Vi har registrert <ulovlig byggearbeid> på eiendommen din – varsel om pålegg og tvangsmulkt ­­– <Adresse>

Plan- og bygningsetaten har oppdaget en/et søknadspliktig <bruksendring / fasadeendring / veranda eller annet> på eiendommen din som er utført uten tillatelse.

Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Vi varsler samtidig om at du kan få tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke blir rettet opp.

# Beskrivelse av det ulovlige forholdet

Vi fikk en henvendelse fra <navn> <dato> om at <det er utført arbeider / du har endret bruken av <en bygning/garasje/annet>> på eiendommen din.

<Da vi var på eiendommen din <dato> registrerte vi et/flere ulovlig(e) forhold.>

Vi har registrert følgende:

*<Beskriv kort hva det ulovlige forholdet går ut på. Bruk kulepunkter. Eksempler:>*

* <Kjelleren er innredet med en selvstendig boenhet. Etter det vi kjenner til, er ingen av rommene i kjelleren godkjent til varig opphold.>
* <Bygging av verandaen har ført til at eiendommens tillatte grad av utnytting nå er overskredet (den tillatte graden av utnytting viser hvor mye du har lov til å bygge på eiendommen).>
* <Bruksendringen/fasadeendringen/verandaen/annet> er i strid med reguleringsplanen som gjelder for eiendommen din.>

(Se de vedlagte bildene.)

<Eiendommen er regulert til <byggeområde for boliger> i reguleringsplan <S-0000> og er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg.>

# Du kan uttale deg innen <dato (tre uker)>

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en redegjørelse der du forklarer saken. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger. Du må sende oss dokumentasjonen innen <dato>.

# Hvordan kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Dette kan skje på to måter:

1. Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å <stanse den ulovlige bruken av etasjen/lokalet, fjerne eller rive fasadeendringen/tilbygget eller annet>.
2. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent.

Du er selv ansvarlig for å gi beskjed til oss når forholdet er rettet.

# Hva skjer hvis du ikke retter opp forholdet?

Dersom vi ikke mottar opplysninger som endrer vår oppfatning av saken, kan vi pålegge deg å rette opp forholdet innen en bestemt frist. I samme vedtak kan vi også fastsette en tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke er rettet innen fristen.

Vi varsler også om at vi kan ilegge forelegg som gjør at pålegget kan få virkning som rettskraftig dom. I tillegg kan vi politianmelde forholdet.

# Hvordan kan du søke om tillatelse?

I veilederen «Ulovlig byggetiltak» finner du informasjon om hvordan du kan søke om tillatelse i ettertid. Du kan også få veiledning på telefon 23 49 10 00 eller besøke kundesenteret vårt i Vahls gate 1.

Dersom du sender inn en komplett søknad, vil vi vurdere å vente med å følge opp det ulovlige forholdet til søknaden er behandlet. Dersom du får avslag på søknaden, vil vi følge opp saken umiddelbart.

# Aktuelt regelverk

* Plikten til å søke om <tiltaket> fremgår av plan- og bygningsloven § <20-1 - 20-5>.
* Plan- og bygningsetatens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
* Plan- og bygningsetatens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
* Plan- og bygningsetatens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

# Følg saken på Saksinnsyn

Du kan følge med på saken din via Saksinnsyn på våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Der kan du også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

# Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. <nr.> eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no dersom du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

**Vedlegg**

<antall> bilder