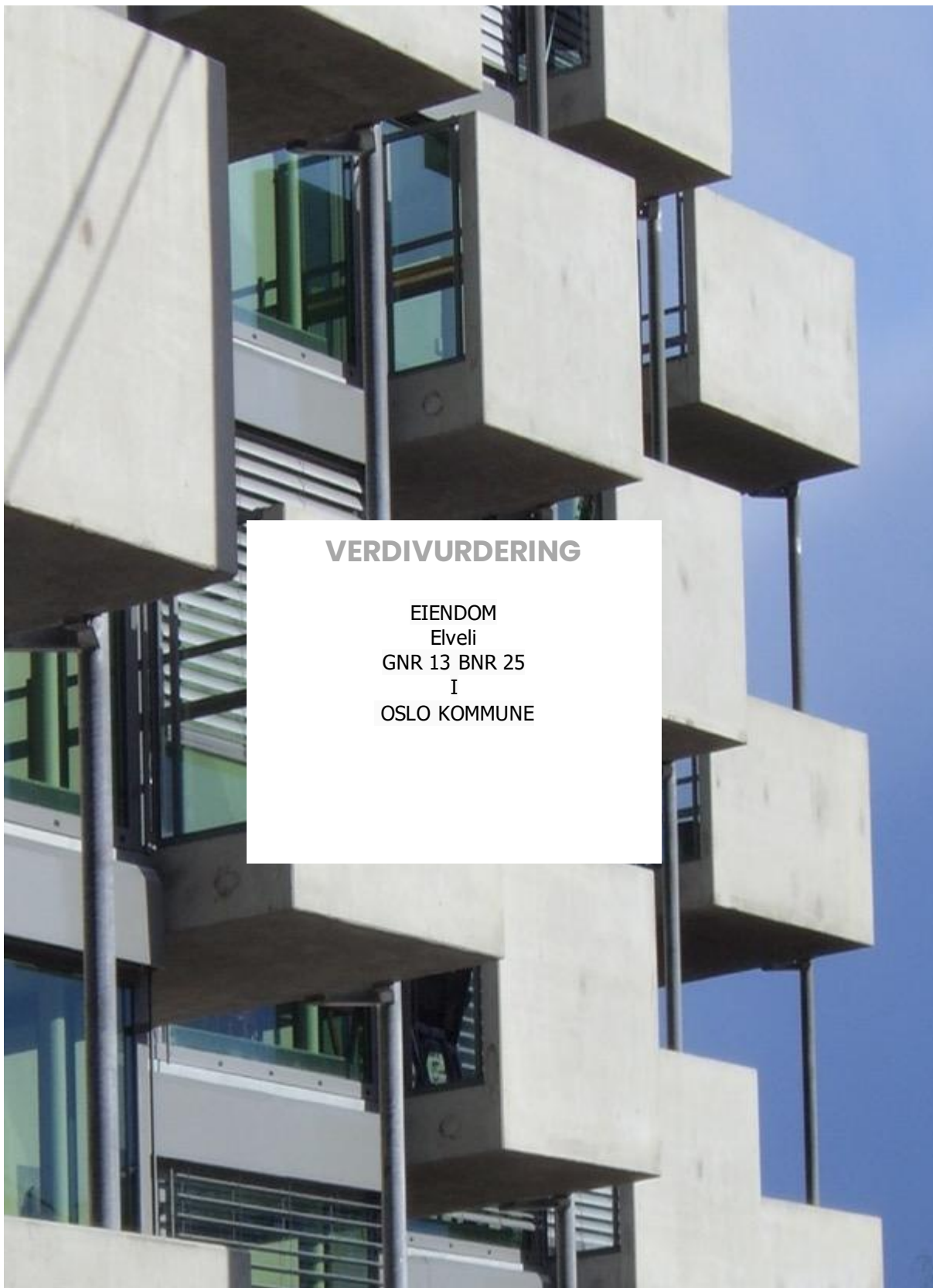




VERDIVURDERING

EIENDOM
Elveli
GNR 13 BNR 25
I
OSLO KOMMUNE

BNANALYSE AS
PB 127, 1411 KOLBOTN
+47 920 34 476
www.bnanalyse.com



Innholdsfortegnelse

BNAnalyse AS	4
Norsk takst.....	4
Rapportansvarlige	5
Konklusjon	5
Mandat.....	5
Verdigrunnlag/metodevalg	5
forutsetninger.....	5
Metode for verdiberegning	6
Sammenlignbare priser	6
Teknsik verdivurdering	6
Befarings- og eiendomsopplysninger	7
Befaring	7
Matrikkeldata.....	7
Kilder/vedlegg	7
Eiendommen.....	7
Beliggenhet	8
Opparbeidelse	9
Vei/vann og kloakk.....	9
Ekstern EL. anlegg	10
Miljø, forurensning og radon.....	10
Støy.....	10
Naturmangfold.....	10
Flom og skredfare	11
Arkeologiske forekomster	12
Regulering	12
Andre forhold	12
Leieavtaler/bruksretter	12
Konsesjon.....	13
Odel.....	13
Oversikt over ulovligheter	13
Bebyggelsen	19
Bygninger	19



Areal	27
Verdivurdering	28
Påregnelig utnyttelse	28
markedsvurderinger	28
Eierkostnader	29
Avkastningskrav	29
Salgsoriser fritidseiendommer	30
Potensialet	30
Teknisk verdi – eksisterende bebyggelse	31
Teknisk verdi	31
Teknisk verdivurdering	32

BNANALYSE AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av utviklingseiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.



Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Tom Gunnar Olsen har utdanning fra BI i tillegg til utdannelsen som bygningsingeniør. Tom G. Olsen har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med byggelånsoppfølging, stripeavståelser, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og næringseiendommer.



Tor-Gunnar Brandshaug har utdanning som Takstingeniør fra Høgskolen Vest og NITO. Autorisasjon i Norsk Takst, samt den Europeiske takseringsorganisasjonen TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som «Recognised European Valuer (REV)». Han har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og næringseiendommer, byggelånsoppfølging, stripeavståelser og tilstandsvurdering.

Vårt team består av 5 takstmenn og 1 kontormedarbeider.

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og

bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.



Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RAPPORTANSVARLIGE

Takstingenør Tom Gunnar Olsen	tom@bnanalyse.no	tlf +47 920 34 476
Takstingenør Tor-Gunnar Brandshaug	tgb@taksering.no	tlf +47 958 68 718

KONKLUSJON

Vurderingen er foretatt etter beste evne, og ut ifra den informasjonen som foreligger. Eiendommen er vurdert som næringseiendom, uten at det tas stilling til særlig konsesjonsspørsmålet (priskontroll) og eventuell odelsrett.

Eiendommens markedsverdi er vurdert til å være:

NOK 2 000 000,-

MANDAT

BNAAnalyse AS, har av Advokatfirmaet SGB Storløkken blitt anmodet om å utføre en verdifastsetting av overnevnte eiendom. Eiendommen består av flere bygninger, hvor noen er ulovlig oppført. Disse er tillagt verdien som en negativ faktor med rivekostnader.

Verdigrunnlag/metodevalg

FORUTSETNINGER

Oppdraget går ut på å vurdere verdien av gnr. 13 bnr. 25.

- Eiendommen kan fritt markedsføres for salg, over en normal periode



- En ser bort fra kjøpere som er villige til å by unormalt høyt p.g.a” spesielle interesser”
- Opplysninger som oppdragsgiver er kjent med og som har betydning for verdifastsettelse av tomten, kommer oss i hende og er korrekte og uttømmende
- BNAnalyse AS har ikke kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelle ledningsnett i grunnen og forutsetter at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi utover det som er opplyst i dokumentet.
- Eiendommen er fri for forurensede masser og gasser utover det som er opplyst i dokumentet.
- Eiendommen er fri for fortidsminner
- Eventuelle påstående bygninger er vurdert basert på egne visuelle observasjoner uten destruktive inngrep
- Markedsverdien er basert på dagens dato med mindre annet er beskrevet
- Eiendommen er vurdert uten hensyntagende til eventuelle odel og konsesjonskrav.

METODE FOR VERDIBEREGNING

Vurderingene er basert på referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt.

Nettokapitalisering

Verdien kommer frem etter metoden som har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen eiendom.

Det fratrekkes eierkostnader (de kostnader som ikke kan fordeles på felleskostnader) og en generell ledighet for området.

Sammenlignbare priser

Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende tomter i området.

Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en rekke faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst påvirkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomten, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdiøkende eller verdireduserende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.

Teknisk verdivurdering

Teknisk verdi er verdien på en bygning beregnet ut fra hva det i dag koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens lover, forskrifter og byggekostnader. Deretter gjøres det ved beregningen av den tekniske verdien fradrag for alder, slitasje, tilstandssvekkelser, forskriftsmangler, gjenstående arbeider mv.



Befarings- og eiendomsopplysninger

BEFARING

Det ble utført befarings av eiendommen 5. april 2024. Til stede var:

Tom Gunnar Olsen
Torolv Sundfør
Kåre Kristoffersen
Jan Ivar Brataas

BNAlyse AS
Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Eier
Advokatene på Nordstrand AS

MATRIKKELDATA

Eiendommen gnr. 13 bnr. 25 i Oslo kommune.

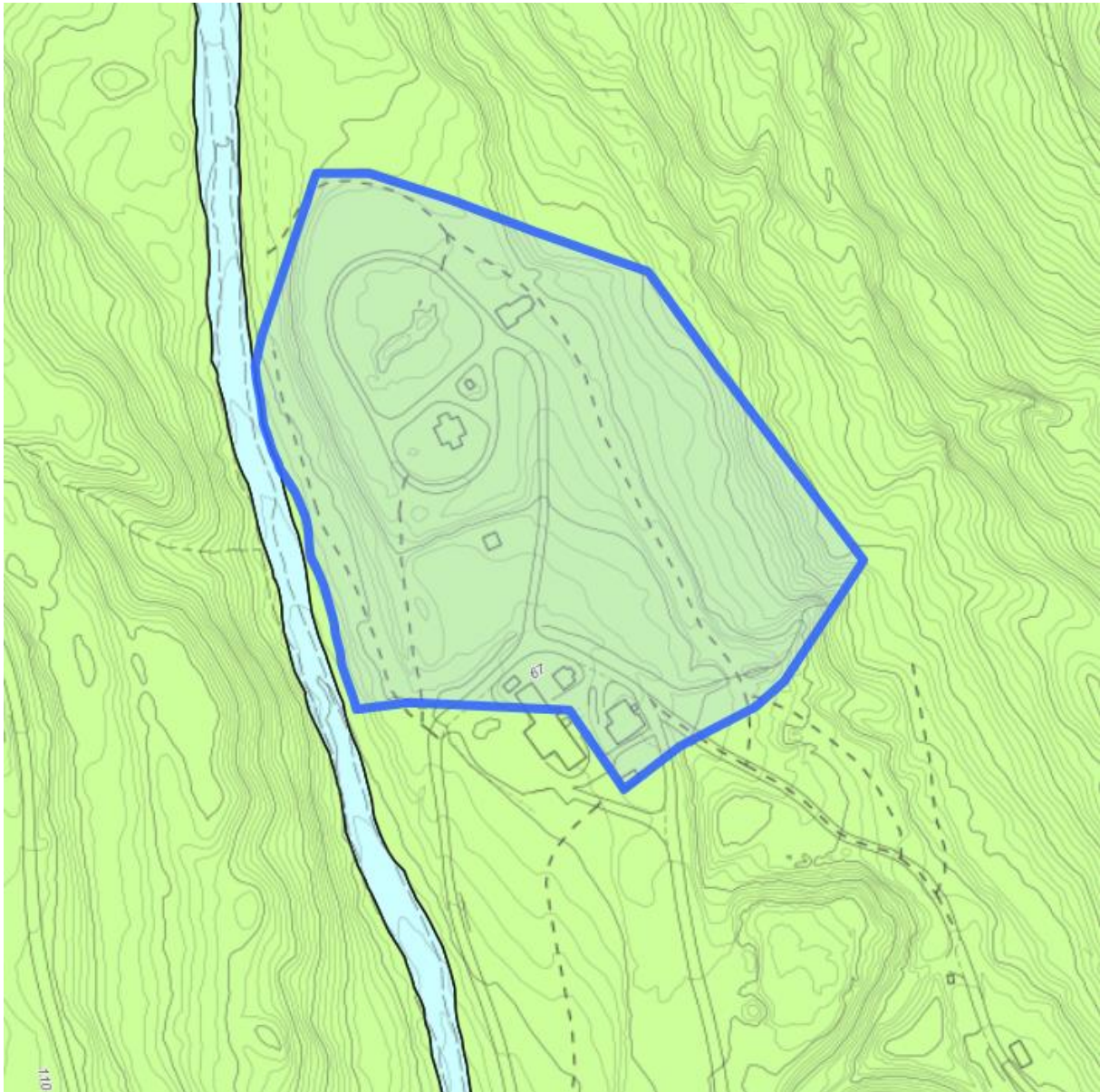
KILDER/VEDLEGG

- Eiendomsverdi
- Norges eiendommer
- Norsk prisbok
- Teknisk avdeling Oslo kommune
- Miljøteknisk grunnundersøkelse NGI
- Miljøteknisk datarapport DMR Miljø og teknikk AS.
- Analyserapport Høyvang Labratorier AS
- Saksoversikt Elveli gård
- Tilsynsrapport Elvia
- Vedtak Elvia
- Gårdskart nibio
- Konesjon og odelsrett i forbindelse med tvangssalg av eiendommen gnr 21/2 i Oslo kommune datert 10.12.2022 av Advokat Torger Juel Fosse (vedlagt)

Eiendommen

Eiendommen ligger i Sørkedalen vest for Oslo og har vært en del av Elveli gård i de senere årene. Området Elveli gård består av mange små og store bygninger og blir i hovedsak benyttet som oppstalling, ridning, skytebane og andre aktiviteter. Store områder går med til hestetrening og andre aktiviteter for hest, området er delvis inngjerdet. På Elveli gård er det flere hus, stall med båser for hester og ponnier og oppbevaring av utstyr. Det er i tillegg flere lager/garasjer og bygninger med rivepåbud. Deler av tomten på Elveli gård benyttes som deponi for tungmasser oppbevaring av containere, brakker, båter, biler og annet bygningsmateriale.

Eiendommen gnr 13 bnr 25 ble skilt ut og tillagt Elveli gård som kulturbeite. Eiendommen fremstår nå med opparbeidede veier og flere ulovlig oppførte bygg.

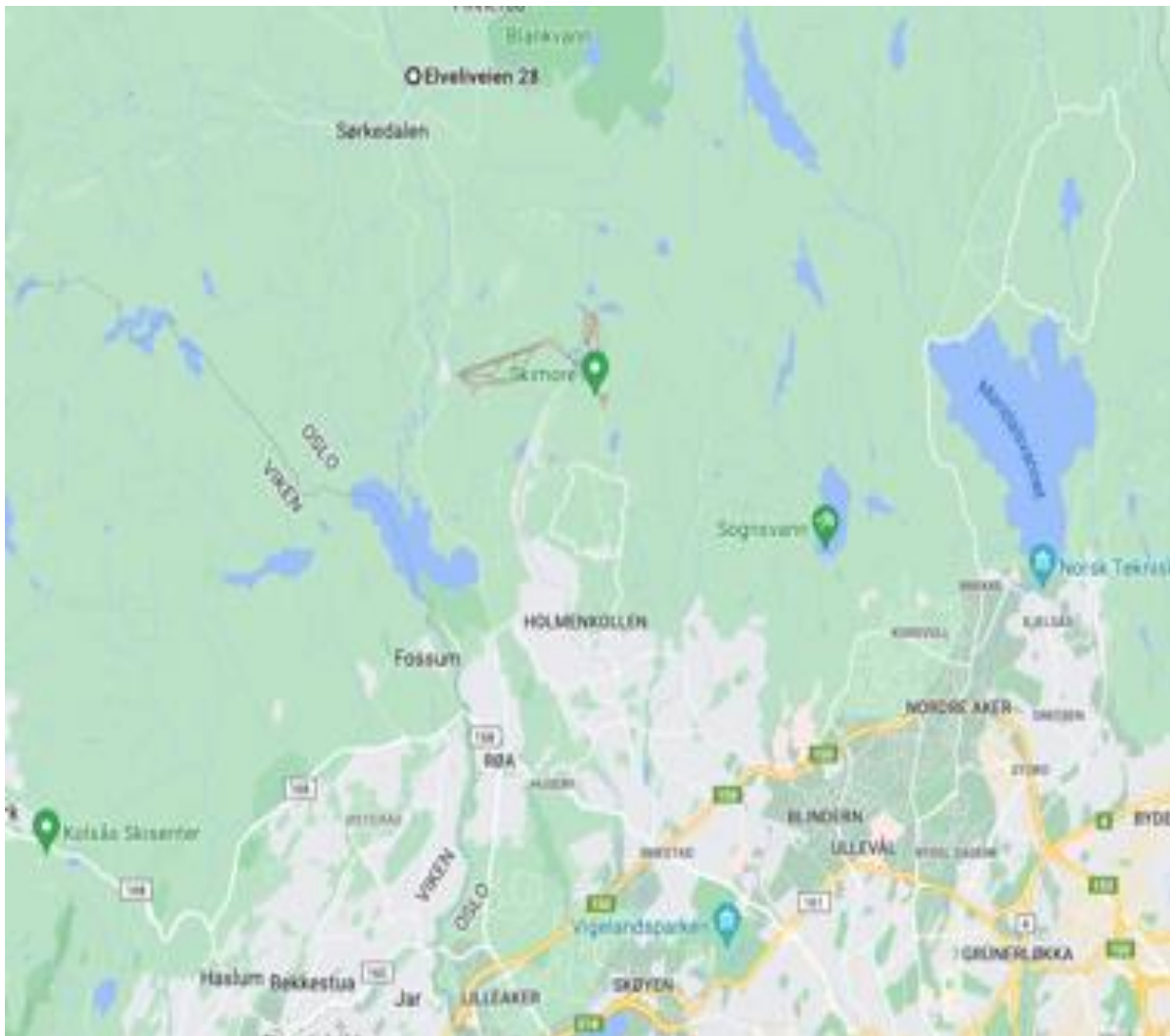


BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Sørkedalen med marka som nærmeste nabo. Det er kort vei til Bogstad Gård som er et populært utfartssted med kafé og diverse aktiviteter. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren, samt Oslo Golfklubb med en av Oslos bedre 18 hulls golfbane.

Røa sentrum ligger 15 min unna med bil. Her finner du Røa senter med bredt utvalg av servicetilbud som bl.a. bank, kaféer, sportsforretninger, klesforretninger, post, vinmonopol, apotek, blomsterforretning og dagligvarebutikker m.m.

Gjennom Sørkedalen går det buss til Røa sentrum, et knutepunkt for både buss og t-bane. Flybuss til Oslo Lufthavn går også fra Røa. Nærmeste barneskole er Sørkedalen skole, Bogstad skole og nærmeste ungdomsskole er Hovseter skole.



OPPARBEIDELSE

Tomten er opparbeidet med gruset interne veier og parkeringsplasser og noe gressplen med beplantning.

VEI/VANN OG KLOAKK

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er veirett til eiendommen. Med bakgrunn i dette så er det lagt til grunn at det ikke foreligger veirett til eiendommen.

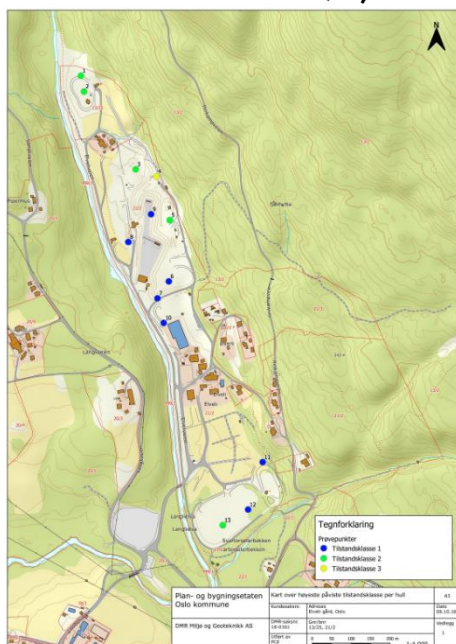
Det er ikke vann og avløpsanlegg på eiendommen.

Det er eget vann og avløpsanlegg på naboeiendommen Gnr 21 bnr 2. Det er gitt pålegg om å oppføre nytt renseanlegg. Saken følges opp av VAV. Saksbehandler hos VAV: Håkon Rossebø (23440482/97796090).

EKSTERN EL. ANLEGG

Det er lagt til grunn at det er tilstrekkelig med kapasitet i stedlige trafostasjoner til å betjene eiendommen. Deler av anlegget er provisorisk og gjort av ufaglærte. Det foreligger flere pålegg fra El. Tilsyn. Strøm hentes fra naboeiendommen qnr 21 bnr 2.

MILJØ, FORURENSNING OG RADON



Det er utført miljøteknisk datarapport over eiendommene gnr/bnr 13/25 og gnr/bnr 21/2Elveli gård samlet, datert 11.10.2018. Det siteres fra rapporten:

«DMR Miljø og Geoteknikk har blitt engasjert av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE) til å utarbeide en miljøteknisk datarapport for miljøundersøkelsene utført på Elveli gård, gnr/bnr. 13/25 og 21/2, i Sørkedalen i Oslo. På området ble det den 27. september 2018 gravd 13 sjakter med gravemaskin. Prøvepunktene er lokalisert på kartet i vedlegg 1. Sjaktene ble gravd ned til en dybde på maks 4 meter under terreng, der dette lot seg gjøre. Det er påvist oljeforurensning tilsvarende tilstandsklasse 3 i én prøve (G4, 0-1 m). Ellers er det påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2 med innhold PAH'er, tungmetaller og/eller olje i åtte andre prøver. Resterende 13 prøver tilsvarer tilstandsklasse 1 (rene masser), ut fra de kjemiske analysene som er gjort. Under feltarbeidet ble det påvist en del avfall i enkelte av utgravningene. Type avfall er beskrevet i massebeskrivelsene i vedlegg 2.»

«Pkt. 5

Det er påvist oljeforurensning tilsvarende tilstandsklasse 3 i én prøve (G4, 0-1 m). Ellers er det påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2 med innhold PAH'er, tungmetaller (arsen, kadmium, bly og nikkel) og/eller olje i åtte andre prøver. Resterende 13 prøver tilsvarer tilstandsklasse 1 (rene masser), ut fra de kjemiske analysene som er gjort. Under feltarbeidet ble det påvist en del avfall i flere av utgravningene. Type avfall er beskrevet i massebeskrivelsene i vedlegg 2.»

Det legges til grunn at brukere av verdivurderingen setter seg godt inn i miljørapporten og funn i prøvepunkter som er utført på eiendommen qnr/bnr 13/25.

STØY

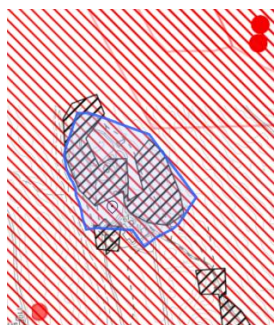
Eiendommen er ikke plaget med støy utover de aktiviteter som bedrives på naboeiendommen gnr 21 bnr 2..

NATURMANGFOLD

Det er i kommuneplanen registrert mindre områder med verdifull natur og uønskede arter.

Naturmangfold (verdifull natur) rød skravering

Naturmangfold er et samlebegrep for biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som i liten grad er preget av inngrep fra mennesker. Kartet viser registrerte funn av prioriterte arter (f.eks. dragehode, dverggås og rød skogfrue), utvalgte naturtyper (f.eks. hul eik og kalklindeskog), biologisk mangfold (f.eks. vilttrekk og marine naturtyper) og verneområder.



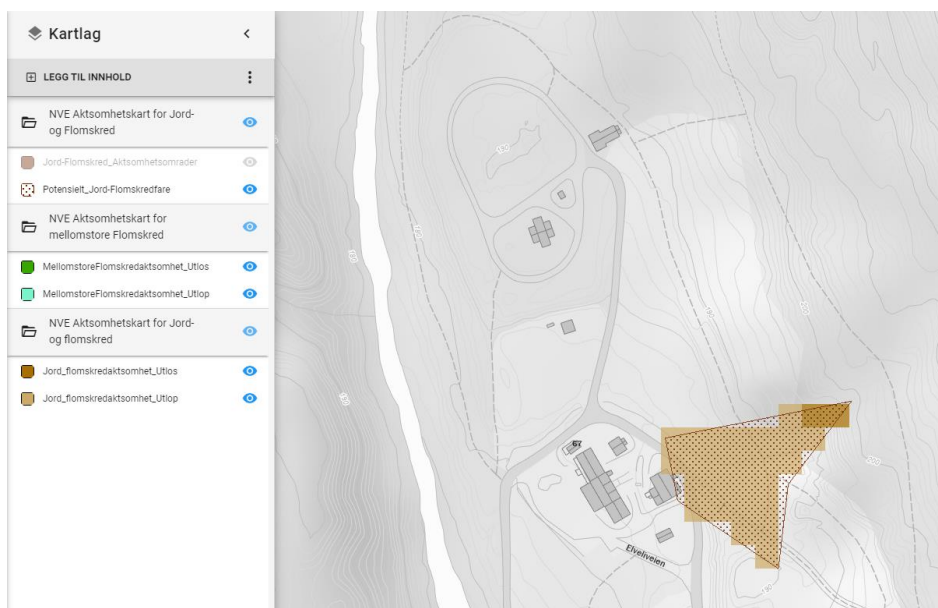
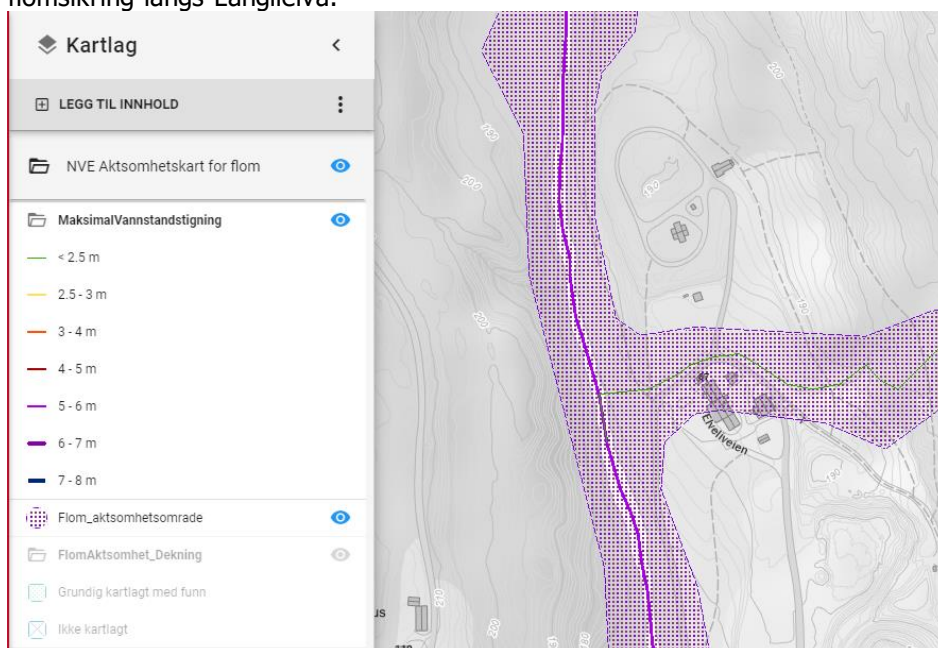
Vær oppmerksom på at kommuneplanen har et eget temakart for naturmiljø, og at planen legger føringer for hvordan ulike naturtyper skal ivaretas i plan- og byggesaker.

Uønskede arter sort skravering

Uønskede arter er arter som kan gi økologiske konsekvenser og som ikke hører hjemme i norsk natur. I Oslo gjelder dette særlig planteartene kjempebjørnekjeks, kjempespringfrø og russesvalerot.

FLOM OG SKREDFARE

Det er på flomkart fra NVE markert fareområder. Det er opplyst av eier at det er etablert en form for flomsikring langs Langlielva.

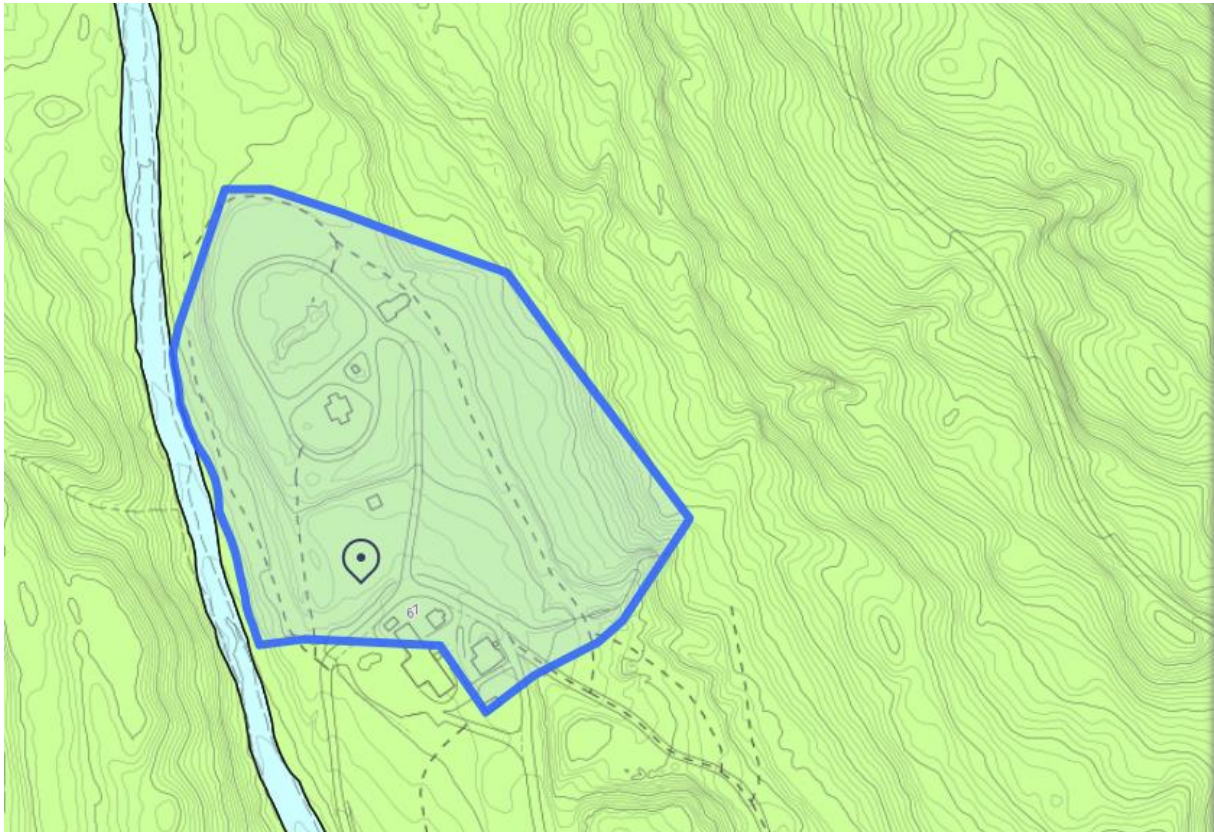


ARKEOLOGISKE FOREKOMSTER

I kartportalen til Oslo kommune er det ikke registrert noen kjente funn av fortidsminner.

REGULERING

Eiendommen ligger ellers innenfor Markagrensen. Det er et generelt byggeforbud i Marka. Hvis du skal bygge, må du derfor i de fleste tilfeller søke om unntak fra byggeforbudet.



ANDRE FORHOLD

Leieavtaler/bruksretter

Eier har opplyst at Båt og brakettransport As eier byggene på eiendommen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierforholdet. Det foreligger pålegg om fjerning, rivekostnad er medtatt i konklusjonen.

Fra tinglyst kjøpekontrakt 10.02.1950 refereres 2 av 6 punkter:

«1. Eiendommene er solgt for å bli opparbeidet til kulturbeite for kjøperens eiendom, og kan ikke utparselleres.



2. Selgeren og rettsetterfølgere forbeholder seg rett til vintervei over den solgte parsell for den del av sin skogsdrift som må kjøres over parsellen.»

Det legges til grunn at brukere av dokumentet setter seg godt inn i den siterte kjøpekontrakten samt øvrige tinglyste dokumenter som hefter eiendommen.

Konsesjon

I forbindelse med vurdering av konsesjon og odelsrett på eiendommen har vi innhentet en redegjørelse fra Advokat Torger Juel Fosse på naboeiendommen gnr 21 bnr 2. Fra vurderingen gitt av Fosse 10. desember 2022 refereres:

"Om det skal føres priskontroll for denne eiendom er altså avhengig av hvorvidt eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, slik dette er definert i forskriften. »

Eiendommen størrelse er 29 571 kvm i følge Oslo kommune planinnsyn.

Odel

I forbindelse med vurdering av konsesjon og odelsrett på eiendommen har vi innhentet en redegjørelse fra Advokat Torger Juel Fosse på naboeiendommen gnr 21 bnr 2. Fra vurderingen gitt av Fosse 10. desember 2022 refereres:

"Da denne eiendommen uansett ikke har tilstrekkelig skog, vil det etter odelsloven §2 også være avgjørende at denne eiendommen må ha hatt minst 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, for at det skal være snakk om odlingsjord. Selv om eiendom tidligere har vært odlet, vil den ikke lengre kunne løses på odel for så vidt den «etter skifte av tilhøva ikkje lenger fyller vilkåra for odlingsjord etter § 2», jfr. odelsloven §23.

Spørsmålet om eiendommen vil kunne løses på odel kan så langt jeg kan se neppe avgjøres av andre enn domstolene."

Oversikt over ulovligheter

BNAnalyse har mottatt opplysninger fra Pbe Oslo kommune over nedenfornevnte ulovligheter på naboeiendommen gnr 21 bnr 2. Dokumentet omfatter ulovligheter dels på naboeiendommen gnr 21 bnr 2 og dels på denne eiendommen. Det siteres fra mottatt dokument som i hovedsak omhandler gnr 21 bnr 2:

«Deponi /oppfylling av masser på eiendommen

Plan- og bygningsetaten har beregnet at det er tilført totalt ca. 846 000 m³ fyllmasse fra 1971 og frem til i dag. Det er totalt gitt tillatelse til oppfylling av 283 000 m³ rene masser.

Undersøkelser har vist at massene ikke er rene.

BNA



Flyfoto fra 2016 som viser pågående fyllvirksomhet på deler av eiendommen.

Stoppordre

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201500766>

Stoppordre i dokument nummer 16.

Plan- og bygningsloven har gitt 3 stoppordre i medhold av plan- og bygningsloven knyttet til ulovlig fyllvirksomhet på eiendommen: 1996, 2003 og 2016. Stoppordrene er brutt flere ganger og etter 2016 er det krevd inn tvangsmulkt for bruddene på til sammen kr 500 000 (henholdsvis kr 200 000 og kr 300 000).

Straffesak

Eieren ble dømt i tingretten for ulovlig oppfylling av 88 838 m³ – altså ca. 8800 lass med lastebil i perioden 2008-2016 (avgrenset etter ny plan- og bygningslov fra 2008 og til tidspunktet for anmeldelse i 2016). Dommen ble 21 dagers ubetinget fengsel, inndragning av 3,5 millioner kroner og saksomkostninger.

Urene masser og forurensede masser

Plan- og bygningsetatens egne analyser av vassdraget kan ikke påvise at vassdraget er forurensset.

Miljøundersøkelser - utført av DMR Miljø og Geoteknikk AS på 13 punkter - spredt rundt på eiendommens 380 mål - viste at massene er urene, men ikke sterkt forurensset.

Norges geotekniske institutt (NGI) har gjennomført prøvetaking i masser som er fylt opp utenfor Elvelis grenser, inn på naboeiendommen tilhørende Løvenskiold Vækerøs (LV). NGI boret 10 hull ned i grunnen på ca 2-3 meter og i 7 av disse hullene ble det påvist forurensset masser.

Ut fra en totalvurdering av klima- og miljøpåvirkning, er PBE av den oppfatning at massene bør bli liggende og brukes lokalt. Fjerning av urene/forurensede masser kan føre til mer forurensning enn å la de bli liggende. Fjerning medfører i tillegg store kostnader og setter krav til godkjent mottak. Pålegg om fjerning vil særlig kunne få uheldige konsekvenser for nærområdet på grunn av tungtrafikk på smale veier i marka forbi barnehage, skole og boliger over lang tid.

Dersom det skulle vise seg at noen deler av massene er sterkt forurensset og med fare for avrenning, så vil det offentlige måtte vurdere situasjonen på nytt og eventuelt kreve fjerning av deler av massene. Kommunen hadde et møte med Statsforvalteren (SF) den 05.02.2021 hvor følgende ble diskutert:

- Konklusjonene fra foreliggende miljøundersøkelser indikerer ikke sterk forurensning eller stor fare for avrenning. Miljøsituasjonen per nå setter derfor ikke krav til strakstiltak.
- SF oppfordret kommunen til å overvåke Langlielva – oppstrøms og nedstrøms – for å undersøke forurensning samt dokumentere påvirkning på vannårer. Dette også knyttet til bekymring for behandlingen av hestegjødsel på eiendommen.

Bygningsmassen – ulovlig oppføring og bruk

Det er mellom 30 og 35 bygninger på eiendommen (tallet varierer da bygg flyttes til eiendommen og til ulike områder av eiendommen uten at det sendes søknad om dette).

Det er/har vært ulovlig forhold knyttet til de fleste av bygningene. Noen bygninger har i ettertid fått tillatelser. Kontaktpersoner i Plan- og bygningsetaten som jobber med byggesakene: Ragnhild Christiansen, tlf: 90238952 epost: ragnhild.christiansen@pbe.oslo.kommune.no

Det er blant annet avdekket 17 ulovlige boforhold. 13 av disse var i 2. etg i den brune låven (disse er i dag opphørt).

Under følger en liste over bygningene og informasjon om påleggene.

Bygdetunet

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201706417>

Pålegg om fjerning og tilbakeføring i dokument nummer 3. Bygdetunet er godkjent med 4 bygg.

Bygdetunet deles i to av eiendomsgrensen mellom gnr./bnr. 21/2 og 13/25.

Ulovligheten her er vurdert å ligge på eiendommen 13/25 og har derfor sannsynligvis ingen konsekvens for denne eiendommen (*gnr./bnr. 21/2 min merknad*)



Ulovlig påbygg/bygg vises med blå piler.

Villfyllinger som forsøpling (brenning av avfall)

Bymiljøetaten følger opp forsøpling på overflaten etter forurensningsloven. Kontaktperson: Ellen Espolin Johnson, telefon: 90 413 037, ellen.johnson@bym.oslo.kommune.no. Pbe Oslo kommune oppdager nye «hauger» med søppel som enten er brent eller dumpet hver gang de har vært på befaring. Det er snakk om husholdningsavfall, emballasje fra mat og drikke. Det er også tydelig at

dette avfallet brennes i gamle betongelementer som har vært dumpet der tidligere. Det er en del festvirksomhet på eiendommen. I følge Avfalls- og renovasjonsetaten er det bare ett privat abonnement på hele eiendommen.

Lagring av materialer og gamle redskaper i marka

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201811629>

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201811648>

Det er gitt pålegg om å stoppe lagringen i dokument 3 i begge sakene (en sak på 21/2 og en på 13/25).

Det lagres store mengder med containere, gamle biler/lastebiler/campingvogner på området. Dette er ulovlig etter plan- og bygningsloven § 28-5. Dette er selvfølgelig også en virksomhet som er i strid med markaloven.



Motorferdsel i form av crosskart i marka

Motorferdsel er forbudt i utmark etter markaloven. Etablering av bane er også søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og markaloven. Denne virksomheten er tilsynelatende avsluttet.



Paintball

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201908480>

Pålegg om å fjerne paintballbanen i dokument nummer 3.



El-tilsyn

17 tilsyn gjennomført med til sammen ca. 170 feil av forskjellig alvorlighetsgrad, det ble stengt 5 enkeltkurser, 1 sikringsskap og 2 anleggsdeler.

Skytebaneanlegg

Bygningene tilknyttet skytebanen er ulovlig og pålagt fjernet. Politiets tillatelse til skyting er gitt under forutsetning av at bygningsmassen og anlegget er godkjent. Politiet jobber med denne saken. Det eneste som er godkjent er støyvoller rundt banen. Omregulering kreves for at skytebanen skal kunne bli godkjent.

Opparbeidelse av nye veier i marka

Flere av veiene som er på eiendommen (særlig i uregulert område) vurderes som ulovlig. Det kreves dispensasjon fra markaloven og søknad etter plan- og byningsloven.

Manglende renseanlegg

Det er gitt pålegg om å oppføre nytt renseanlegg. Saken følges opp av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune (VAV).»

BNA-analyse har mottatt opplysninger fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune v/Håkon Rossebø Christensen over nedenfornevnte forhold på eiendommen. Det siteres fra mottatt dokument.

«Viser til henvendelse om 21/2, Elveli gård, om hvilke forpliktelser en kjøper av eiendommen må forholde seg til når det gjelder avløpsforholdene.

Dagens status

Det er per i dag tre avløpsanlegg på eiendom 62/2, henholdsvis for boligene i Elveliveien 4 og 26 og Heikampveien 42.

Elveliveien 4 og 26

Avløpsanleggene er av eldre karakter og er ikke i dimensjonert og utformet i henhold til dagens krav.

Eier fikk utslippstillatelse av VAV 07.01.2021 for Elveliveien 4 og 26. Et vilkår i tillatelsen var at et nytt, felles avløpsanlegg for begge adresser skulle være ferdig bygget innen 31.12.2021. Dette er ikke blitt gjort. Normal prosedyre videre er å pålegge at vilkåret om nytt anlegg skal utføres, og deretter vedtak om tvangsmulkt.



Heikampveien 42

VAV stoppet sin saksgang for denne adressen, med bakgrunn i at bygningen er ulovlig oppført og skal rives (ref. vedlegg, «Opphevelse av pålegg»).

Ny eiers forpliktelser

En kjøper av eiendommen må sørge for at alt sanitært avløpsvann fra eiendommen renses i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 12. VAV sikrer at kravene overholdes gjennom vilkårene vi setter i utslippstillatelsen.

Avløpsanlegget som er søkt om i utslippstillatelsen av 07.01.2021 er prosjektert og demisjonert basert på nåværende virksomhet på eiendommen. Ulovlighetssakene, og utbedring av disse, vil antagelig føre til omfattende endringer på eiendommen. Derfor vil det trolig ikke være hensiktsmessig å gå videre med løsningen som det allerede er gitt utslippstillatelse for.

Den beste løsningen, slik vi ser det, vil være at VAV starter forvaltningsløpet på nytt når en ny eier er på plass. Da får de god tid til å tilrettelegge og planlegge for fremtidens virksomhet på eiendommen. VAV vil da sende eier et vedtak om at de må søke VAV om ny utslippstillatelse innen en gitt frist. Deretter blir det et vilkår i tillatelsen at nytt avløpsanlegg må stå ferdig til en ny frist. Fra vi sender ut vårt første vedtak til avløpsanlegget faktisk må stå ferdig går det gjerne rundt to år.»

Pålegg

Eier har opplyst at det er gitt pålegg fra mattilsynet om utgangsstall for dyr som går ute hele døgnet. Utgangstallen har pålegg om fjerning. Det er opplyst av eier at det er gitt pålegg fra mattilsynet å ha forlager/ponnistall. Videre har eier opplyst at inngangspartier på brun stall/driftsbygning er oppført etter pålegg fra mattilsynet. Det foreligger pålegg fra Pbe Oslo kommune om å fjerne tilbyggene på brun stall/driftsbygning.

Bebyggelsen

BYGNINGER

Vi har her listet opp de bygningen som er på eiendommen:

Bygning nr 0



Utedo

Bygningen er oppført i 1. etasje

1.etasje: vaskerom og 2 avlukker med utedo.

Punkt og stipefundamenter. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger i laftet tømmer. Saltak i trekonstruksjon tekket med korrugerte plater. Vinduer med karmen og rammer i tre.

Bygning nr 1



Del av bygdetun

Bygningen er oppført i 2. etasjer + krypkjeller.

1.etasje: Vf, stue, kjøkken, bakgang og kott

2. etasje: 3 soverom

Grunnmur med hulldekkeelementer plasser på høykant. Etasjeskille i betong/trekonstruksjon.

Yttervegger i laftet tømmer/mur. Saltak i trekonstruksjon. Vinduer med karmen og rammer i tre.

Bygning nr 2



Uthus

Bygningen er oppført i 1. etasje

1. etasje: lagerrom.

Punktfundamenter. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger i laftet tømmer. Saltak i trekonstruksjon

Bygning nr 3



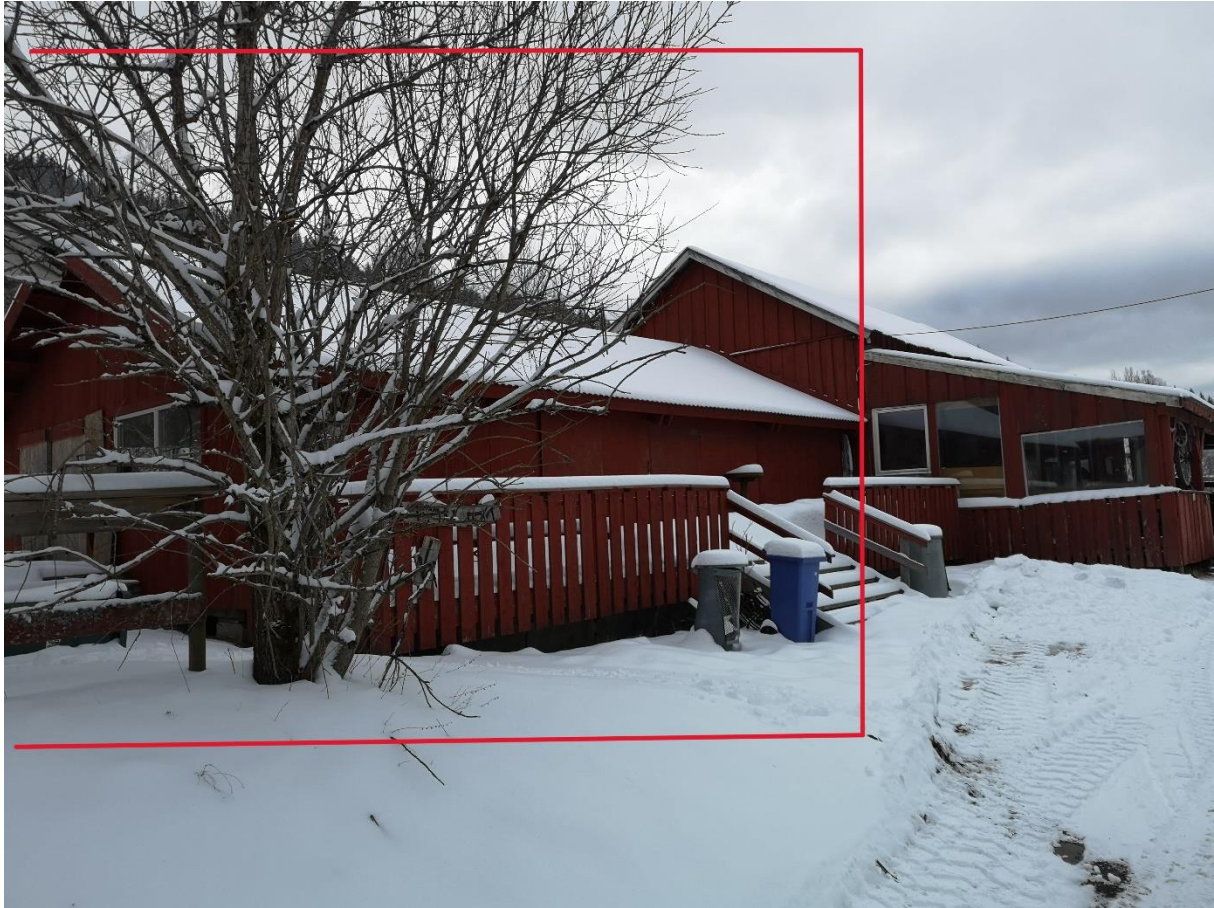
Toalettbrakke

Bygningen er oppført i 1. etasje

1. etasje: Teknisk rom/lager, 4 avlukker

Punktfundamenter. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger antatt i trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon teket med korrugerte plater.

Bygning nr 4



Del av Bygdetun

Bygning oppført i 1/2 etasjer. Kun en mindre del av bygningen som er markert ligger på eiendommen.

Bærende konstruksjon oppført i uisolert bindingsverk av tre, kledd med stående panel.

Takkonstruksjon er et saltak tekket med metallplater.

Eier opplyste at låven er fra Jensrud og Fjøset er fra Katnosa.

Bygning 5

Bygning 5 er fjernet

Bygning 6



Drengstua

Bygningen er i 1. etasje og deler av bygget er flyttet og satt på henger

1.etasje: Åpent rom

Punktfundamenter. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger bindingsverk/laftet tømmer. Saltak i trekonstruksjon.

Bygning nr 7

Bygning 7 er fjernet

Bygning nr 8



Smia

Bygningen er oppført i 1. etasje

1.etasje: åpent rom

Punkt-/stripefundamenter. Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon/laftet tømmer.

Saltak i trekonstruksjon. Vinduer med karmen og rammer i tre.

AREAL

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon, samt enkel oppmåling på stedet. Det var også begrenset tilgang til deler av bygningsmassen ved befaring.

Bygningsmasse som må rives/fjernes

Bygning	Type	BTA	Areal		Kommentarer
		1. etg	2. etg	Total	
0	Utedo	12		12	
1	Del av bygdetun			0	Bygget kan stå
2	Uthus	27		27	
3	Toalettbrakke	11		11	
4	Del av bygdetun	60		60	Ca 3/4 av bygget
5	Fjernet	0		0	
6	Drengstua	52		52	Ca 23 kvm av bygget er på henger
7	Fjernet	0		0	
8	Smia	72		72	
Sum		234		234	

Arealer på bygninger som er verdsatt:

Bygning	Type	BTA	Areal		Kommentarer
		1. etg	2. etg	Total	
0	Utedo			0	Rives
1	Del av bygdetun	101	80	181	
2	Uthus			0	Rives
3	Toalettbrakke			0	Rives
4	Del av bygdetun			0	Rives
5	Fjernet			0	
6	Drengstua			0	Rives
7	Fjernet			0	
8	Smia			0	Rives
Sum		101		181	

Verdivurdering

PÅREGNELIG UTNYTTELSE

Vi har vurdert at eiendommen ikke har noe utbygningspotensialt utover dagens lovlige bebyggelse.

MARKEDSVURDERINGER



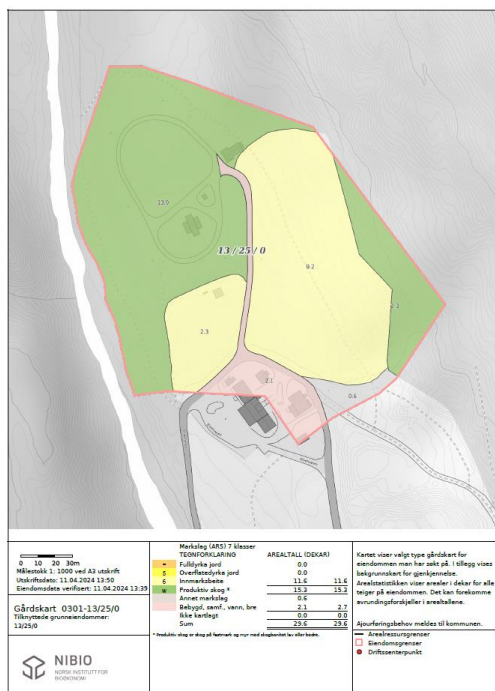
Eiendommen benyttes i dag som del av eiendommen gnr 21 bnr 2. Gnr 21 bnr 2 benyttes til flere aktiviteter som ridesenter, skytebaner mm.

LNF området/skogteig

Arealet utgjør 11,6 daa innmarksbeite og 15,3 produktiv skog, det er lett kupert og faller mot syd/vest. Det er en blandet topografi, men all drivverdig skog er tatt ut de seneste årene.

Normalt ligger verdi på skogarealer av denne type i størrelse kr. 2 500 kr. til kr. 5 000 pr. daa. Det er ikke påregnelig med noen utvikling på eiendommen og verdien baseres på at eiendommen består av skogareal of

innmarksbeite. Vi har skjønnsmessig vurdert verdien til kr. 3 000 pr. daa.





EIERKOSTNADER

Det er lagt til grunn at det er inngått ordinære leiekontrakter hvor eier dekker følgende driftskostnader:

- Drift
- Vedlikehold
- Reparasjoner av skader
- Utskifting

Eierkostnader ligger ofte på ca. 15% for næringseiendom. For disse bygninger er det større slitasje og en større del som pålegges eier. Eierkostnadene er derfor differensiert i området 30% - 40% av leieinntektene.

AVKASTNINGSKRAV

Realavkastningskravet er vurdert med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av eiendommens beliggenhet, attraktivitet samt en vurdering av dagens markedssituasjon.

Beregning av yield basert på:

Effektiv risikofri rente
- Inflasjon
= Realrente, kalkulert

Det er videre gjort vurderinger av:

- Objektrisiko
- Markedsrisiko
- Eiendomsrisiko
- Renteglidning

Avkastningskravet er differensiert i området 5,0 % til 6,5% avhengig av vurdert risiko for de forskjellige bruksområder.

For landbrukseiendommer er normen 4% avkastningskrav.

Avkastningsverdi/salgsverdi med kostnadsvurdering.

Beskrivelse	Stk	Enhet. Pris. Pr.år	Sum	Eierkost	Netto inntekt	Kap. Rente	Verdi
Inntekter							
Bygdetunet	181	kr 900	kr 162 900	5 %	kr 154 755	4,0 %	kr 3 868 875
Skog teig daa.	27,5	kr 3 500	kr 96 250				kr 96 250
Samlet verdi							kr 3 965 125
Kostnader							
Rivekostnader/bortkjøring	RS						kr 1 250 000
Generell opprydding	RS						kr 500 000
Risiko av riving og oppryddingsarbeider	15 %						kr 262 500
Samlet fradrag							kr 2 012 500
Samlet rest verdi							kr 1 952 625

SALGSPRISER FRITIDSEIENDOMMER

Det er innhentet prisinformasjon fra Finn.no samt Eiendomsverdi. Eiendomsverdi er en database som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Databasen omfatter alle landets eiendommer, og har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder.

Adresse		Boligtype	Byggeår	BRA	Tomteareal	Eierform	Salgspris	Solgt
Skådalsveien 850	Oslo	Fritidsbolig	1944	132	4204	Eiet	kr 5 400 000	13.11.2023
Marteseerveien 104	Hønefoss	Fritidsbolig	1962	69	1981	Eiet	kr 1 350 000	
Bånnstjernveien 100	Hønefoss	Fritidsbolig	1962	42	926	Eiet	kr 990 000	
Damtjern 139	Hønefoss	Fritidsbolig	1964	39	2852	Eiet	kr 1 500 000	
Damtjern 159	Hønefoss	Fritidsbolig	1964	52	2212	Eiet	kr 1 500 000	
Sørseterveien 358	Krokkleiva	Fritidsbolig	1970	47	1122	Eiet	kr 1 850 000	
Kampeveien 110A	Lommedalen	Fritidsbolig	1937	67	4158	Eiet	kr 2 950 000	
0301-25/20	Oslo	Fritidsbolig	1901	105	32400	Eiet	kr 2 200 000	30.06.2022
Sørbråtveien 40	Oslo	Fritidsbolig	1902	66	3831	Eiet	kr 3 450 000	04.12.2023
Stårputtveien 28	Oslo	Fritidsbolig	1957	37	2785		kr 3 900 000	30.06.2023
Torstøveien 1	Oslo	Fritidsbolig	1988	149	3949		kr 6 700 000	24.09.2023
3232-10/164/0/0	Hagan	Fritidsbolig	1959	91	2412		kr 1 700 000	12.12.2023
3232-14/520/0/0	Hakadal	Fritidsbolig	1960	40	2196		kr 2 450 000	19.02.2024
3232-24/77/0/0	Slattum	Fritidsbolig	1943	49	3397		kr 1 400 000	09.10.2023
Askveien 85	Nittedal	Fritidsbolig	1955	42	4322		kr 2 400 000	28.07.2023

POTENSIALET

På eiendommen er det flere bygg som har fått rivepåbud. Disse bygninger og anlegg er ikke medtatt i verdisettingen, men det er tillagt rivekostnader.

Oppføring av bygning er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav a) og markaloven § 14. Det er mulig for en ansvarlig søker å sende søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Hvorvidt søknaden blir godkjent, har vi ikke tatt stilling til.

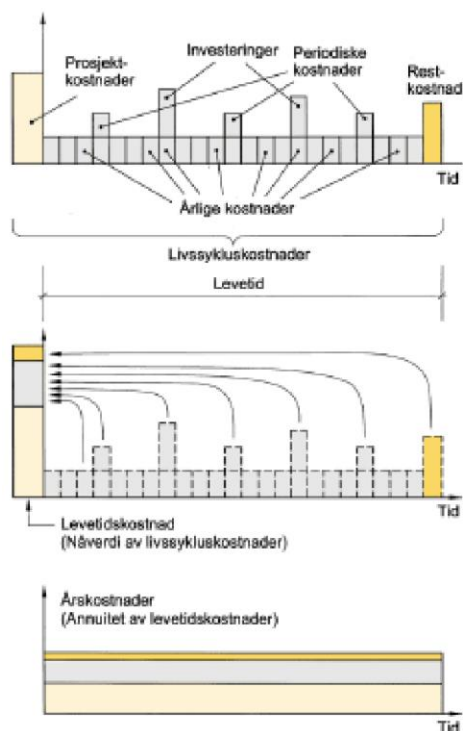
Vi har ikke vurdert hvor sannsynlig det vil være for å få godkjenninger i ettertid. Men hvis disse godkjennes vil det være en merverdi for eiendommen.

Teknisk verdi – eksisterende bebyggelse

TEKNISK VERDI

Teknisk verdi er verdien på en bygning beregnet ut fra hva det i dag koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens lover, forskrifter og byggekostnader. Deretter gjøres det ved beregningen av den tekniske verdien fradrag for alder, slitasje, tilstandssvekkelser, forskriftsmangler, gjenstående arbeider mv..

VURDERING AV ELDE, TILSTANDSSVEKKELSER OG VEDLIKEHOLDSMANGLER



Livssyklus kostnader er et samlebegrep på alle bygningsrelaterte kostnader som forekommer i bygningens livsløp (figur 1). Dette inkluderer prosjektkostnader pluss restkostnader pluss årlige kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold og utvikling. Service-/støttekostnader til kjernevirksomheten som sentralbord, kantine, møbler, tele og IT, post og kopiering (konto 7 i NS 3454) inngår ikke i livssyklus kostnadene. Har bygget en eventuell restverdi skal denne trekkes i fra kostnadene. Kostnadene uttrykkes i pengemessige termer. I NS 3454 er det fastlagt en kostnadsoppstilling (kontoplan) med de hovedposter som inngår for hele bygningens livsløp. Ved å bruke samme kontoplan, skapes et felles grunnlag som gjør det mulig å drive sammenlikning/benchmarking med nøkkeltall. Nøkkeltall er registrerte kostnader, forbrukstall o.l. per enhet (f.eks. pr. m²) over tid eller samtidig registrerte kostnader, forbrukstall o.l. for like enheter. Hovedpostene i kostnadsoppstillingen i standarden er 1-6, postene 7-9 er tilleggsposter: 1. Kapitalkostnader 2. Forvaltningskostnader 3. Driftskostnader 4. Vedlikeholdskostnader 5. Utviklingskostnader 6. (Ledig) 7. Service-/støttekostnad til kjernevirksomheten 8. Potensialet i eiendom 9. (Ledig)

TEKNISK VERDIVURDERING

Bygning	Type	Areal Totalt	Byggekostnad/kvm		Sum byggekost	Fradrag	Fradrag sum	Teknisk verdi
			eks mva	inkl mva				
Bygg 1	Bryggerhus	181	kr 20 000	kr 0	kr 3 620 000	50 %	kr 1 810 000	kr 1 810 000 eks mva
SUM		181			kr 3 620 000		kr 1 810 000	kr 1 810 000

Teknisk verdi gjelder bare bygningsmassen.

OSLO 15.04.2024



Gjenopprettelig signatur

X

Tom Gunnar Olsen
Daglig leder/Partner/Takstingeniør
Signert av: 754777bc-c970-408e-8824-768ddaad6618

X

Tor-Gunnar Brandshaug
Takstingeniør