne som har kjøpt slike båtfesteretter, kan det kanskje være viktig å vite litt om hvilke av de ovennevnte grunneieres eiendommer disse rettighetene er solgt ut fra, grunnet det faktum at det i våre dager – slik det av og til hevdes av enkelte - ikke alltid er så lett å finne frem til ovennevnte rettigheter i eget skjøte, kjøpekontrakt eller i egne hjemmelsdokumenter på egen eiendom. Å logge seg inn på den avgivereiendom som egen eiendom er utskilt fra – er kanskje heller ikke alltid så enkelt – hvis man ikke er nok informert om avgivereiendommens gårds- og bruksnummer. En liten oppsummering av de store grunneieres eiendommer kan derfor kanskje være nyttig for noen som prøver å finne ut om det finnes en rettighet til bading eller båtfeste på den eiendommen man eier, og i den forbindelse kan det opplyses følgende:

De fleste av de båtfesteretter som finnes på Solbukta i dag, ble - som tidligere nevnt - solgt ut av Solbuktas store grunneiere, nemlig tidligere grunneier Sigrid Bjercke, som var eier av hoved eiendommen «Gladvoll», Gbnr 51/159 - og som også var eier av Gbnr 51/77 og 78. Og mange båtfesteretter ble også solgt ut av tidligere grunneier Thorbjørn H. Frölich, tidligere eier av hoved eiendommen «Haslum», Gbnr 51/3 – som også var eier av Gbnr 51/226 «Smebye» og 51/ 228 «Strandstua». Det samme gjelder båtfesteretter solgt ut av tidligere grunneier Trygve L. Johansen, tidligere eier av «Gamle Haslum», Gbnr 51/162.

I hjemmelsdokumentene for ovennevnte eiendommer er det uten tvil grunneier Sigrid Bjercke, Gbnr 51/159, «Gladvoll» som – slik jeg oppfatter det - står oppført med de fleste av de juridisk tinglyste heftelser vedrørende båtfesteretter som finnes i Solbuktaområdet - en grunneier som - foruten å ha solgt ut ca 30 båtfesteretter vedrørende bestemmelser om strandlinje, badeplass, båtplass, bryggeplass etc. tilknyttet egen eiendom, «Gladvoll», Gbnr 51/159, i tillegg også har inngått avtaler med f.eks. eierne av Gbnr. 51/ 78, 77, 3, 162, 161, 160 og Gbnr. 49/15 om at eiendomsparseller som fradeles forannevnte gårds- og bruksnumre, skal ha sine rettigheter vedrørende strandlinje, båt- og bryggeplass knyttet til hennes eiendom «Gladvoll», Gbnr 51/159 (Avtale inngått i 1938 - Se vedlagte hjemmelsdokumenter for «Gladvoll», Gbnr 51/159).

Hvis vi deretter ser på hjemmelsdokumentene for en annen stor grunneier, Thorbjørn Frölichs hovedeiendom «Haslum», Gbnr 51/3 , ser vi at Thorbjørn Frölich, iflg. ovennevnte juridiske avtale med Sigrid Bjercke, også går inn under de samme bestemmelser som ovenfor nevnt hva angår bestemmelser om strandlinje, båt- og bryggeplasser for mange av hans egne kunder på Sigrid Bjerckes eiendom, «Gladvoll», Gbnr 51/159. Hvis vi f.eks. ser på det antall utskilte eiendomsparseller som er utskilt fra Thorbjørn Frölichs eiendom «Haslum», Gbnr 51/3, så ser vi at antallet utskilte parseller faktisk utgjør til sammen ca 59 registrerte eiendomsparseller, hvor alle parsellene - iflg. den avtalen som er inngått mellom Torbjørn Frölich og Sigrid Bjercke - skal ha rett til bading og båtfeste på sistnevntes eiendom, Gbnr 51/159, «Gladvoll» (Se hjemmelsdokumentene for eiendommen «Haslum, Gbnr 51/3 vedlagt).

Etter undertegnades oppfatning betyr dette at det på tidligere grunneier Sigrid Bjerckes eiendom «Gladvoll» er oppført en så stor mengde tinglyste rettigheter om båt/bryggeplass nettopp på eiendom Gbnr 51/159 – at flere av rettighetene kanskje ennå ikke en gang er realisert i slike konkrete forankringsplasser som de ennå gyldige båtfesterettene gir anledning til – hvilket igjen kan komme til å bety at senere krav fra kunder om å kunne få oppfylt grunneiers løfter om å kunne forankre egen båt på grunneiers grunn, kanskje fremdeles i mange år ennå kan komme til å bli fremsatt overfor de nye grunneierne – familien Otterstad - på «Gladvoll, Gbnr. 51/159.

At tinglyste båtfesteretter gjelder i generasjon etter generasjon og er like gyldige i dag som da de ble tinglyst, er noe de fleste av Båtforeningens medlemmer er godt orientert om - og noe også Statens Kartverk bekrefter ved en henvendelse til dem. Og det betyr igjen – slik undertegnede oppfatter saken – at etterkommere og arvinger etter f.eks. grunneier Sigrid Bjercke også i våre

dager fremdeles har et juridisk ansvar for å kunne oppfylle det løftet tidligere grunneiere på eiendommen «Gladvoll» har gitt sine kunder ved å selge dem båtfesteretter som sikrer dem forankringsplasser for egne båter på sin egen grunn.

Hva nåværende grunneiere av «Gladvoll» angår, ville det i så fall kanskje vært klokt for denne familien å merke seg at det i sistnevnte tilfelle i så fall er fullt gyldige tinglyste båtfesteretter vi her snakker om – juridiske avtaler med et etterfølgende juridisk ansvar for grunneier hva angår det å til å følge opp de nedskrevne løfter som båtfesterettene fastsetter vedrørende det å forankre egne båter på grunneierenes grunn «Gladvoll», Gbnr 51/159 eller på den parsellen de er sameiere i - «Felles Strandparsell, Gbnr 51/496.

Nok om ovenstående sak i denne omgang, siden undertegnede finner det mer hensiktsmessig å gå litt nærmere inn på den historikken som ligger bak «Felles Strandparsell, Gbnr 51/496, og grunnen til at nettopp denne strandparsellen i årevis har vært avsatt som nettopp den parsellen på Solbuktastranden som skulle avsettes til det de tidligere eiere omtalte som «Badestranden» eller «Fellesstranden» - hvor så vel badeliv som forankring av småbåter i årevis har hatt sin helt naturlige plass!

Grunnen til at undertegnede går inn på ovennevnte sak, er at det var de samme grunneiere som i sin tid solgte ut ovennevnte båtfesteretter, som også var eiere av den grunnen som Båtforeningens medlemmer ønsket å forankre sine båtplasser på – nemlig på «Felles Strandparsell, Gbnr 51/496 - men da i et felles bryggeanlegg på eiers grunn - hvor flere båter kunne forankres sammen i et bryggeanlegg.

Bryggeanleggets beliggenhet og grunneiernes eierskap til «Felles Strandparsell», Gbnr 51/496

Som allerede nevnt, var det de store grunneierne i Solbuktaområdet som - via egne, private eiendomssalg fra egne, separate eiendommer - solgte ut de båtfesteretter som har gitt kjøperne rett og anledning til å forankre egne båter på eiernes grunn. Og siden det i ovennevnte sak så ofte henvises nettopp til disse ovenfor nevnte grunneierne og til de båtfesteretter som ble solgt ut av dem, kan det kanskje være nyttig å få vite litt mer om hvem disse grunneierne var – og litt mer om den rolle og funksjon grunneierne hadde.

Rundt 1940-50 tallet var det tre store grunneiere i Solbuktaområdet som skulle komme til å spille en fremtredende rolle hva egne eiendomssalg og båtfesteretter angikk, nemlig grunneier Sigrid Bjercke (f. Frölich) – eier av eiendommen «Gladvoll», Gbnr 51/159 – og i tillegg også av Gbnr 51/77 og 51/78. Og videre grunneier Thorbjørn Frölich, eier av eiendommen «Haslum», Gbnr 51/3, som også var eier av Gbnr 51/226 og 51/228. Og den siste - grunneier Trygve L. Johansen - eier av «Gamle Haslum», Gbnr. 51/162.

Hva grunneieren Thorbjørn Frölich angikk, så var hans eiendom Gbnr 51/3 «Haslum» og 51/228 «Strandstua» - også kalt «Tørkehuset» og «Fabrikken» nede ved Frölichstranden på Solbuktastranden en samlet driftsenhet for hagebruk. Etter Thorbjørn Frölichs bortgang ble denne driftsenheten splittet opp i to helt separate eiendommer

Foruten å være eiere av ovennevnte eiendommer, kan det dessuten være nyttig å vite at de tre ovennevnte grunneiere Sigrid Bjercke, Thorbjørn Frölich og T.L. Johansen i tillegg til bl.a. de eiendommer som er nevnt over, også var sameiere av den strandparsellen på Solbukta som Båtforeningens bryggeanlegg senere fikk sitt landfeste mot, nemlig det strandstykket som den gangen ble betegnet som «Fellesstranden», men som fra ca 1980 fikk sitt eget gårds- og bruksnummer – Gbnr 51/496 – og som i dag betegnes som «Felles Strandparsell». (Se ellers vedlagt, gamle kart over eiendommen «Haslum», Gbnr 51/3 vedlagt.)

Hva Gbnr 51/496 angår, så kan vi i et eldre, juridiske dokument fra 1937 som undertegnede kom over, lese at det i omtalte dokument hva angår ovennevnte strandparsell Gbnr 51/496 fremgår at det i dokumentet ble stadfestet

at undertegnede eiere av Haslum gården Gbnr 51/3 og Bråten Gbnr 51/77 og Haslumbråten, Gbnr 51/78 skulle ha strandrettighet, opplagsrett for tømmer, ved og lignende og rett til vei til strandstykket på sin eiendom.

I samme dokument ble det videre spesifisert at strandstykket begynner 20 meter sønnenfor «Fabrikkbygningen» (senere også kalt «Tørkehuset» og i dag «Strandstua») ved Bunnefjorden og er 34 meter langt, 14 meter bredt i søndre og 21 meter bredt i nordre kant og er oppmerket med 3 jernbolter i fjell og 1 i jordfast sten.

I dokumentet fremgår det bl.a. også at retten ikke omfatter rett til oppføring av andre bygninger enn badehus og båtnøst. Omtalte strandparsell Gbnr 51/496 var tydeligvis derfor ikke - slik undertegnede oppfatter den saken - ansett som en passende parsell for bygging av hytter, boliger o.l.

Ovennevnte dokument er underskrevet av Sophie Johansen, f. Frölich, Natalia Frölich og Thorbjørn Harald Frölich (Se notat fra 1937, Ytre Follo Sorenskriverembete vedlagt).

Det kan ellers kanskje være interessant å få vite at hva sistnevnte strandparsell 51/496 angår, så var dette en strandparsell som de tre grunneierne over i fellesskap hadde arvet av Sigrid Bjercke og Thorbjørn Frölichs felles søster og Trygve Johansens avdøde ektefelle - Sophie Kirsebom Frölich Johansen - som i sitt testamente satte uttrykkelige krav til hva parsellen skulle brukes til – og til hvem som skulle ha hjemmelen til parsellen, nemlig de personer som er nevnt i det ovenstående.

Vi ser dermed allerede i det gamle juridiske dokumentet fra 1937, at Gbnr 51/496 ble ansett som en bruksmessig funksjonell bruksparsell for oppbevaring av tømmer, ved og strandrettigheter – og en parsell som i Sophie Kirsebom Frölich Johansen testamente av 1941 omtales som en «badestrand» (Se skifteskjøte vedlagt).

Det foreligger for øvrig også andre opplysninger som henviser til aktiviteter vedrørende ovennevnte parsell som har med båter å gjøre – bl.a. uttalelser fra. Sigrid Bjercke (f. Frölich) - Sophie Kirsebom Frölich Johansens søster – hvor det opplyses at Sigrid Bjercke tok initiativ til å få fradelt den såkalte Strandparsellen 51/496 med ett formål for øyet: å sikre landfeste for en fellesbrygge i Solbukta (Opplysninger gitt av Solbukta Båtforening 8.2.2021)

Ellers finnes det juridiske dokumenter om Gbnr 51/496 så vel i Statens Kartverk som i Riks- og Statsarkivet i Oslo som det kanskje kan være av interesse å kikke litt nærmere på, mens undertegnede i denne omgang nøyer seg med å komme litt inn på et par gamle juridiske dokumenter vedrørende parsellen som jeg kom over en gang i tiden hva opplysninger og bestemmelser omkring denne parsellen angår.

Først litt om de opplysninger som fremgår av et gammelt skifteskjøte fra Aker Skifteforhandlingsprotokoll fra 13. januar 1943, hvor det fremgår at et omtvistet stykke, som i testamentet er betegnet (Sitat): «og begynner ca. 20 meter sønnenfor Strandstua og er ca 34 meter langt, 14 meter bredt i den søndre delen og 21 meter bredt i den nordre del skal være felleseie mellom de eiendommer, som har rettigheter på sa, (Sitat slutt), nemlig gnr 51, bnr 77 og 78, bnr 226 og 228 og bnr 162». (Se Skifteskjøte fra 13-1-1943 vedlagt)

Videre blir det i et skifteskjøte fra 20. mars 1943 henvist til følgende: «Ved slutning og lodning av fru Sophie Kirsebom Johansens særeiebo av Vestre Aker ble boets faste eiendomme gno 51, bno

226 og 228 i Frogn besluttet overdratt herr Thorbjørn Frølich i hht avdødes testament av 4.12-1941, samt at det videre bemerkes at det stykke (badestrand), som i avdødes testament av 4/12-1941 er betegnet (Sitat): «og begynner ca. 20 meter søndenfor Strandstua og er ca. 34 meter langt, 14 meter bredt i den søndre delen og 21 meter bredt i den nordre delen , skal være felleseie for foran nevnte eiendommer og gno 51, bno 77, 78 og 162 og at gno. 51. bno. 77, 78, 162 og 226 i Frogn.....» (Sitat slutt). (Se Skifteskjøte fra 20.3.1943 vedlagt)

Videre har undertegnede funnet et nyere notat fra Adv. Thue fra 1.9.77 vedrørende en fradeling av en felles strandparsell beliggende ved «Strandstua», Solbukta i Frogn , hvor omtalte advokat skriver flg. til Frogn kommune (Sitat): «Ved skylddelingsforretning over gr. nr. 51, br.nr. 162 «Frølichagen» avholdt 23. sept. 1942 hvor parsellen «Strandstua» ble utskilt, ble det satt igjen et areal på ca. 600 m2 som skulle utgjøre et felles strandareale for gr nr 51 br nr 77 og 78, gr nr 51 br nr 226 og 228, samt br. nr 51 br nr 162. Se bilag 1. Da denne parsell bruksmessig ikke lenger er en del av 51/162 «Frølichagen», skal den fradeles og gis eget bruksnummer og hjemles av de til enhver tid eiere av 51/ 77 og 78, 51/162 og 228» (Sitat slutt). (Se notat vedlagt).

Fordi Gbnr 51/226 ikke nevnes i ovennevnte advokats notat, tok undertegnede nærmere kontakt med Statens Kartverk for å få nærmere opplysninger og aktuell status vedrørende hjemmelen til ovennevnte parsell per i dag, hvor Statens Kartverk ga opplysninger om at omtalte strandparsell består av fem bruksnumre, nemlig Gbnr 51/77 og 78, 51/226 og 228 og 51/162, og at parsellen skal hjemles av de til enhver tid eiere av Gbnr 51/77, 78, 226,228 og 162.

Og slik forholder det seg derfor i dag, hvor ovennevnte strandparsell fremdeles består av de samme bruksnumre som tidligere, men hvor familien Otterstad (arvinger etter Sigrid Bjercke, som opprinnelig bare var eier av en tredjedel av parsellen bestående av bnr. 77 og 78 - i dag via et salg av førstnevnte andel også er eiere av Thorbjørn Frølichs opprinnelige andel, bestående av bnr 226 og 228 - og dermed er eiere av to tredjedeler av parsellen. Den andre eieren av parsellen – Jar Guld – er således eier av en tredjedel av parsellen – nemlig av bnr 162.

Grunneiernes aksept av Båtforeningens medlemmers planer om et felles bryggeanlegg på grunneiernes grunn

Da Solbukta Båtforening i 1977 ønsket å anlegge sin egen brygge på «Felles Strandparsell», Gbnr. 51/496, fant Styret det nødvendig å kontakte så vel arvinger som etterfølgere etter de grunneiere som i sin tid hadde solgt ut båtfesteretter til sine kunder, og som i tillegg hadde vært eiere av ovennevnte strandparsell Gbnr 51/496 – en posisjon og et ansvar som deres etterfølgere og arvinger i 1977 hadde overtatt.

Og en slik godkjenning fikk Båtforeningens medlemmer av ovenfor berørte parter ved at Solbukta Båtforenings medlemmer fikk en klar og ubetinget aksept fra de aktuelle grunneierne hva angikk det å igangsette vårt eget bryggeprosjekt på «Felles Strandparsell», Gbr 51/496 - og da i hht de bestemmelser om å anlegge egne båter på grunneiernes grunn, som var nedfelt i medlemmenes båtfesterettigheter. (Se referat fra Båtforeningens arkiv fra September 1977, der Solbukta Båtforenings leder, Øystein Svebo, på et orienteringsmøte redegjorde for saken for Solbukta Båtforenings medlemmer).

Og med en slik godkjenning fra daværende grunneiernes side, hadde Båtforeningens medlemmer dermed rent konkret fått den aksept og godkjenning de trengte vedrørende en felles forankring av flere båter i et bryggeanlegg, noe i alle fall undertegnede vurderer som det kanskje viktigste aspektet ved ovennevnte sak.

For Selv om de skriftlige, nedfelte båtfesterettene i utgangspunktet var klare nok hva angikk det å ha en rettighet og en mulighet til å kunne forankre egne båter på grunneieres/selgers grunn for dem som hadde slike rettigheter, så ønsket Styret – naturlig nok – også å få en overordnet, formell godkjenning fra de grunneiere/eiere av Gbnr 51/496 som i 1977 ga sitt samtykke til at realiseringen av ovenstående båtfesteretter kunne konkretiseres i et felles bryggeanlegg.

Vi kan dermed slå fast at Solbukta Båtforenings planer om et nytt bryggeanlegg bestående av flere båtplasser på «Felles Strandparsell, Gbnr. 51/496, i 1977 ble godkjent og vedtatt av daværende etterkommere etter ovennevnte store grunneiere – som - grunnet de båtfesteretter som gjennom årene var solgt ut til grunneiernes kunder – hadde full anledning til å forankre egne båter på grunneiernes grunn. Og med en slik forsikring fra grunneierne av Gbnr 51/496 i ryggen - og med alle de innkjøpte båtfesteretter fra aktuelle grunneiere som utgangspunkt, var det mulig å få igangsatt Båtforenings planer om en slik felles brygge som vi ønsket oss – en brygge som svært mange av Solbuktas beboere i ettertid har hatt stor glede av i mange, mange år.

De nye båtplassene på Solbuktastranden - basert på Båtforenings medlemmers innkjøpte båtfesterettigheter

Når det ellers gjelder prosjektet over, må vi heller ikke glemme at det i ovennevnte forbindelse er stor grunn til å takke daværende, grunneiere og eiersiden av den strandparsellen på Solbuktastranden (Gbnr 51/496) som Båtforenings bryggeanlegg skulle ha sitt landfeste mot – som samarbeidsvillig og hyggelig fulgte opp Båtforenings ønske om et bryggeanlegg basert på Solbuktabeboeres båtfesteretter kjøpt av ovennevnte grunneieres forgjengere - Sigrid Bjercke, Thorbjørn Frølich og Trygve L. Johansen.

Det er ellers svært viktig å merke seg at det i de samtaler og den godkjennelsen fra 1977 som foreligger fra grunneieres side vedrørende ovenstående bryggeprosjekt, aldri ble anført, krevet eller forsøkt avtalt noen som helst form for særinteresser, særegne bestemmelser, særskilte forordninger eller øvrige klausuler, krav eller lignende fra ovennevnte grunneieres side overfor Båtforenings medlemmer f.eks. hva angår økonomiske vederlag eller krav fra grunneiernes side. Grunneierne har heller aldri forsøkt å omgjøre noen av de løfter, forutsetninger eller forordninger som er nedfelt i båtfesterettene hva angår realiseringen av de bestemmelser som er nedfelt i de båtfesteretter som i sin tid er blitt solgt til de kunder som har kjøpt en slik båtfesterett som tidligere omtalt - nemlig rettigheter som klart fastsetter at kjøperne – ved å kjøpe en båtfesterett av grunneier - skal ha full rett og anledning til å forankre egne båter på grunneieres grunn.

Grunneierne stilte heller ingen krav om et eierskap eller et eventuelt medeierskap i bryggeanlegget – og de krevet heller ikke noen som helst form for leieavtale, festeavtale – eller noen form for økonomisk kompensasjon fra Solbukta Båtforenings medlemmer for den tillatelse til å forankre egne båter på grunneiers grunn, som fra deres side ble gitt i sakens anledning. Grunneierne krevet heller ikke noe som helst i retning av en fastsatt avtale og derfor heller ikke noen som helst regelmessig fornyelse av den aksept og godkjenning av bryggeanlegget som ble foretatt i 1977 mellom ovenfor nevnte grunneiere og Båtforenings medlemmer hva angikk bryggeanlegget, siden ovennevnte sak dreide seg om å oppfylle bestemmelser som allerede var nedfelt og skulle oppfylles i de båtfesterettene grunneiernes kunder/medlemmer av Båtforeningen i sin tid kjøpte av grunneierne.

I ovennevnte sak var det dermed ikke Båtforenings medlemmer som skyldte grunneierne noe - men tvert imot grunneierne selv som skyldte de privatpersoner/båtforeningsmedlemmer som hadde kjøpt båtfesteretter av dem, noe – siden båtfesterettene for lengst både var kjøpt og betalt

til grunneierne – lenge før kjøperne i 1977 gikk til det skritt å realisere og konkretisere båtfeusterettens bestemmelser.

De samtalene Solbukta Båtforening hadde med grunneierne, dreide seg derfor ikke om noe grunneierne skulle ha eller få av dem som hadde kjøpt båtfeusteretter, men om hvor båt plassene best kunne plasseres på grunneierens grunn – og hvor Solbukta Båtforenings medlemmer ønsket en plassering for bryggeanlegget på Gbnr 51/496 – og fikk fullt medhold i hva angikk dette hos daværende grunneiere, som var helt enige i at en plassering av et bryggeanlegg i sjøen øst for Gbnr 51/496 – og med sitt landfeste mot denne parsellen - ville være en gunstig løsning.

Ovenfor nevnte avtale er dermed ikke å anse som en midlertidig og usikker leieavtale, festeavtale e.l., men en ren oppfølging av allerede innkjøpte og betalte båtfeusteretter som ligger som juridisk tinglyste og nedskrevne båtfeusterettigheter i hjemmelsdokumentene hos de medlemmer av Båtforeningen som gjennom årene har kjøpt en båtfeusterett av en av de store grunneierne på Solbukta, hvor kjøperen har full juridisk dekning for en automatisk rett og anledning til å forankre sin egen båt på grunneiers grunn.

Senere grunneieres oppfølging av juridisk tinglyste heftelser på egen eiendom - og Båtforeningens tinglyste, juridiske båtfeusterettigheter

Og med ovennevnte, summariske gjennomgang av Båtforeningens samlede historie hadde vel de fleste av oss både håpet - og forventet - at vi i fremtiden ikke skulle støte på spesielle problemer av noen art. Men slik har det dessverre ikke gått, siden Solbukta Båtforening nå opplever noe helt annet fra en av de arvinger – Dag Otterstad – som sammen med sine to søsken – er nåværende grunneier og etterfølger av eiendommen «Gladvoll», Gbnr 51/159 og medeier i «Felles Strandparsell», Gbnr 51/496 – eiendommer som denne familien arvet etter sin mor, avdøde grunneier, Ellen Otterstad, datter av grunneier Erna Røed - som Solbukta båtforening i 1977 hadde god kontakt med nettopp hva angikk det å få realisert og konkretisert Båtforeningens medlemmers innkjøpte båtfeusteretter i et felles bryggeanlegg på Gbnr 51/496.

Undertegnede kommer ikke - hva angår dette notatet - til å gå inn på det materialet som tidligere er sendt ut av Styret til Båtforeningens medlemmer vedrørende den e-mail korrespondansen familien Otterstad har sendt Styret, siden Båtforeningens medlemmer allerede er meget godt orientert om ovennevnte grunneiers – etter undertegneds mening - mange feilaktige påstander, uholdbare krav og spesielle holdninger i sakens anledning.

Men noe av det Dag Otterstad påstår bør så avgjort nevnes og kommenteres i et notat som dette – slik jeg vurderer saken - grunnet en del uttalelser og påstander Dag Otterstad, på vegne av seg selv og de andre to arvingene etter Ellen Otterstad kommer med - uttalelser som etter undertegneds mening viser en total mangel på kunnskap om historiske fakta vedrørende Båtforeningens medlemmers bryggeanlegg fra Dag Otterstads side – og en totalt fraværende kunnskap om den rolle ovennevnte grunneiers tidligere familiemedlemmer/grunneiere i årevis tidligere har hatt og har inntatt i saken vedrørende ovennevnte bryggeanlegg – samt den klart manglende generelle kunnskap og kjennskap til de bestemmelser som angår de tinglyste, skriftlige og juridiske bestemmelser som er nedfelt i de båtfeusterettene som bl.a. hans mors mormor, grunneiere Sigrid Bjercke, gjennom mange år har solgt ut til sine kunder – som f.eks. til medlemmer i Solbukta Båtforening. Undertegnede er også svært forundret over Dag Otterstads manglende kjennskap til den sentrale rolle nettopp Båtforeningens medlemmer spiller i ovennevnte sak - nettopp grunnet de samme tinglyste, skriftlige og juridiske bestemmelser hva angår ovenfor nevnte båtfeusteretter angår. Det kan kanskje her også nok en gang nevnes at alle de avtaler vedrørende båtfeusteretter som er solgt og har utgått fra «Gladvoll, Gbnr 51/159 ligger som

skriftlige, tinglyste juridiske heftelser på familien Otterstads egen eiendom «Gladvoll», Gbnr 51/159 – båtfesterettigheter som fremdeles er fullt gyldige i generasjon etter generasjon – båtfesteretter som familien Otterstad er ansvarlige for å følge opp overfor egne kunder hvis Solbukta Båtforening ikke lenger kan bidra med båtplasser til slik de alltid tidligere har gjort, grunnet Otterstadfamiliens iherdige protester mot en forlengelse av den brygge som kanskje kunne hjulpet dem med det!

Diverse

Som et eksempel på de vanskeligheter Solbukta Båtforening nå står overfor når det gjelder grunneierne på «Gladvoll», finner jeg det hensiktsmessig å avslutte notatet med noe av den type argumentasjon Båtforeningens Styre og medlemmer står overfor når det gjelder nåværende grunneiere på eiendommen «Gladvoll», Gbnr 51/159.

Og et brev funnet på kommunens postliste til Frogn kommune kan etter mitt syn belyse litt av den oppfatningen Dag Otterstad har når det gjelder så vel båtfesteretters sentrale betydning - som Solbukta Båtforenings status:

Brevet er sendt fra Dag Otterstad 9. juli 2023, og er stilet til Frogn kommune – et brev hvor han henviser til et annet brev fra kommunen, datert 28.06.2023 adressert til Småbåthavner AS, Disenåvegen 47, 2100 Skarnes, hvor han klager på prosessfeil i sak BYGG-23/00143-5, og hvor han - etter å ha anført at hjemmelshavere på berørt eiendom 3022-51/496 ikke er blitt involvert i ovennevnte sak, henviser til en vedlagt utskrift fra grunnboken for liste over hjemmelshavere og heftelser på eiendommen, hvorefter han fremsetter følgende resonnement (Sitat):

«Hjemmelshavere på berørt eiendom 3022-51/496 er ikke blitt involvert i denne saken, se vedlagte utskrift fra grunnboka for liste over hjemmelshavere og heftelser på eiendommen.

Oppgitt Tiltakshaver, Solbukta Båtforening har en medlemsmasse der flere av medlemmene har tinglyste bruksrettigheter til eiendommen.

«Solbukta båtforening og deres medlemmer har ifølge vår klare forståelse ingen disposisjonsrett over berørt eiendom, denne disposisjonsrett tilhører hjemmelshaverne. Solbukta Båtforening er således ikke rett part i denne saken eller i andre saker som berører oppføring/endring av permanente installasjoner på denne eiendommen» (Sitat slutt)

Og videre kan vi i brevet lese følgende (Sitat):

«Til informasjon så er avtale mellom Solbukta Båtforening og majoritets eiere sagt opp den 24.5.2023, og avtalen som gir Solbukta Båtforening som organisasjonsenhet tilgang til landfeste for brygge vil utløpe ultimo mai 2024. Avtalen vil erstattes med ny avtale som skrur alle parter med tinglyste bruksrettigheter og hjemmelshavernes interesser på en best mulig måte.»

(Se kopi av vedlagte brev til Frogn kommune fra Dag Otterstad fra 9. juli 2023).

Undertegnades kommentar:

Jovisst har Solbukta Båtforening og deres medlemmer disposisjonsrett over «Felles Strandparsell», Gbnr 51/496 – en disposisjonsrett som ble innvilget av forrige generasjons grunneiere og eiersiden av Gbnr 51/496 for mange år siden – nemlig i 1977 – og en disposisjonsrett som ble fremforhandlet mellom daværende grunneiere/eiere av Gbnr 51/496 og Solbukta Båtforenings medlemmer og innvilget av datidens grunneiere på Gbnr 51/496, og som bygger på de båtfesteretter grunneierne selv hadde solgt ut og fått betalt for via de eiendomssalg grunneierne

foretok hva angikk egne avgivereiendommer – og hvor båtfesterettene ga kjøperne full rett til å forankre egne båter på eiernes grunn!

Min oppfatning er dermed at Dag Otterstad tar feil når han hevder at Solbukta Båtforening og deres medlemmer ikke har noen disposisjonsrett over berørt eiendom. For det er jo nettopp en disposisjonsrett Båtforeningens medlemmer har når det gjelder denne eiendommen – selv om det er grunneierne selv som eier grunnen!

Dag Otterstad sier videre at Solbukta Båtforening og Båtforeningens medlemmer ifølge deres klare forståelse ikke har noen disposisjonsrett over berørt eiendom siden denne disposisjonsrett tilhører hjemmelshaverne, og at Solbukta Båtforening således ikke er rett part i denne saken eller i andre saker som berører oppføring/endring av permanente installasjoner på denne eiendommen.

Feil igjen - slik jeg oppfatter saken – og igjen fordi Solbukta Båtforening og foreningens medlemmer så avgjort har disposisjonsrett over Gbnr. 51/496 – og at det i tillegg er Båtforeningens medlemmer – og IKKE parselens grunneiere som EIER bryggeanlegget – og ikke grunneierne av Gbr 517496.

Undertegnede generelle svar her er at det overhodet ikke er hverken Dag Otterstad eller hans familie som eier det bryggeanlegget (som han velger å kalle en installasjon) som ligger på Gbnr 51/496, men Båtforeningens medlemmer, som i sin helhet har prosjektert, oppført, bekostet og driftet ovennevnte bryggeanlegg i årevis - uten at grunneierne på Gbnr 51/496 på noe som helst tidspunkt i prosessen har bidratt med noe som helst hverken av praktisk arbeid eller med økonomiske midler. Bryggeanlegget eies av de av Båtforeningens medlemmer som eier en båtfesterett, og som har kjøpt sin egen båt- og bryggeplass i bryggeanlegget. Og det er en sak som man vel burde kunne forvente at de nye grunneierne på «Gladvoll» burde ha vært orientert om!

I ovennevnte tilfelle er det derfor viktig at grunneierne på Gbnr 51/496 i fremtiden er orientert om ovennevnte sak – at det er Solbukta Båtforeningens medlemmer som er eierne av det bryggeanlegget som befinner seg på Gbnr 51/496, og at det er Båtforeningens medlemmer som med sin innsats og funksjon har hjulpet grunneiernes kunder (Båtforeningens medlemmer) med å anlegge en egen båt plass på eiers grunn, takket være den båtfesterett kunden har kjøpt av grunneier – en båtfesterett som gir dem en juridisk rett til å gjøre nettopp det). Grunneierne har ikke gjort noe annet enn å godkjenne Båtforeningens medlemmers planer om et bryggeanlegg på eiers grunn – noe Båtforeningens medlemmer selvsagt er takknemlig for, men som ikke på noen måte betyr at vi er enige i det grunneierne påstår, nemlig at disposisjonsretten over bryggeanlegget tilhører hjemmelshaverne på Gbnr 51/496.

Se for øvrig utførlig beskrivelse vedrørende grunneiernes rolle i denne saken tidligere i dette notatet.

Solbukta Båtforeningens medlemmer har dermed, slik undertegnede tolker saken, så avgjort disposisjonsrett over den berørte eiendom Gbnr 51/496, selv om grunnen bl.a. eies av de arvinger som i per i dag er medeiere i «Felles Strandparsell, Gbnr 51/496.

Avslutningsvis litt om båtfesteretter

Ved å sjekke begrepet «Båtfesterett» finner vi at det å ha en båtfesterett (eller en servitutt) tilknyttet egen eiendom, vil si at man har en særlig og begrenset rett til faktisk rådighet over eiendom tilhørende en annen.

Hvis ovenstående båtfesterett er tinglyst, sier man gjerne at den er sikret notoritet, hvilket betyr at rettigheten er etterviselig og kontrollerbar, noe som gjelder for de tinglyste båtfesteretter som

Båtforennings medlemmer har, og som for deres del er skriftlig nedfelt i grunnboken som en rettighet, mens den samme retten i selgerens hjemmelsdokumenter står oppført som en heftelse på vedkommende selgers avgivereiendom.

Og familien Otterstad har mange slike heftelser på sin egen eiendom om rett til Båt/Bryggeplass på egen grunn, se f.eks. hjemmelsdokumentene på «Gladvoll», Gbnr 51/159.

Videre kan vi lese at avtalen vedrørende båtfesterett kan inngås skriftlig og muntlig, og at en muntlig avtale er like gyldig som en skriftlig avtale.

I den godkjennelsen Båtforeningens medlemmer fikk av tidligere nevnte grunneiere på Solbukta i 1977, var grunneiernes aksept og godkjennelse av bryggeanlegget muntlig, men har som sitt juridiske grunnlag og utgangspunkt de skriftlige, tinglyste, juridiske bestemmelser som ligger nedfelt i kundenes innkjøpte og tinglyste, skriftlige og juridiske båtfesteretter.

Solbukta, 8.12.2024

Liv-Berit Fjorde Wierli

Medlem i Solbukta Båtforening/Styremedlem i Solbukta Båtforenings første styre i 1977