



Elveli

Næringseiendom i Sørkedalen

ADRESSE: Gnr. 13, bnr. 25 i Oslo kommune

AREAL: 29 570,6 m²

PRISANTYDNING: Kr. 2 000 000,-
Omkostninger kr. 51 000,-
Totalpris kr. 2 051 000,-

MEGLERE: Adv. Torolv Sundfør
Tlf. 924 10 200
ts@sgb.no

ADRESSE

Følgende adresser er registrert på eiendommen: Elveliveien 26, Elveliveien 28, Elveliveien 28, Elveliveien 4, Elveliveien 59, Elveliveien 67 og Heikampveien 42, 0758 i Oslo kommune.

MATRIKKELE, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 13, bnr. 25. Eiet.

VERDITAKST

Utført av: Tom Gunnar Olsen og Tor-Gunnar Brandshaug. Takstdato: 15.04.2024.
Markedsverdi: kr. 2 000 000,-. Verditakst ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Kåre Kristoffersen.

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.

ADKOMST

Det er ingen tinglyst adkomst til eiendommen, men det er fysisk adkomst over Elveli gård.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Eiendommen er totalt på 29 570,6 m² eiet tomt. Tomten er opparbeidet med grusete internveier og parkeringsplasser, samt noe gressplen og beplantning.

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.

AREAL

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget «Taksering av næringseiendom.» De oppgitte arealer i verditaksten 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	Total	Kommentarer
		1. etg	2. etg		
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	Total	Kommentarer
		1. etg	2. etg		
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	

BEBYGGELSEN

Eiendommen består av følgende bygninger:

Bygning nr. 0:

Utedo. Bygningen er oppført i 1 etasje. 1. etasje: vaskerom og 2 avlukker med utedo. Punkt og stripefundamenter. 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 og kryploft. 1. etasje: Vf, stue, kjøkken, bakgang og kott. 2. etasje: 3 soverom. Grunnmur med hulldekkelementer plassert 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.

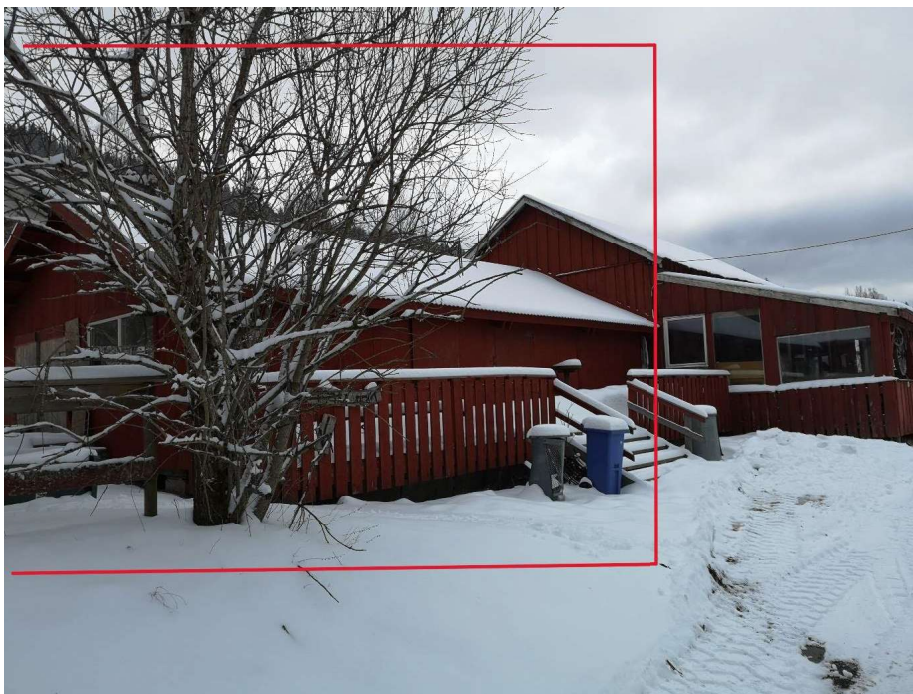
Toalettbrakke. Bygningen er oppført i 1 etasje. 1. etasje: teknisk rom/lager, 4 avlukker.

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



Bygning nr. 4.

Del av bygdetun. Bygning er oppført i ½ etasje. 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 fra Katnosa.



Bygning nr. 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. 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.



ANDRE FORHOLD

LEIEAVTALER/BRUKSRETTER:

Eier har opplyst at Båt og Brakketransport 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. februar 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, er det innhentet en redegjørelse fra advokat Torger Juel Fosse på naboeiendommen gnr. 21 bnr. 2. Fra vurderingen gitt av Fosse 10. desember 2022 refereres følgende:

“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.

Eiendommens størrelse er 29 571 kvm ifølge Oslo kommunes planinnsyn.

Medhjelper har også vært i kontakt med Oslo kommune som har opplyst at det ikke er behov for å søke konsesjon. Det vises til brev av 21.06.2024 vedlagt i salgsoppgaven.

ODEL:

I forbindelse med vurdering av konsesjon og odelsrett på eiendommen, er det innhentet en redegjørelse fra advokat Torger Juel Fosse på naboeiendommen gnr. 21 bnr. 2. Fra vurderingen gitt av Fosse 10. desember 2022 refereres følgende:

«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.»

Det opplyses særskilt om at kjøper bærer risiko for om det foreligger odel på eiendommen.

OVERSIKT OVER ULOVLIGHETER

Takstmann har mottatt opplysninger plan- og bygningsetaten i Oslo kommune over nedenfor nevnte ulovligheter 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 m² rene masser. Undersøkelser har vist at massene ikke er rene.





Flyfoto fra 2016 viser pågående fyllvirksomhet på deler av eiendommen.

Stoppordre:

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

Stoppordre i dokumentnr. 16.

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

Straffesak:

Eieren ble dømt i tingretten for ulovlig oppfylling av 88 838 m³ – ca. 8 800 lastebillass, 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 og forurensede masser:

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

DMR Miljø og Geoteknikk AS har utført miljøundersøkelser på 13 punkter spredt rundt på eiendommens 380 mål. Disse 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 og inn på naboeiendommen tilhørende Løvenskiold Vækerø (LV). NGI boret 10 hull ned i grunnen på ca. 2-3 meter. I 7 av hullene ble det påvist forurensede masser.

Ut ifra 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 over lang tid på smale veier forbi barnehage, skole og boliger.

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 møte med Statsforvalteren (SF) den 5. februar 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 8 bygninger på eiendommen. Tallet varierer da bygg er flyttet til og rundt på eiendommen uten at dette er omsøkt. Det er/har vært ulovlige forhold knyttet til de fleste av bygningene. Noen av bygningene har i ettertid fått tillatelser. Kontaktpersoner i plan- og bygningsetaten som jobber med byggesakene er Ragnhild Christiansen (tlf: 902 38 952, e-post: ragnhild.christiansen@pbe.oslo.kommune.no).

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

Kontaktpersonen i plan- og bygningsetaten som arbeider med byggesakene er Ragnhild Christiansen (tlf: 902 38 952, e-post: ragnhild.christiansen@pbe.oslo.kommune.no).

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>. Det er mottatt pålegg om fjerning og tilbakeføring i dokumentnr. 3. Bygdetunet er godkjent med fire bygg. Tunet deles i to av eiendomsgrensen mellom gnr. 21, bnr. 2 og gnr. 13, bnr. 25. Ulovligheten er vurdert til å ligge på eiendommen gnr. 13, bnr. 25 og har sannsynligvis ingen konsekvens for denne eiendommen (*gnr./bnr. 21/2 takstmanns merknad*).

Ulovlig påbygg/bygg vises med blå piler.

Villfyllinger som forsøpling (brenning av avfall):

Bymiljøetaten følger opp forsøpling på overflaten etter forurensningsloven. Kontaktperson er Elen Espolin Johnson (tlf: 904 13 037, e-post: ellen.johnson@bym.oslo.kommune.no).

Plan- og bygningsetaten oppdager nye «hauger» med søppel som enten er brent eller dumpet hver gang de har vært på befaring. Det er snakk om husholdningsavfall og

emballasje fra mat og drikke. Det er også tydelig at dette avfallet brennes i gamle betongelementer som har vært dumpet tidligere. Det er en del festvirksomhet på eiendommen. Ifølge avfall – og renovasjonsetaten er det kun ett privat abonnement på hele eiendommen.

Lagring av materialer og gamle redskap 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 gnr. 21, bnr. 2 og en på gnr. 13, bnr. 25) Det lagres store mengder med containere, gamle biler/lastebiler/campingvogner på området. Dette er ulovlig etter plan- og bygningsloven § 28-5. Det er også en virksomhet som strider med markaloven.



Motorferdsel i form av crosskart i marka:

Motorferdsel er forbudt i utmark etter markaloven. Etablering av bane er også et søkepliktig tiltak 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>. Det er gitt pålegg om å fjerne paintballbanen i dokumentnr. 3.



El-tilsyn:

Det er gjennomført 17 tilsyn hvor det til sammen er avdekket ca. 170 feil av ulik 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 støyvollene 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 bygningsloven.

Manglende renseanlegg:

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

BNAnalyse har mottatt opplysninger fra VAV v/Håkon Rossbø Christensen over nedenfor nevnte forhold på eiendommen. Det siteres fra mottatte 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 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 utslippstillatelse av 07.01.2021 er prosjektert og dimensjonert basert på nåværende virksomhet på eiendommen. Ulovlighetssakene og utbedring av disse, vil antakelig 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, vi 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. Utgangsstallen har pålegg om fjerning. Det er opplyst av eier at det er gitt pålegg fra Mattilsynet om å ha forlanger/ponnistall. Videre har eier opplyst at inngangspartier på brun stall/driftsbygning er oppført etter pålegg fra Mattilsynet. Det foreligger pålegg fra plan- og bygningsetaten om å fjerne tilbyggene på brun stall/driftsbygning.

VERDIVURDERING:

PÅREGNELIG UTNYTTELSE:

BNAnalyse har vurdert at eiendommen ikke har noe utbygningspotensial utover dagens lovlige bebyggelse.

MARKEDSVURDERINGER:

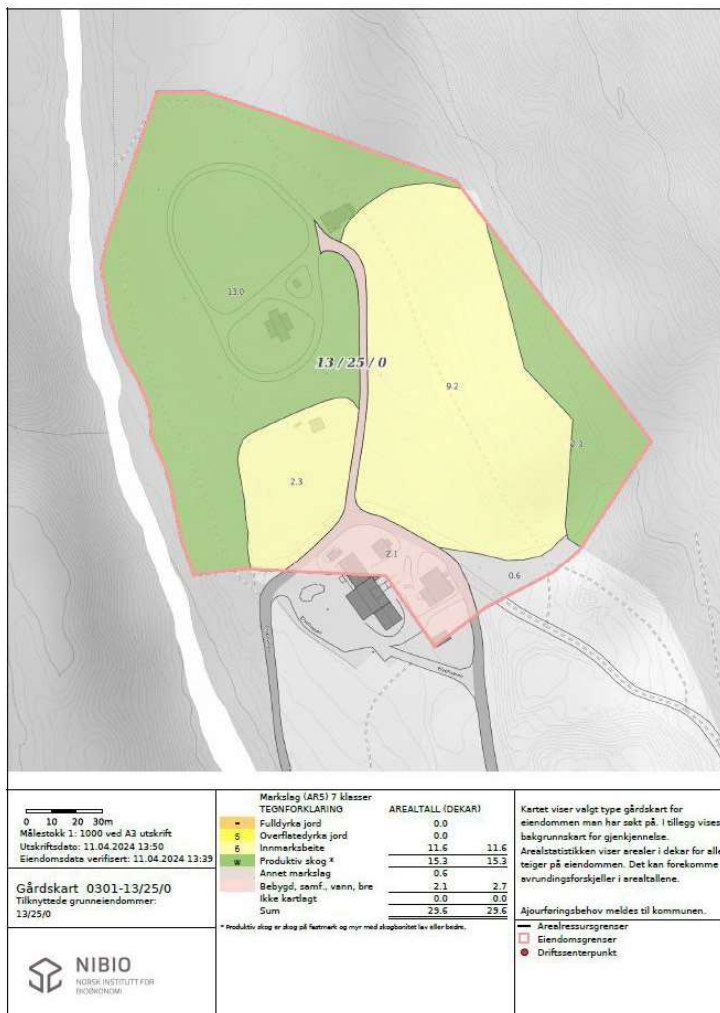
Eiendommen benyttes i dag som del av eiendommen gnr. 21, bnr. som igjen benyttes til flere aktiviteter som ridesenter, skytebaner m.v.

LNF-område/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 til kr 5 000 pr. daa.
Det er ikke påregnelig med noen utvikling på eiendommen og verdien baseres på at eiendommen består av skogareal og innmarksbeite. Takstmann 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
 - Utskiftning
-

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

SALGSPRIS 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	
Bånnfjernveien 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 bygningene og anleggene 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 ikke takstmann tatt stilling til.

Takstmann har ikke vurdert hvor sannsynlig det vil være for å få godkjenninger i ettertid. Hvis disse godkjennes, vil det være en merverdi for eiendommen.

PARKERING

Parkering på eiendommen.

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

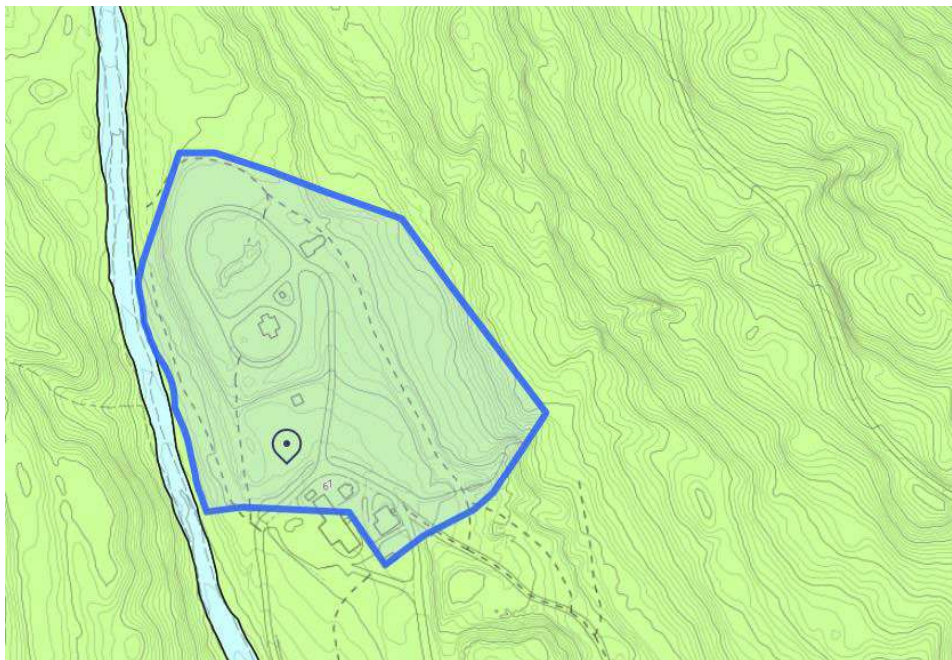
Det er lagt til grunn at det er tilstrekkelig med kapasitet i stedlige trafostasjoner til å betjene eiendommen. Deler av anlegget er provisorisk og gjort av ufaglærte. Det foreligger flere pålegg fra El. Tilsyn. Strøm hentes fra naboeiendommen gnr. 21 bnr. 2.

BEBYGGELSE

Området består av boligbebyggelse, marka og flotte rekreasjonsområder.

REGULERING

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



MILJØ, FORURENSNING OG RADON

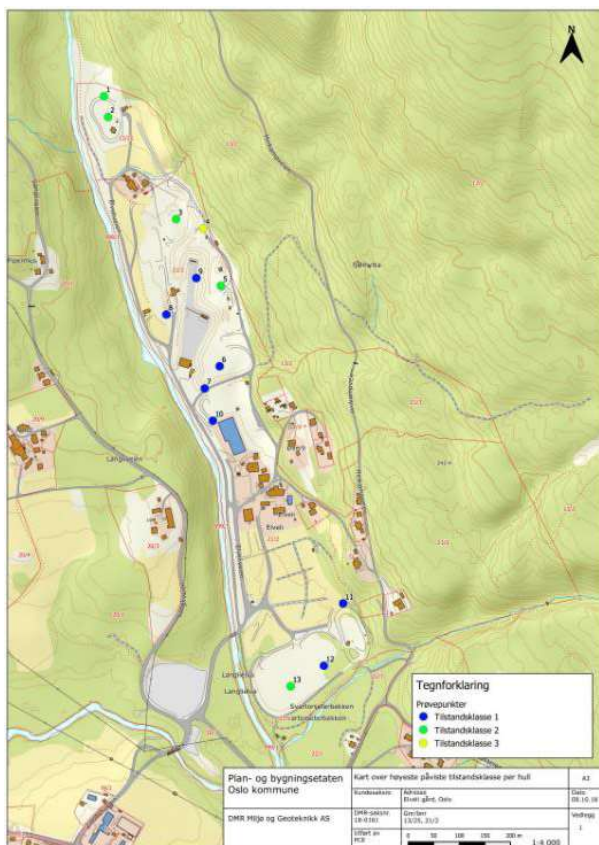
Det er utført miljøteknisk datarapport over eiendommene gnr. 13 bnr. 25 og gnr. 21 bnr. 2. Elveli gård samlet, datert 11.10.2018. Det siteres fra rapporten:

«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 gnr. 13 bnr. 25.



STØY

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

NATURMANGFOLD

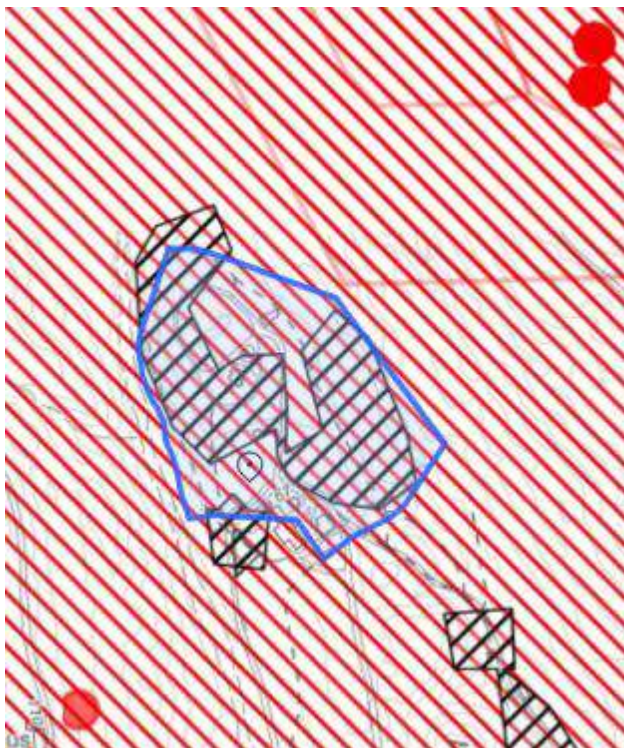
Det er i kommuneplanen registrert mindre områder med verdifull natur og uønskede arter. Naturmangfold (verdifull natur) rød skravering.

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.

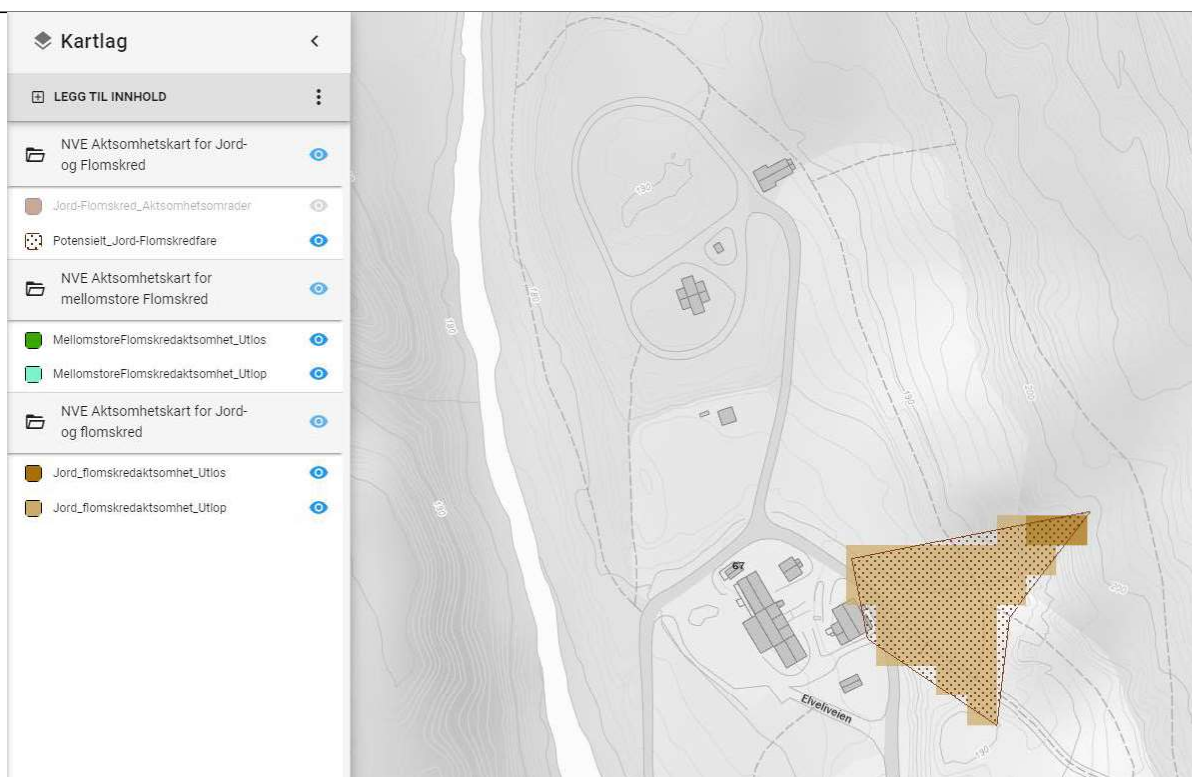
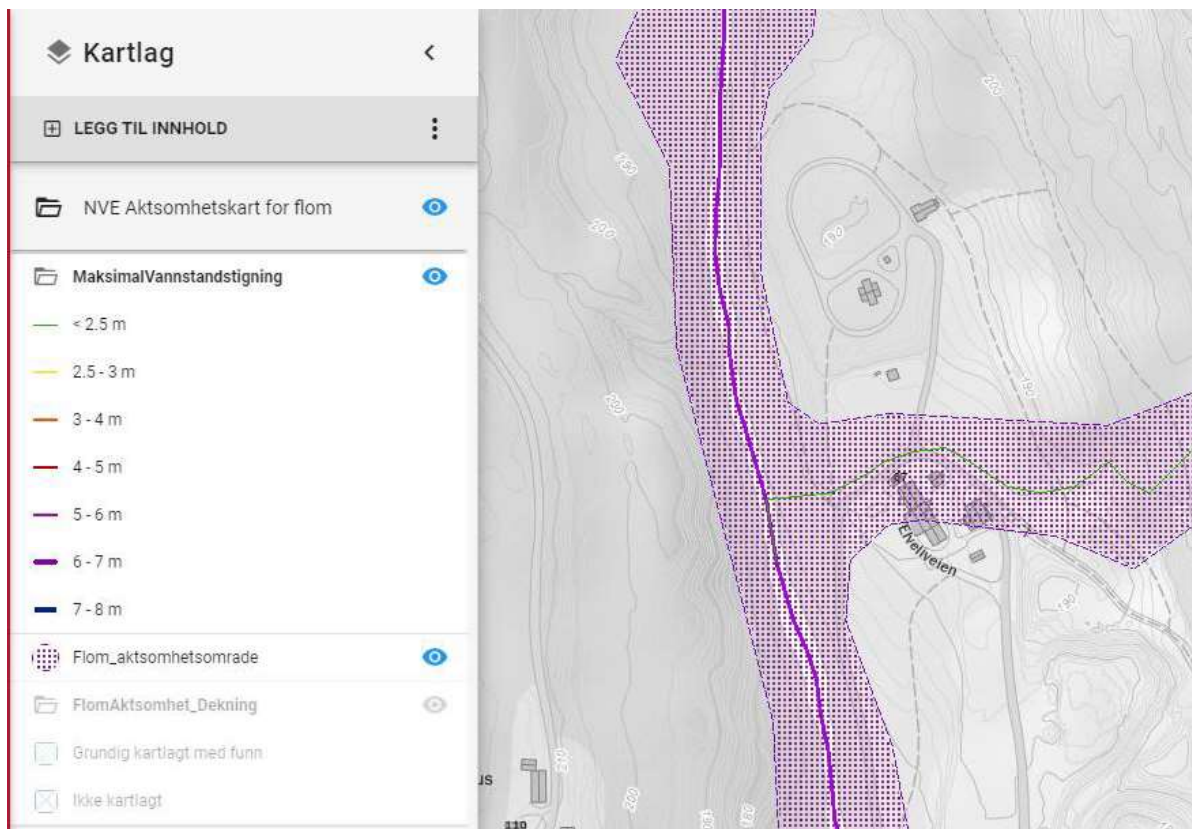
Uønskede arter sort skravering.

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.



PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskifte, herunder tinglysningsgebyr kr 585, dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi, samt registrering av pantedokumenter à kr 585,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 2 000 000,-.

Prisantydning	Kr.	2 000 000	,-
Dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi	Kr.	50 000	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	500	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	500	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	2 051 000	,-

FORMUESVERDI

Da eiendommen er en næringsseksjon, har Skatteetaten opplyst at det ikke er mulig å få oppgitt formuesverdien.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Ifølge Eiendomsskattekontoret er bebyggelsen på gnr. 13, bnr. 25 ikke av slik art at den genererer eiendomsskatt. Det vil si at utskrevet eiendomsskatt er beregnet til kr 0,-.

HEFTELSE

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

10.02.1950 – Dokumentnr. 1805: Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

25.01.2001 – Dokumentnr. 4826: Jordskifte
Saken gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens 88
Sak nr. 7/1999
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2019 – Dokumentnr. 537818: Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo kommune
Org.nr. 958 935 420
Tinglysing av pålegg, jf. pbl. § 32-3 4. ledd
Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2019 – Dokumentnr. 537846: Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo kommune
Org.nr. 958 935 420
Tinglysing av pålegg, jf. pbl. § 32-4
Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2019 – Dokumentnr. 537804: Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo kommune
Org.nr. 958 935 420
Tinglysing av pålegg, jf. pbl. § 32-3
Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt

26.01.1949 – Dokumentnr. 921: Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra knr. 0301 gnr. 13 bnr. 2

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

VEI, VANN OG AVLØP

Det er eget vann og avløpsanlegg på eiendommen. Det er gitt pålegg om å oppføre nytt renseanlegg. Saken følges opp av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune. Saksbehandler er Håkon Rossebø (tlf: 23 44 04 82/ 977 96 090)

ELEKTRISK ANLEGG:

Det er lagt til grunn av det er tilstrekkelig med kapasitet i stedlige trafostasjoner for å betjene eiendommen. Deler av anlegget er provisorisk og gjort av ufaglærte. Det foreligger flere pålegg etter el-tilsyn. Vedtak fra 24. august 2021 og 16. november 2021 fra Elvia ligger vedlagt i prospektet.

MILJØ, FORURENSNING OG RADON

Det er utført miljøteknisk datarapport over Elveli gård, datert 11. oktober 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.»

STØY

Eiendommen er ikke plaget med støy utover de aktiviteter som bedrives på eiendommen.

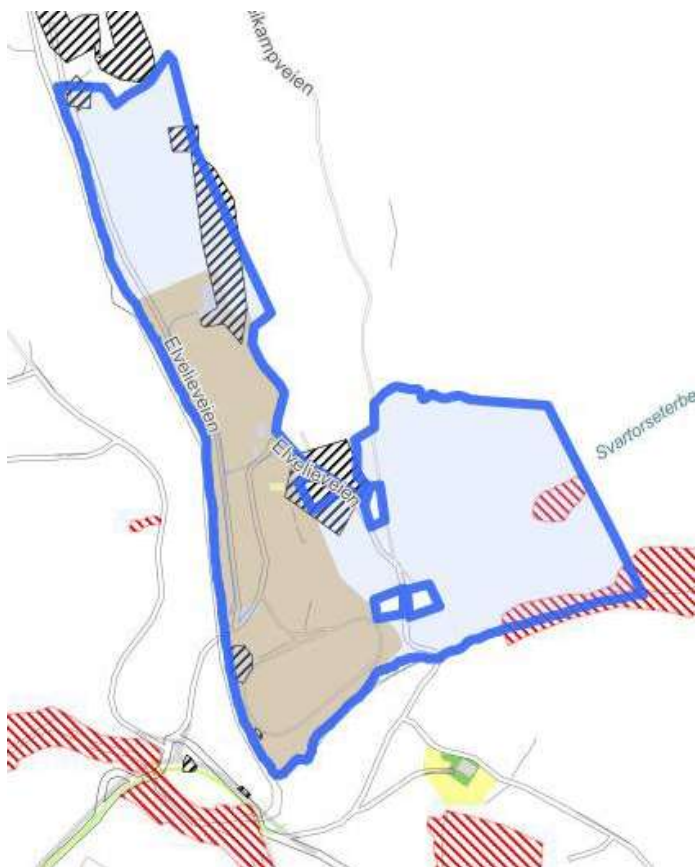
NATURMANGFOLD

Det er i kommuneplanen registrert mindre områder med verdifull natur og uønskede arter. Naturmangfold (verdifull natur) er markert med rød skravering på bildet nedenfor.

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. vilttrekk og marine naturtyper) og verneområder.

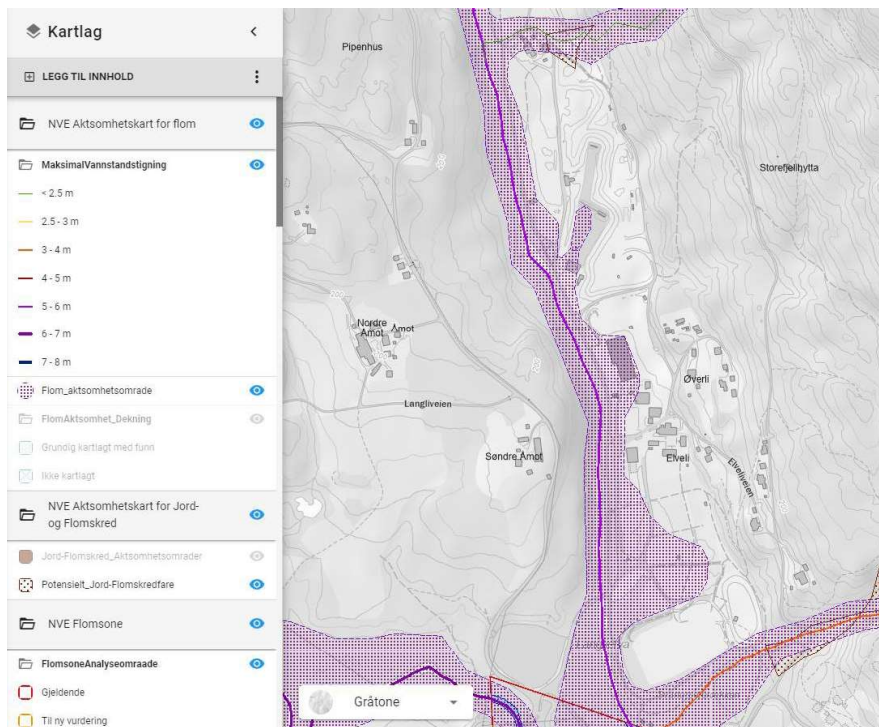
Vær oppmerksom på at kommuneplanen har et eget temakart for naturmiljø, og at planen legger føringer for hvordan ulike naturtyper skal ivaretas i plan- og byggesaker.

Uønskede arter er markert med 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.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangssalgloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangssalglovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i

slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansierungsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig innngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnbokutskrift

Energiattest

Formuesverdi

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-11185

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Gnr. 13, bnr. 25 i Oslo kommune

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB Storløkken AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:

Fnr.:

Fnr.:

Adresse:

Adresse:

Postnr/sted:

Postnr/sted:

Mobil:

Mobil:

E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:













BNA



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
Teknisk verdiberegning	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 Høyskolen 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

Takstingeniør Tom Gunnar Olsen	tom@bnanalyse.no	tlf +47 920 34 476
Takstingeniør 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

BNAlyse 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 verdikende 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- og eiendomsopplysninger av eiendommen 5. april 2024. Til stede var:

Tom Gunnar Olsen
Torolv Sundfør
Kåre Kristoffersen
Jan Ivar Brataas

BNAAnalyse AS
Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Eier
Advokatene på Nordstrand AS

MATRIKKELDATA

Eiendommen gnr. 13 bnr. 25 i Oslo kommune.

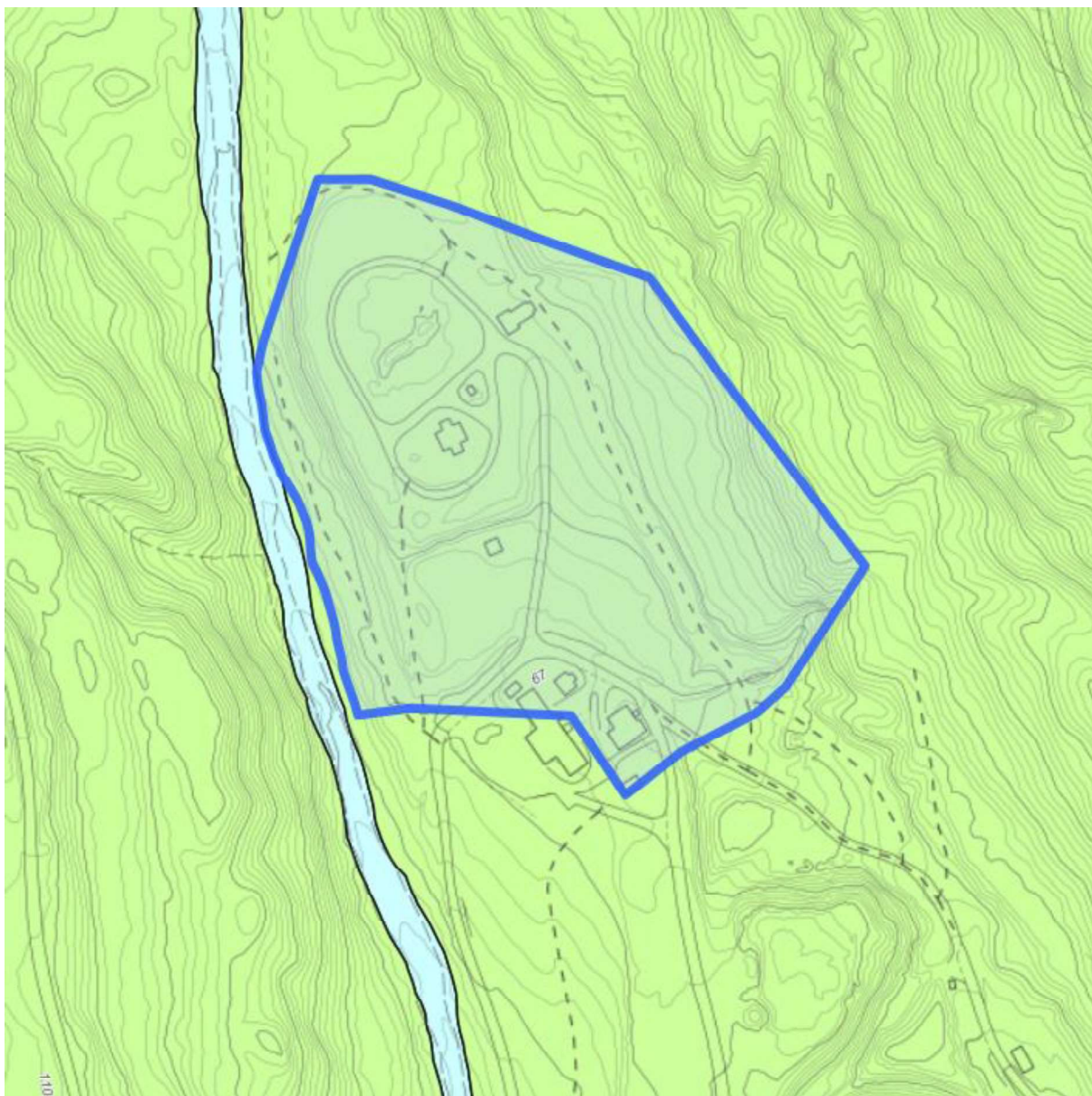
KILDER/VEDLEGG

- Eiendomsverdi
- Norges eiendommer
- Norsk prisbok
- Teknisk avdeling Oslo kommune
- Miljøteknisk grunnundersøkelse NGI
- Miljøteknisk datarapport DMR Miljø og teknikk AS.
- Analyserapport Høyvang Laboratorier 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.

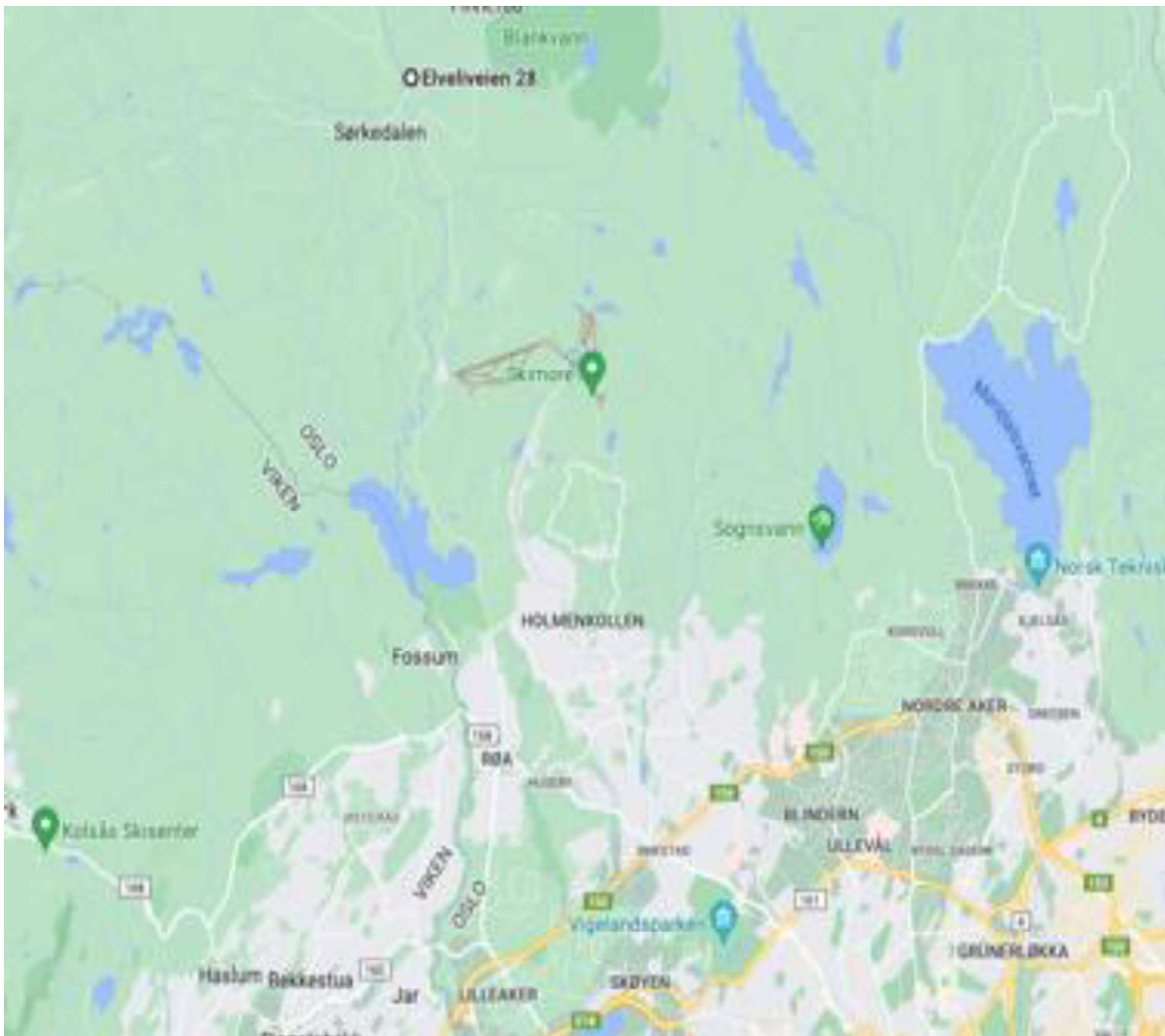


BELIGGENHET

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).

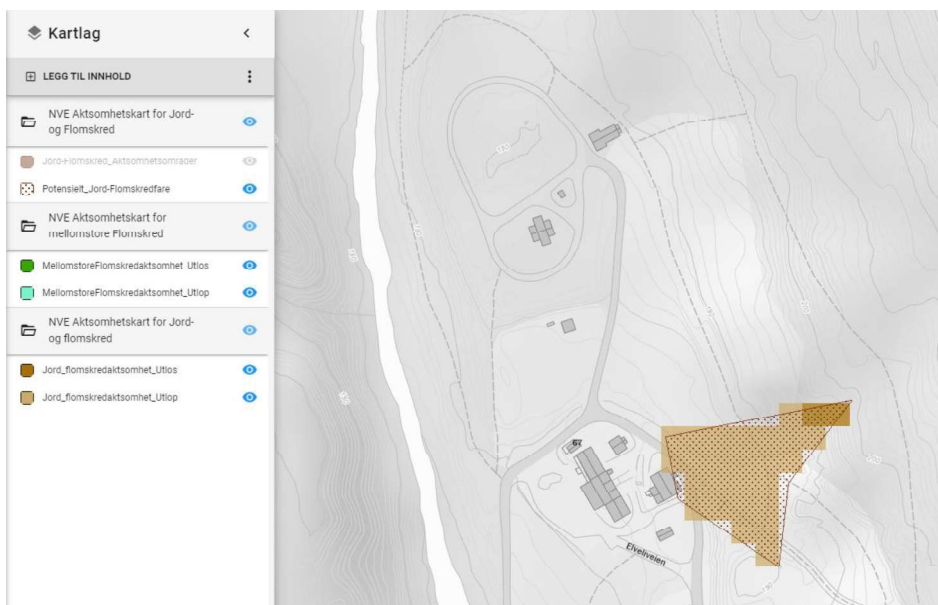
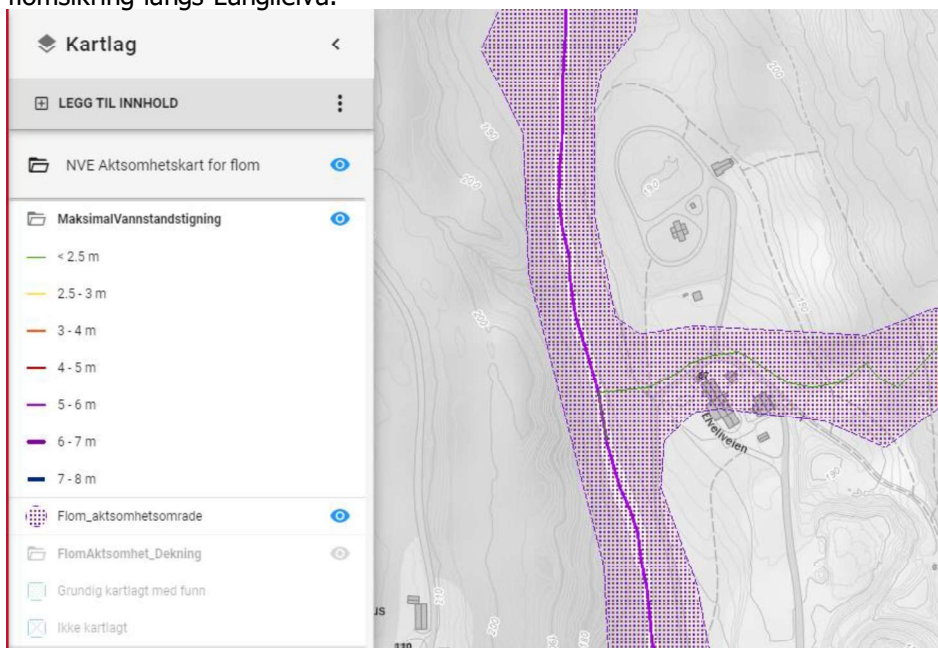
Vær oppmerksom på at kommuneplanen har et eget temakart for naturmiljø, og at planen legger føringer for hvordan ulike naturtyper skal ivaretas i plan- og byggesaker.

Uønskede arter sort skraving

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.

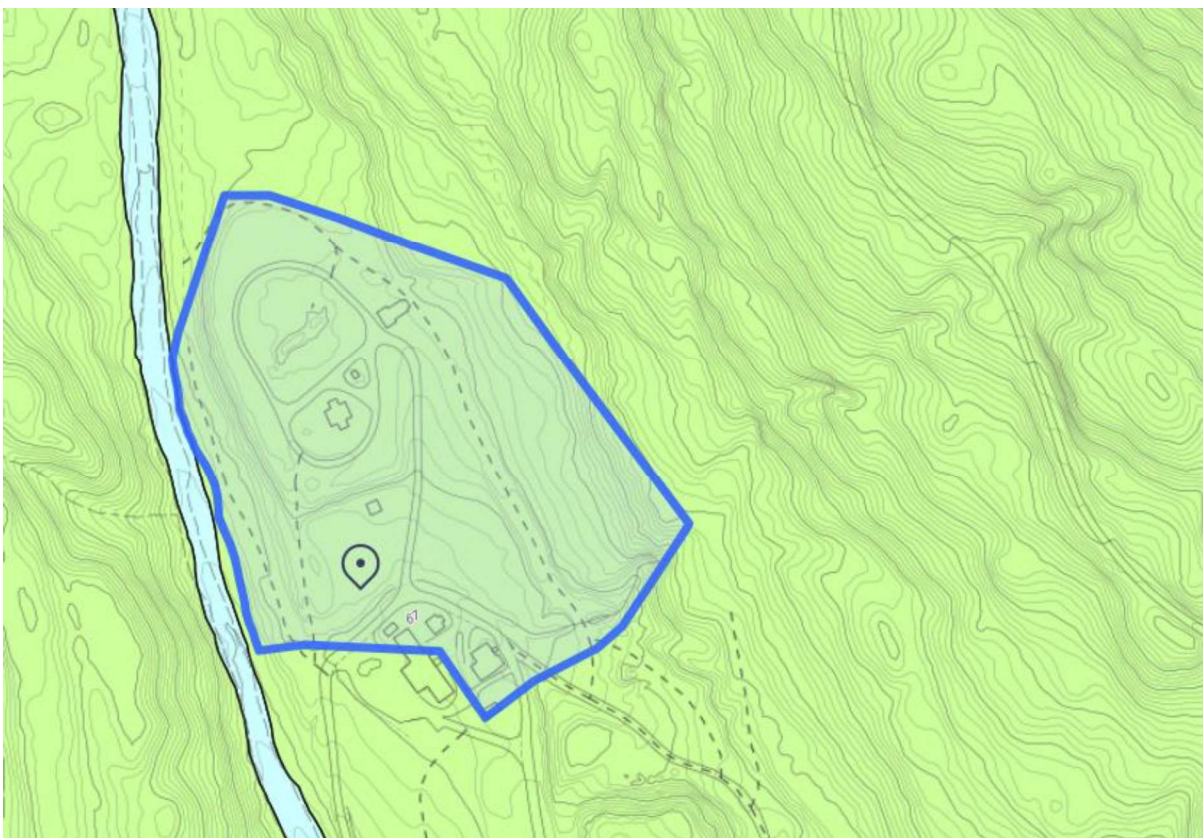


ARKEOLOGISKE FOREKOMSTER

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 brakketransport 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

BNA-analyse 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.



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 tvangsmulfter 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 forurenset.

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 forurenset.

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 forurenset 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 forurenset 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 8 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 befarig. 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 bygningsloven.

Manglende renseanlegg

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

BNAnalyse 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 utgangsstell 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/drifftsbygning er oppført etter pålegg fra mattilsynet. Det foreligger pålegg fra Pbe Oslo kommune om å fjerne tilbyggene på brun stall/drifftsbygning.

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 dekket 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



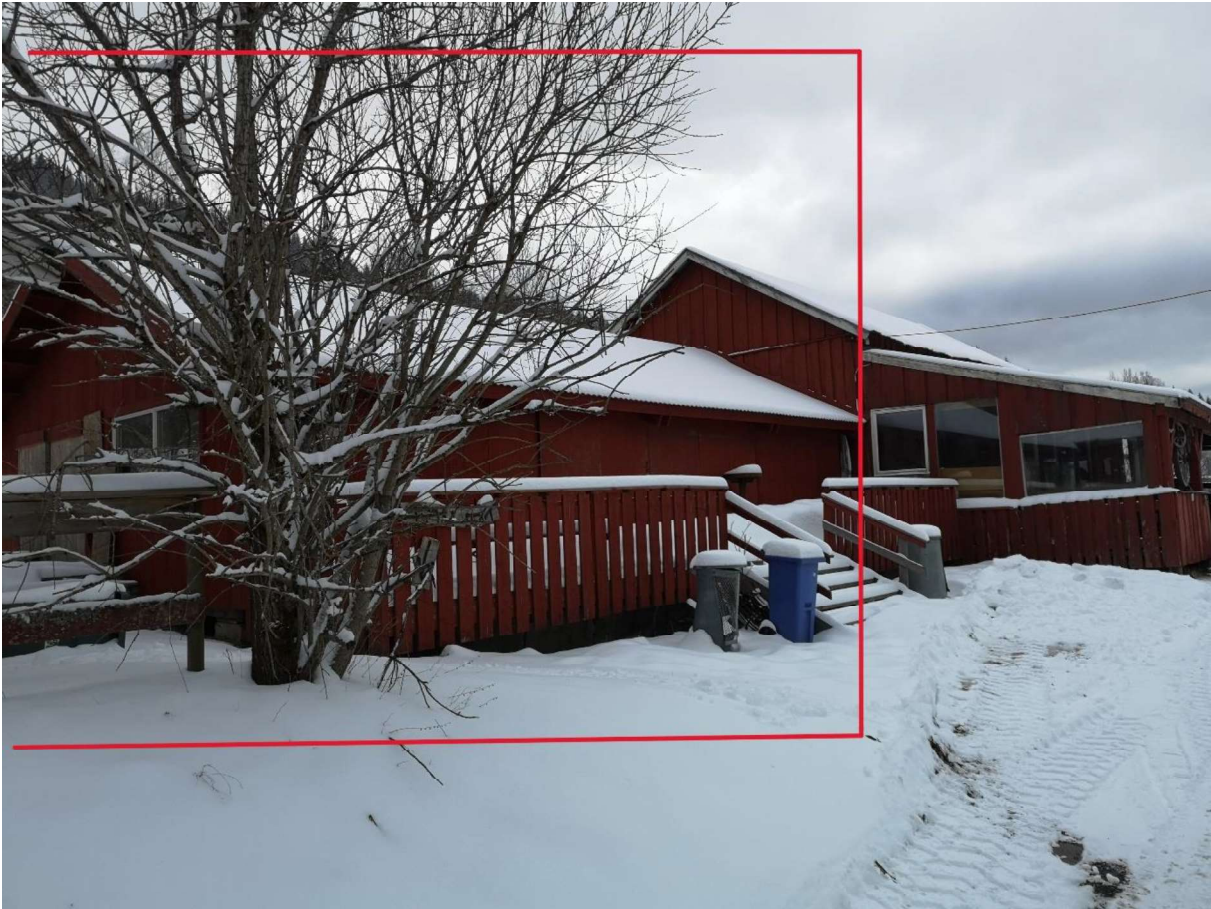
Toalettbrakke

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



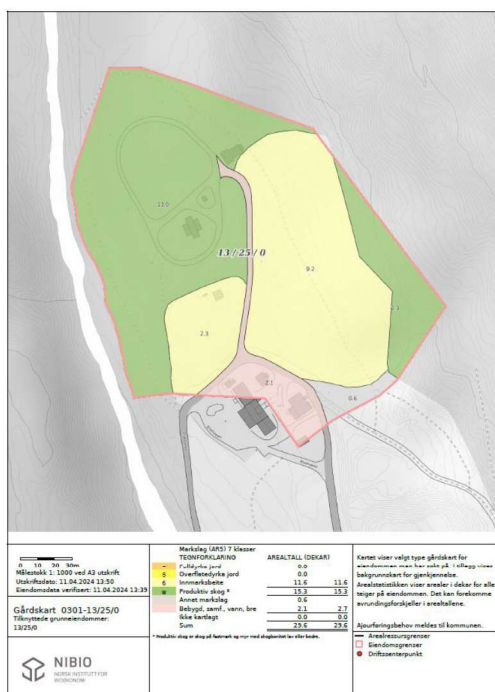
Eiendommen benyttes i dag som del av eiendommen gnr 21 bnr 2. Gnr 21 bnr 2 benyttes til flere aktiviteter som ridesenter, skytebaner mm.

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
- Utsifting

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/salgverdi 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
Marteseterveien 104	Hønefoss	Fritidsbolig	1962	69	1981	Eiet	kr 1 350 000	
Bånnjernveien 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
Sørbråttveien 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
Torstølveien 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. Hvor vidt søknaden blir godkjent, har vi ikke tatt stilling til.

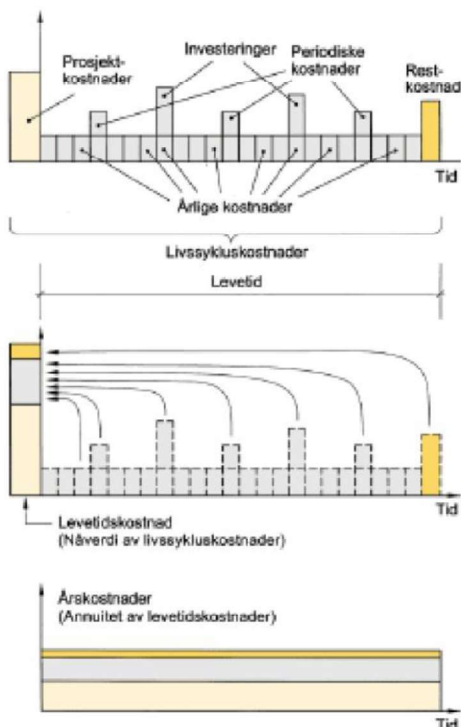
Vi har ikke vurdert hvor sannsynlig det vil være for å få godkjenninger i ettertid. Men hvis disse godkjennes vil det være en merverdi for eiendommen.

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			Teknisk verdi
			eks mva	inkl mva	Frdrag	Frdrag sum		
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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 25 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens KartverkData uthentet 19.08.2024 kl. 14.41
Oppdatert per 19.08.2024 kl. 14.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1950/1805-1/105 10.02.1950 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
KRISTOFFERSEN MARTIN
FØDT: 30.01.1892

Påtegning til hjemmel:

2024/1046555-1/200 01.02.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1950/1805-1/105
GJELDER: **KRISTOFFERSEN MARTIN**
FØDT: 30.01.1892
Saksøkte mangler hjemmel
TINGRETT: OSLO
SAKSNR: 22-174883TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1950/1805-2/105 10.02.1950 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

2001/4826-1/105 25.01.2001 **JORDSKIFTE**
Saken gjelder: Grenseang etter jordskiftelovens 88.
Sak nr. 7/1999.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/537818-1/200 10.05.2019 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Tinglysing av pålegg, jf. pbl. § 32-3, 4. ledd
Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/537846-1/200 10.05.2019 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Tinglysing av pålegg, jf. pbl. § 32-4
Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3267804-1/200 02.11.2020 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Tinglysing av pålegg, jf. pbl. § 32-3
Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt

2022/276631-1/200 10.03.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
15:27

Avholdt dato: 10.03.2022 kl.:14:58
Beløp: NOK 10 142 138
Prosessfullmektig: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN
ORG.NR: 976 819 934
Saksøker: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Saksøkt: KRISTOFFERSEN KÅRE
FØDT: 19.04.1946
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/388164-1/200 07.04.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
14:47

Avholdt dato: 07.04.2022 kl.:14:36
Beløp: NOK 1 267 131
Prosessfullmektig: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN
ORG.NR: 976 819 934
Saksøker: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Saksøkt: KRISTOFFERSEN KÅRE
FØDT: 19.04.1946
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1949/921-1/105 26.01.1949 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 13
BNR: 2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Oslo (0301), Gnr 13 / Bnr 25: Kulturbeite for Elveli

Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

G. Nr. 13 Bar. 25 105 0301 0010221 Måltur brite for Elvli.

Navn:

Gnr. 13 Bar. 25 c|

Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
921	26/1-49	Delings/meheding oth. 23/10 1948 gld. 27/1-49 kommed d. v. og forskilt l. u. 2 og gitt overensvarte betegnelser Carl Otto Lörenskiold og Harald Lören- skiold har grunnbokligjennet		ca. 3024 m ²	Denne sk se l. u. 2 Gen. anm. 107
1805	12/2-50	Martin Kristoffersen med skjøte av 20/12-49 gld. 14/2-50 fra Carl Lörenskiold og Harald Lörenskiold for kr. 1.500.-			

Nr. 13 bnr. 25.

Navn:

Gnr. 513

Bnr. 25

Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hefteiser (se også bnr. 2)	Pante- bok	Forandringer, utsettelse og ann.
1805	10/2-50	Kjøpt av 26/12-49 gldf. 1/2-50 innb. forskutt med tilpassellering, bestem. om leide, rett for selgerne til vintervei, gjestepg. b. t. m. fl. belem.	2216	
2163	18/2-50	Pålygn. p. ob. Sult. 16/7-49 Slette 18/7-49 f. a. Martin Kristoffersen til Niels B. Rognmo for kr. 10.000.- i gnu. 21 em. 2, leveret ydeligere pantsattes navn. leide i gnu. pålygn. av 18/2-50. x Forhøyd med kr. 5000.- til kr. 15000.- Sult 11082 22/2-54	2216 2524 2524	Art. 17/7 1953 Sult 9578 69/81.
4468	17/4-52	Obt. dat. 5 gldf. 18/4 1952 f. a. D. til dyptstj Niels B. Rognmo for kr. 9000.- gld på pris. etter kr. 15000.- til Rognmo Bank 1/2 x Pant k. l. l. i gnu. 21 em. 2 x Velut for m. 4 gldf. 2579 17/7 1953	2263 69/81.	Art. 3/7-74 gldf. 13284 09/2512
8088	14/6-53	Obt. dat. 17 gldf. 20/6 1953 f. a. D. til Hypotek- Banken for kr. 20.000.- gldf. på pris. x Pant k. l. l. i gnu. 21 em. 2.	2263	Art. 3/2-64 Sult. 1875 C 25 800



Kåre Kristoffersen
Sørkedalen 837
0759 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201706417-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Astrid Fagertun

Dato: 15.08.2017

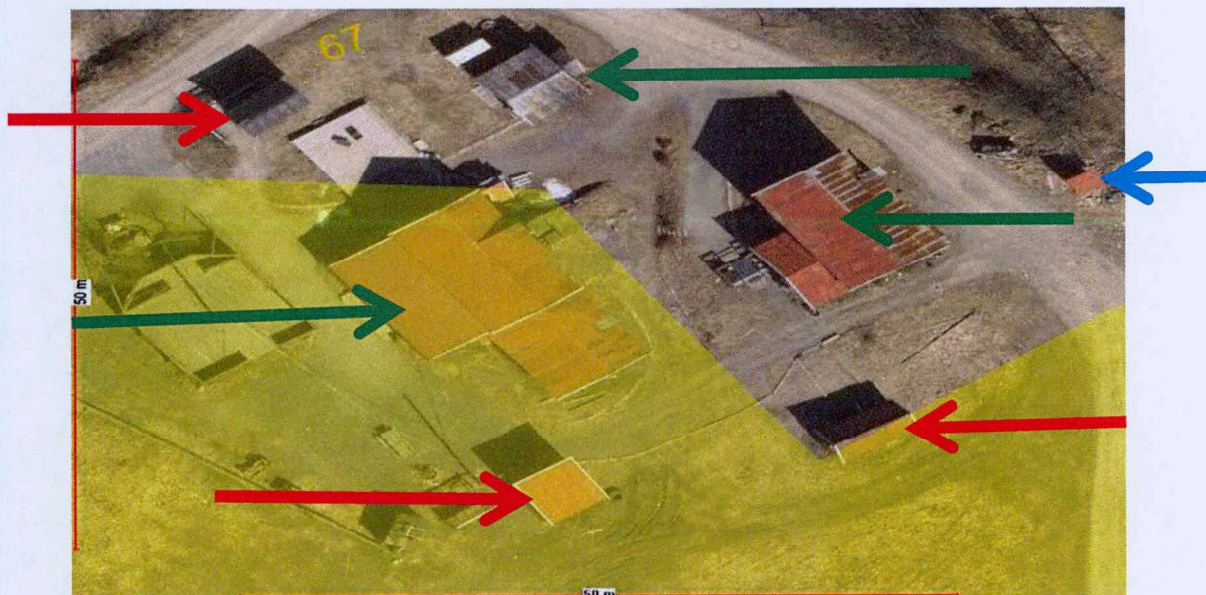
Arkivkode: 536.1

Du må rette det ulovlige forholdet – pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt – Elveli Gård - Sørkedalen 837

Plan- og bygningsetaten viser til varslene vi sendte 10.05.2017 og 28.06.2017. Vi har ikke mottatt nye opplysninger i saken, og vi har heller ikke mottatt søknad om tillatelse.

Begrunnelse for vedtaket

Dette vedtaket gjelder flere bygg som ligger på det såkalte Bygdetunet som ligger delvis på eiendommen med gårds-/bruksnummer 21/2 og delvis på eiendommen med gårds-/bruksnummer 13/25.



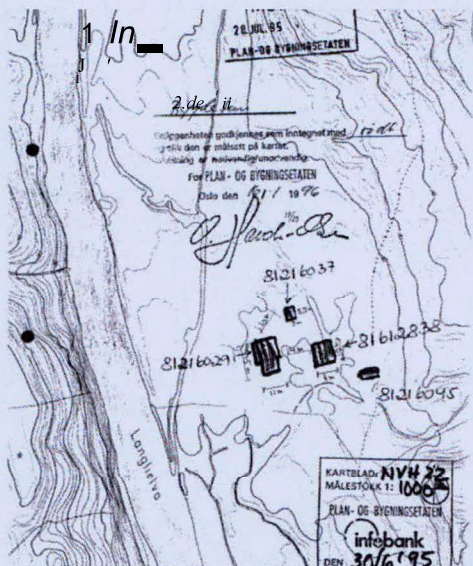
Flyfoto fra 2016 viser at det er oppført 6 bygninger på Bygdetunet. Gult felt markerer eiendommen med gårds-/bruksnummer 21/2.

I marka er det i utgangspunktet forbud mot alle bygge- og anleggstiltak, med unntak av landbruksstiltak, se markaloven § 5. Landbruksstiltak er altså unntatt fra byggeforbudet i markaloven § 5 og er derfor ikke avhengig av dispensasjon jff. § 15. Landbruksstiltak er imidlertid avhengig av tillatelse etter markaloven § 14.

Alle tiltak på eiendommene krever dermed søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven og markaloven og eventuelt dispensasjon etter markaloven.

Det er søkt om og gitt tillatelse til oppføring av fire bygninger på Bygdetunett. Det er gitt igangsettingsstillatelse til tre av bygningene 29.10.1996 (se vedlegg). Midlertidig brukstillatelse ble gitt 29.05.1997. Det er ikke søkt om ferdigattest.

I tillatelsen er plasseringen av byggene angitt. Tre av byggene (markert med grønne piler på forrige side) er plassert i henhold til tegningen. De resterende byggene er ikke godkjent oppført.



Plan- og bygningssetten har vært på flere besiktelser på eiendommen våren og sommeren 2017. Vi har da oppdagert flere ulovlige forhold på Bygdetunett. Disse ramses opp under.

Ulovlig oppføring av bygninger

Som vist over er det godkjent fire bygninger på Bygdetunett. Flyfoto viser at det er satt opp syv bygg. På befaring ble det observert at det nå er seks bygg som er oppført. Bygget vist med blå pil står ikke der lenger.

Oppføring av bygning er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2 jff. § 20-1 bokstav a) og markaloven § 14. Du har ikke søkt om og fått tillatelse til å oppføre byggene med rød pil og forholdet er derfor ulovlig.

Ulovlig tilbygg

Låvebygget vist med grønn pil til venstre i bildet på side 1 er tilbygget mot nord.



Bildet tatt på besiktigelse 22.04.2017.

Tilbygging er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav a) og markaloven § 14. Du har ikke søkt om og fått tillatelse til å oppføre tilbygget og forholdet er derfor ulovlig.

Ulovlig bruksendring

På besiktigelse 01.06.2017 ble det oppdaget at flere personer overnatter i våningshuset. I følge eier er dette beboerne som ikke lenger kan bo i tre bygninger lenger sør på eiendommen der Plan- og bygningsetaten har gitt pålegg om opphør av bruk med øyeblikkelig virkning i sak 201500766.

Det går frem av byggetillatelsen at ingen av byggene godkjennes brukt til bolig.

Bruksendring er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 d). Du har ikke søkt om og fått tillatelse til bruksendring og forholdet er derfor ulovlig.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Plan- og bygningsetaten pålegger deg derfor å fjerne de ulovlige bygningene og opphøre bruken av våningshuset innen 25.10.2017. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 20 000.

Dersom du fjerner de ulovlige bygningene og opphører bruken av våningshuset innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

Du kan søke om å få tiltaket godkjent

Det er også mulig å rette opp tiltaket ved å søke om tillatelse i ettertid. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en komplett søknad om å få forholdet godkjent. Dersom søknaden blir godkjent og arbeidet utført vil vi kunne avslutte saken.

Det er mulig å søke om utsatt frist

Dersom det er vanskelig å rette forholdet innen fristen, kan du søke om å få fristen utsatt. Du må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

Hva kan skje hvis du ikke retter forholdet?

Dersom du ikke retter forholdet innen fristen, må du betale tvangsmulkten. Vi vil kunne vedta nye og høyere tvangsmulker dersom det ulovlige forholdet vedvarer.

Vi kan også gi deg et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Vi har også mulighet til å politianmelde forholdet, og kan be om hjelp fra politiet til å stanse arbeidet/bruken/eller annet

Du kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er tre uker fra du mottar det. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/> for mer informasjon.

Anvendt regelverk

- Din plikt til å søke om oppføring av bygning og tilbygg er hjemlet i plan og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 a) og markeloven § 14 og § 15.
- Din plikt til å søke om bruksendring er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 d) og markeloven § 14 og § 15.
- Plan- og bygningsstatens adgang til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3.
- Plan- og bygningsstatens adgang til å vedta tvangsmulkt er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-5.
- Plan- og bygningsstaten kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-9 om straff.
- Din rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Følg saken på Saksinnsyn

Du kan følge med på saken din via Saksinnsyn på våre nettsider <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Har du spørsmål??

Ta gjerne kontakt med oss på telefon 23491000 eller på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Plan- og bygningssetaten

Teknisk fagavdeling

Enhet for byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.08.2017 av:

Astrid Fagertun - saksbehandler

Astrid Myhra - gruppeleder

Kopi til:

Advokatfirmaet Brønner og Co DA v/Geir Haugen, Postboks 1834 Vika, 0123 OSLO

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO

Bydel Vestre Aker, Sørkedalsveien 150 B, 0754 OSLO, postmottak@bva.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 636 Løren, 0570 Oslo, postmottak@bymo.oslo.kommune.no

Kemnerkontoret, Postboks 2. St. Olavs plass, 0130 OSLO, postmottak@kem.oslo.kommune.no

Ingeniør og tømrermester Faye AS, Østhellinga 4 A, 0870 OSLO, bfaye@online.no

Oslo Politidistrikt, Postboks 8101 Dep., 0032 OSLO, stina.sjo@politiet.no



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 201706417
Deres dato: 24.05.2018
Vår ref.: 2017/26599-4 FM-J
Saksbehandler: Lise Marie Sundsbø
Direktetelefon: 22003655

Dato: 21.06.2018

Vedtak i klagesak - Oslo kommune - Elveli Gård - Sørkedalen 837 - gnr 21 bnr 2 og gnr 13 bnr 25 - Klage pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt, bygdetunett

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse 24. mai 2018.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder oppførte bygninger og tilbygg på Bygdutunet på Elveli gård, samt bruksendring av våningshuset. Plan- og bygningsetaten ga pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt 15. august 2017. Det ble gitt frist for å etterleve pålegget til 25. oktober 2017.

Vedtaket ble påklaget av advokat Geir Haugen ved Advokatfirmaet Brønner & Co DA på vegne av tiltaksøver Kåre Kristoffersen 8. september 2017.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge. Saken er derfor oversendt til Fylkesmannen for avgjørelse.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsetaten, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28. september 2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Saken gjelder ulovlig oppfølging etter plan- og bygningsetaten kapittel 32 på Elveli gård i Sørkedalen. Fire av bygningene på Bygdutunet er det søkt om og gitt tillatelse til. To av bygningene er ifølge Oslo kommune oppført uten tillatelse. Låven er utvidet, noe det ifølge kommunen heller ikke er gitt tillatelse til. Det er også gitt pålegg om å opphøre bruken av våningshuset til overnatting, da bygningen ikke er godkjent brukt til bolig.

Kommunen har i varsel om pålegg og tvangsmulkt gitt klageren anledning til å sende inn søknad om å få tiltakene godkjent i ettertid.



Klageren anfører at husene ble satt opp i 1995 i henhold til en utarbeidet plan og at byggingen er byggesakstilt.

Det følger av pbl. § 32-3 at et pålegg forutsetter «forholdt i strid med bestemmelser gitt i eller i medholdt av denne loven». Det må altså foreligge et ulovlig forholdt etter plan- og bygningsloven for at det skal kunne gis pålegg om retting etter denne bestemmelsen. Gjennomføring av et søknadspåklig tiltak uten tillatelse er et ulovlig forholdt etter plan- og bygningsloven.

Bygninger oppført uten tillatelse

Oppføring av bygninger er søknadspåklig etter pbl. §§ 20-2 første ledd jf. 20-1 bokstav a.

Det ble gitt en byggetillatelse 27. august 1996 med en tilleggstillatelse 8. november 1996. På karttegningen datert 16. januar 1996 som er satt inn i vedlaget av 15. august 2017 er det tegnet inn fire bygninger. Utover disse fire bygningene kan Fylkesmannen ikke se at bygningene på Bygdetunet er godkjent, slik klageren anfører.

Det er etter dette ikke gitt tillatelse til bygningene som ikke er vist på kartet datert 16. januar 1996. Bygningene er derfor oppført ulovlig. Det er hjemmel til å gi pålegg om retting i pbl. § 32-3.

Tilbygg på låven

Tilbygget på låven er søknadspåklig etter pbl. §§ 20-2 første ledd jf. 20-1 bokstav a. Det er ikke gitt tillatelse til tiltaket etter disse bestemmelsene, og tilbygget er derfor oppført ulovlig. Det er hjemmel til å gi pålegg om retting i pbl. § 32-3.

Bruksendring av våningshuset

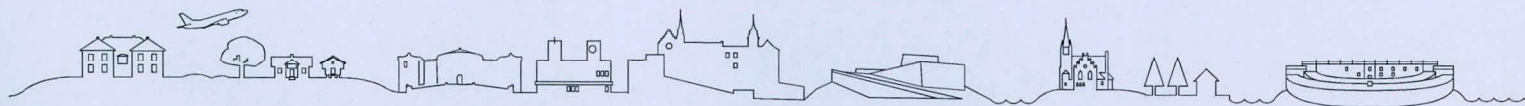
Det er gitt pålegg om oppphør av bruken av våningshuset til overnatting. Det fremgår klart av byggetillatelsen fra 27. august 1996 at bygningene ikke godkjennes brukt til bolig.

Bruksendring er søknadspåklig etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 bokstav d. Det er ikke gitt tillatelse til bruksendring. Bruken er ulovlig og det er hjemmel til å gi pålegg om at bruken av våningshuset til overnatting skal opphøre, jf. Pbl. § 32-3.

Det anføres fra klagerens side at kommunen må anses å ha godtatt bygningene ved passivitet fordi plan- og bygningsstaten har vært på eiendommene uten å ha påpekt disse ulovlighetene. Ulovlig forholdt etter plan- og bygningsloven foreligger ikke. Kommunen har en plikt etter pbl. § 32-2 til å følge opp ulovligheter, og manglende oppfølging medfører ikke at et ulovlig forholdt kan anses rettet, selv ikke i tilfeller hvor kommunen har hatt kjennskap til det ulovlige forholdet.

Det følger av pbl. § 32-10 at sanksjoner for overtreddelse av bestemmelsene i plan- og bygningsloven, skal stå i rimelig forholdt til ulovligheten. Fylkesmannen finner ikke at pålegget om retting og ileggelsen av tvangsmulkt fremstår som urimelig.

Klagen har ikke ført frem.



Det var i vedtaket 15. august 2017 satt frist til å etterkomme pålegg til 25. oktober 2017, og det er gitt utsettende virkning for gjennomføring av pålegget, jff. forvaltningsloven § 42. Vi ber Oslo kommune om å fastsette en ny frist for pålegget og tvangsmulkten.

Slutning

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
fungerende avdelingsdirektør

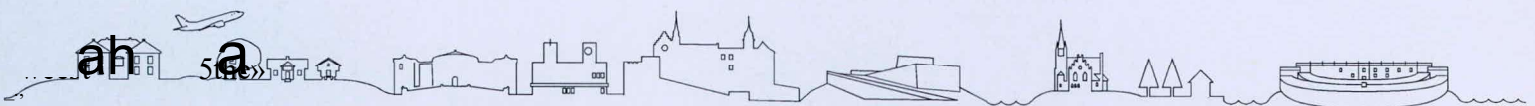
Lise Marie Sundshø
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Advokatfirmaet Brømmer og Co DA v/Geir Haugen



Tove Sjømyr Hanser





Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Oslo kommune, plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 201500766
Deres dato: 30.11.2016
Vår ref.: 2017/16025-1 FM-J
Saksbehandler: Anja Lisland
Direkte telefon: 22 00 35 72

Dato: 27.04.2017

Vedtak i klagesak - Oslo kommune - Elveli gård - gnr. 21 bnr. 2 og gnr. 13 bnr. 25 - stoppordre tilkjøring av masser/terrengoppfylling og tvangsmulkt

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 30.11.2016.

Saken gjelder pålegg om stans av masseoppfylling og terrengendringer på Elveli gård i Sørkedalen, med øyeblikkelig virkning.

Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune vedtok den 27.9.2016 pålegg om stans av masseoppfylling og terrengendringer på Elveli gård, samt tvangsmulkt på kr 200 000 ved brudd på stopporden.

Vedtaket ble pålagt av Advokatfirmaet Brønner & CO v/ advokat Geir Haugen på vegne av tiltakshaver Kåre Kristoffersen i brev datert 6.10.2016.

Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen 30.11.2016.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøvedtakets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

1. Innledning

Elveli gård består av eiendommene 21/2 og 13/25, som ligger langs Langlieveia. Eiendommene er omfattet av kommuneplanens arealdel for Oslo, vedtatt den 23.9.2015. Eiendommen 21/2 er dels avsatt til LNFR-område og dels område for bebyggelse og anlegg. Eiendommen 13/25 er avsatt til LNFR-område. Deler av eiendommen 21/2 er avsatt til Spesialområde – Ridesenter, i reguleringsplan nr. S-3123, vedtatt den 20.9.1989.

2. Pålegg om stans med øyeblikkelig virkning



Klager anfører at kommunen ikke har hjemmel til å ilegge stoppordre. Som begrunnelse for dette er det vist til at masseoppfyllingene er utført i samsvar med reguleringsplan og gitt tillatelse for eiendommen. Det presiseres i den forbindelse at oppfyllingene er tilkjørt til eiendommen for bearbeidelse av hestegjødsel, produksjon av matjord, beiteareal i tidligere grustak, anlegg av skiskytterløype og anlegg av feltrittbane. Vi viser til klagen.

Pbl. § 32-4 lyder slik:

«Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.»

For at det skal kunne gis et pålegg om stans med øyeblikkelig virkning, må dette være «nødvendig». Det fremgår av forarbeidene til bestemmelsen at spørsmålet om det er «nødvendig» å gi et slikt pålegg, beror på bygningsmyndighetenes skjønn. Det gis videre uttrykk for at kommunen av rettssikkerhetssyn bør være varsomme med bruk av regelen. Dette fordi at bestemmelsen åpner for at lovens hovedregler om forhåndsvarsel og pålegg med frist for å rette det ulovlige forhold kan fravikes. Om anvendelsen av bestemmelsen fremgår at:

«Bruk av øyeblikkelig stans er særlig aktuelt i tilfeller hvor det ulovlige forhold medfører fare eller uopprettelig skade, men også i tilfeller hvor det bygges uten tillatelse eller i åpenbar strid med tillatelse eller hvor ansvarlig utførende ikke har nødvendig kompetanse, og hvor det således er en klar fare for at kvaliteten på det som føres opp ikke er god nok.

(...)

Adgangen til øyeblikkelig stans er en «kan bestemmelse», og kommunen bør ved vurderingen av om adgangen skal benyttes blant annet legge vekt på risiko for fare forbundet med at det ulovlige forhold fortsetter, samt kostnadsmessige og rettssikkerhetsmessige forhold. Det ligger imidlertid i sakens natur at kommunen i slike tilfeller må treffe avgjørelser raskt, og før man har full oversikt over alle sider av saken. Avgjørelser av denne karakter vil således kunne være forsvarlig behandlet, selv om det i ettertid viser seg at det forelå ytterligere opplysninger av betydning for ulovlighetsspørsmålet.¹

I det påklagede vedtaket er pålegget om stans begrunnet i to forhold. Kommunen har vist til at det er utført vesentlige terrenginngrep i form av masseoppfyllinger og terrengendringer på Elveli gård som er søknadspliktige, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav k, uten nødvendig tillatelse. Videre er det vist til at de utførte terrenginngrepene er i strid med markaloven § 5. Kommunen har basert sine standpunkt på de faktiske forholdene som fremkom under besiktigelsen den 25.4.2016.

Spørsmålet om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven

Det følger av pbl. § 20-1 første ledd bokstav k at «vesentlige terrenginngrep» er søknadspliktig, og krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

¹Opppnr. 45 (2007-2008) s. 354



Lovens ordlyd gir en påskjenn på at terrengfyllingene må være av et visst omfang. Det fremgår av forarbeidene at hva som er et vesentlig terrengfyllingsprosjekt beror på en konkret vurdering, og at inngreps størrelse må ses i lys av omgivelsene der inngrepet skjer.²

I oversendelsen til Fylkesmannen har kommunen vedlagt en rapport som den har utarbeidet for volumberegning og terrengeanalyse på tomten, datert 7.10.2016. I rapporten er volumet og terrengendringene i perioden 2004-2016 utmålt og de elektroniske kartverktøyene som kommunen har brukt for beregningene er beskrevet. Perioden for beregningene er etter det opplyste valgt, fordi kommunen har foretatt en systematisk registrering av flyfoto av dette område siden 2004. Det fremgår av volumberegningene at Elveli gård er tilført ca. 186 000 m³ i perioden 2004-2016.

I oversendelsesh brevet, datert 30.11.2016, har kommunen opplyst at:

«Terrengfyllinger har vært tema og gjenstand for strid i mange år mellom kommunene og Kåre Kristoffersen. Volumberegninger på eiendommen Elveli gård viser at det er tilført ca 186 000 m³ masser i perioden 2004-2016. I denne perioden er imidlertid kun gitt tillatelse til tilkjøring av 28 000 m³ masse. I tillegg ble det i brev datert 19.07.1996 gitt tillatelse til å påkjøre 1000 m³ masse for at en fylling skal kunne avsluttes på forsvarlig måte.

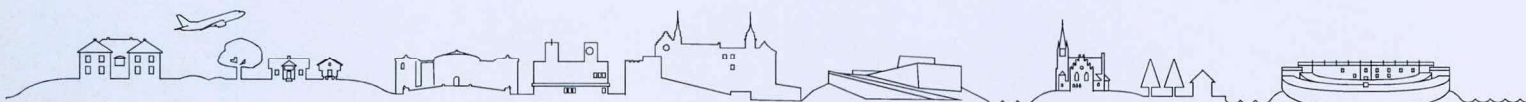
- Sak 199601160: Saken gjelder fylling for skiskole.
Dokument nr 5: Klage fra Kåre Kristoffersen tas delvis til følge i brev datert 19.07.1996 og det gis tillatelse til å påkjøre 1000 m³ masse for at en fylling skal kunne avsluttes på forsvarlig måte. Mengden ble fastsatt i samråd med byggherre til stede ved avholdt befarings. I brevet presiseres: «Enhver videre oppfylling på Elveli kan ikke gjennomføres uten godkjenning av plan- og bygningsetaten».
- Sak nr 200905152, dokument nr 18, brev av 17.02.2011 gir etaten «tillatelse til opparbeidelse av to gressbelagte baner (areal ca 111 200 m²) slik at tområdene fjernes sår som et komplett feltrittområde. Ridebanen vil ligge med toppunkt på cote + 1661 m o.h. mens publikumsområdet vil ligge på ca cote + 154 ved Langlied ban 400 meter fra ridebanen. Mellom banen anleggs grusvei». Det gis samtidig tillatelse til å tilføre området 28 000 m³ masse.

Det er ikke gitt noen tillatelser utover de tiltak som det referes til siden 1996 dette og etaten har gjentatte ganger informert om at videre oppfylling av masser krever søknad og tillatelse.»

Fotoene fra kommunens besiktigelse av tomten den 25.4.2016 illustrerer at Elveli gård samlet sett er tilført en stor mengde masser, og at det på tidspunktet for besiktigelsen foregikk en aktiv fylling i form av tilkjøring av masser. Massene varierer i fra mindre til større oppfyllinger plassert på mange ulike steder på tomten. Rapporten som er utarbeidet av kommunen understøtter at det er foretatt store terrengoppfyllinger på tomten, ettersom dataene viser at eiendommen i perioden 2004-2016 er tilført 186 000 m³ masser. Vil legger til grunn kommunens standpunkt om at eiendommene er tilført et betydelig større volum masser, enn det som er gitt tillatelse til, og viser til kommunens kommentar på dette punkt.

Elveli gård har et stort areal og er ikke beliggende i et tettbebyggt strøk. Masseoppfyllingene på gården fremstår likevel som svært synlige. Gården er beliggende i Oslomarka som det er knyttet

²Oppp.nr. 45 (2007-2008) s. 238



særlige interesser til i form av vern av natur- og kulturmiljø og friluftsliv. Sett i lys av dette og mengden massen gården er tilført uten tillatelse etter plan- og bygningsloven, legger Fylkesmannen til grunn at det er utført vesentlige terrenginngrep som er søknadspliktige, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav k.

Spørsmålet om søknadsplikt etter markaloven

Elveli gård er delvis omfattet av markalovens geografiske virkeområde, jf. markaloven § 2. Det fremgår av markaloven § 5 at:

«Bygge- og anleggstilltak er forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstilltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom.

Forbudet i første ledd omfatter ikke landbrukstilltak og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-3 annet ledd som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.»

Terrenginngrep er i følge bestemmelsen omfattet av byggeforbudet, med mindre tiltaket er et landbrukstilltak. I det påklagede vedtak har kommunen vist til at tilkjøring av masser til Elveli gård er en virksomhet som klart ikke omfattes av begrepet «landbrukstilltak».

Fylkesmannen har ingen innvendinger til kommunens vurdering på dette punkt. Fotoene fra besiktigelsen illustrerer en virksomhet i form av tilkjøring og lagring av store mengder masser som i hovedsak består av grus, stein og jord på Elveli gård. Fylkesmannen kan i likhet med kommunen ikke se at den aktuelle virksomheten faller inn under alminnelig gårdsdrift eller tiltak som er et nødvendig ledd i stedbunden næring. Vi legger i likhet med kommunen til grunn at tiltaket er i strid med byggeforbudet i markaloven, og krever dispensasjon for å kunne tillates.

Vurderingen av om stoppordenen var nødvendig

Fylkesmannen er i likhet med kommunen kommet til at det var nødvendig for bygningsmyndigheten å ilegge pålegg om stans med øyeblikkelig virkning. Masseoppfyllingene og terrengendringene på eiendommen er i strid med både markaloven og plan- og bygningsloven. Sett i lys av at dette, omfanget av masseoppfyllingene, og at det pågikk tilkjøring av masser på tidspunktet kommunen besiktiget eiendommen, legges det i likhet med kommunen til grunn at det var nødvendig å ilegge pålegg om stans med øyeblikkelig virkning, jf. pbl. § 32-4 første punktum. Det er Fylkesmannens syn at kommunen har handlet innenfor rammen av det som hjemmelsgrunnlaget tillater.

Vi finner ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet om tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan, som anført fra klagers side. Det aktuelle pålegget er ikke begrunnet i at tiltaket er i strid med reguleringsplanen.

Forhåndsvarsel

Klager anfører at kommunen burde advart tiltakshaver den 25.4.2016 om at fylling av masser er ulovlig. Til dette bemerker Fylkesmannen at pålegg om stans med øyeblikkelig virkning kan ilegges uten forhåndsvarsel, se pbl. § 32-4 annet punktum. Vi kan således ikke se at manglende advarsel på tidspunktet for besiktigelsen er en saksbehandlingsfeil.



3. Tvangsmulkt

I det påklagete vedtak har kommunen fastsatt tvangsmulkt på kr 200000 ved brudd på stopporteren med hjemmel i pbl. § 32-5. Fastsatt tvangsmulkt er ikke berørt i klagen. Fylkesmannen kan for øvrig ikke se at det hefter feil ved kommunens vedtak av tvangsmulkt.

Klagen har etter dette ikke ført frem.

Slutning

Kommunens vedtak stadfæstes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.



Tove Sjømr Hanser

Med hilsen

Jørn-Tomas Einstad
seniorrådgiver

Anja Lisland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Advokatfirmaet Brønner & Co DA
Kåre Kristofferssen
Naturvernforbundet Oslo og Akershus
Kommekontoret
Landbrukskontoret
Oslo kommune, Bydel Vestre Aker
Oslo politidistrikt

pb 1834 Viken
Slemndal Elvefili
Maridalsveien 120
pb 2 St. Olavs plass
Solheimsgata 1
Sørkedalsveien 150 B
Postboks 8101 Dep

0123 OSLO
07588 OSLO
0461 OSLO
01130 OSLO
2000 LILLESTRØM
07514 OSLO
0032 OSLO
0032





Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Kåre Kristoffersen
Slemdalen Elveli
0758 OSLO



Deres ref.:

Vår ref.: 201500766-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Lena Catrine Amdal

Dato: 27.09.2016

Arkivkode: 536.1

Stoppordre - Elveli Gård - Sørkedalen 837

Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning i medhold av plan- og bygningslovens § 32-4.

Plan- og bygningssetaten viser til forenklet stoppordre gitt på telefon til Kåre Kristoffersen 26.09.2016 klokken 13.23.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) 32-4, bekreftes stoppordren skriftlig mht videre masseoppfylling og terrengendring på eiendommen Elveli gård - gnr 21 bnr 2 - gnr 13 bnr 25 - i Sørkedalen i Nordmarka.

På telefon 26.09.2016 klokken 14.40 ble det også gitt informasjon om at dersom videre fylling og terrengendring ikke stoppes ville en tvangsmulkt på kr 200 000 forfalle til betaling.

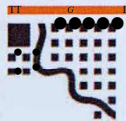
Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyres vedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Plan- og bygningssetaten gjennomførte besiktigelse på ovennevnte eiendom Elveli gård 26.09.2016 kl 10.30. Tilstedt fra kommunen var Marit Henniksen, Chris Hartmann og Lena Amdal.

Bakgrunnen for besiktigelsen var oppfølging av bekymringsmeldinger og etatens tidligere besiktigelse 25.04.2016 hvor det ble registrert tilkjøring av masser til eiendommen. Ved ankomst til Elveli gård snakket vi med en lastebiljåfør som informerte om at han leverte fyllmasse fra byggeplass til Elveli gård. Sjåføren la en kvittering for fyllmassen i en postkasse ved innkjøringen etter at massen var tømt.

Det foreligger i dag ingen tillatelse til masseoppfylling ved Elveli gård fra bygningsmyndigheten eller andre myndigheter.

Eieren av Elveli gård, Kåre Kristoffersen, var ikke tilstedt ved besiktigelsen. Eier ble ringt opp etter besiktigelsen kl 13.23 og informert om at tilkjøring av masser som medfører terrengendring er søknadspåklig og derfor ulovlig. Det ble også informert om at det ikke foreligger tillatelse fra bygningsmyndigheten eller andre myndigheter. Eier bemerket at fyllingen ble utført i henhold til en plan om å lage skiskyteanlegg. Kristoffersen aksepterte den muntlige stoppordren og fortalte at



han skulle stoppe videre tilkjøring av masse. Kløkken 14.40 samme dag ble også han informert pr telefon om at dersom tilkjøring av masser og terrengendringer ikke stoppes vil det forfalle en tvangsmulkt på kr 200 000.

Eiendommen ligger innenfor markalovens geografiske område. I henhold til markaloven § 5 er bygge- og anleggstiltak forbudt i marka. Loven omfatter ikke skogsdrift. Videre er landbruksiltak unntatt fra byggeforbudet, men skal vurderes opp mot markalovens formål. Virksomheten i form av tilkjøring av masse og terrengendringer ved Elveli gård -går etter vår vurdering langt ut over det som kan ansees som skogsdrift og landbruksvirksomhet.

Etaten vurderer tiltakene å være terrengendringer som faller inn under tiltaksbegrepet etter plan- og bygningsloven § 11-6 og § 20-1, 1. ledd. Etaten mener det er begått overtredelser av både markaloven § 5 og plan- og bygningsloven § 20-2 jf § 20-1, 1. ledd bokstav k). Etaten vurderer terrengendringene som vesentlig og ulovlig igangsatt.

Plan- og bygningsloven § 32-4 lyder som følger:

"Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlig pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis utenforhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet før gjennomføring av pålegg om stans."

Pålegg om stoppordre

Med hjemmel i pbl. § 32-4 gis herved skriftlig stoppordre som umiddelbart må etterkommes. Tilkjøring av masser og terrengendringer må stoppes og skal ikke fortsette før en eventuell tillatelse foreligger.

Om nødvendig må arbeidsområdet sikres forsvarlig før de forlates.

Vedtak om tvangsmulkt

Det vises til muntlig varsel om tvangsmulkt gitt per telefon. Varslingsplikten etter forvaltningsloven § 16 anses med dette oppfylt.

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det en tvangsmulkt på kr. **200 000**.

Etaten anser tilkjøring av masser og terrengendringer som svært alvorlige.

Dersom pålegget ikke etterkommes vil tvangsmulkten forfalle. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevd uten ytterligere varsel.

Det varsles samtidig om at etaten vil kunne vedta en ny og betydelig større tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes innen gitt frist.

Bistand av politiet

De underrettes om at etaten vurderer å søke bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeid/oppheving av bruk, dersom pålegget ikke etterkommes.

Anmeldelse

De underrettes om at etaten vil kunne anmelde forholdet. Det vises i denne forbindelse til plan- og bygningsetaten § 32-9 og Markaloven § 20 om straffansvar.

Klageadgang

Dette vedtak kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

Følg med på Deres egen sak ved å benytte Saksinnsyn på våre nettsider <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/>

Plan- og bygningsetaten

Teknisk fagavdeling

Enhet for byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2016 av:

Lena Catrine Amdal - Saksbehandler

Astrid Myhra - gruppeleder

Kopi til:

OSLO POLITIDISTRIKT, Postboks 8101 Dep, 0032 OSLO, oy.faldt@politiet.no

Georg Reiss, Sørkedalen 911, 0758 OSLO, gmreiss@online.no

Kai Mikal Kveum, kaikveum@politiet.no

OSLO POLITIDISTRIKT, Postboks 8101 Dep, 0032 OSLO, plankontoret.majrsta@politiet.no

ADVOKATFIRMAET BRØNNER & CO DA, Postboks 1834 Vika, 0123 OSLO,

advokat@bronner.no

Kemnerkontoret, Postboks 2 St. Olavs plass, 0130 OSLO, postmottak@kem.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Karvesvingen 3, 0579 OSLO

Naturvernforbudet, Maridalsveien 120, 0461 OSLO

Fylkesmannen i Oslo og akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO

ADVOKATFIRMAET SGB AS
Malin Fritzøe Østman
Postboks 2004 Vika
0125 OSLO

Deres ref.

Vår ref.

2024/01603-2

Saksbehandler

Vegard Jerpåsen

Dato

21.06.2024

Eiendom: 13/25

Adresse: Elveliveien 26

Innsender:

ADVOKATFIRMAET SGB AS

Innsender:

ADVOKATFIRMAET SGB AS

Svar på forespørsel om behov for konsesjonssøknad

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten dere sendte oss 13. juni 2024, med spørsmål om det er behov for konsesjonssøknad ved salg av eiendom med gårds- og bruksnummer 13/25.

Vi ser ikke at det er registrert fulldyrka eller overflatedyrka mark på eiendommen

For erverv av bebygde eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka mark, må dere søke om konsesjon. Det samme gjelder bebygde eiendommer som er større enn 100 dekar.

Eiendommen har beregnet 29570,6 kvadratmeter areal. Vi kan ikke se at det er registrert noe fulldyrka jord eller overflatedyrka jord på eiendommen. Det er registrert 11,6 dekar innmarksbeite og 15,3 dekar produktiv skog. Dette kan dere se på gårdskartet til NIBIO.

Det betyr at dere må sende inn skjema med egenerklæring om konsesjonsfrihet til oss, men at dere ikke trenger å søke om konsesjons. Dere kan lese mer om dette på våre hjemmesider.

I vårt eiendomsregister er gnr/bnr 13/25 etablert i 26. januar 1949 og sist registrerte eier ervervet eiendommen 10. februar 1950.

Kontakt Regionkontor landbruk, om dere har spørsmål om søknad om konsesjon

Om dere har spørsmål om søknad om konsesjon og konsesjonsloven generelt, kan dere kontakte Regionkontor landbruk.



Har dere spørsmål?

Har dere flere spørsmål til saken, kan dere gjerne sende dem inn i [saksinnsyn](#). Dere kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen
Vegard Jerpåsen
saksbehandler

Ida Skivenes

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
ADVOKATFIRMAET SGB AS
ADVOKATFIRMAET SGB AS, Malin Fritzøe Østman