



ENEBAKKVEIEN 249

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Rammetillatelse

3D perspektiv

Utomhusplan - avvik kan forekomme

Plantegninger

Snitt A

Snitt b

Fasade 3D

Situasjonsplan

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Gammelt situasjonskart

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

RAMMETILLATELSE

MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Brynsveien 3
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202015569 - 32 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Øystein Aspelund	Dato: 01.09.2022
Adresse:	ENEBAKKVEIEN 249	Eiendom: 160/193/0/0	
Tiltakshaver:	ENEBAKKVEIEN 249 AS	Søker: MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS	
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart: Oppføring	

Rammetillatelse - Enebakkveien 249

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av to tomannsboliger, som vi mottok 02.10.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra støykravene i Kommuneplanen § 7.1.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen er lokalisert på Abildsø i bydel Østensjø. Tiltaket omhandler to tomannsboliger over tre plan med integrert garasje og takterrasser, samt riving av eksisterende bebyggelse.



Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1619 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	770 m ²
Grad av utnyttning	23,69 % BYA
Tiltakets høyde	Gesims: 6,8 meter/kote +128,0 Gesims adkomst tak: 7,0 meter kote + 128,2
Antall boenheter	4 boenheter omsøkt / 4 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	8 parkeringsplasser totalt
Uteoppholdsareal	Ca. 650 m ²

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål «*byggeområde for boliger*» i «*Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by*» (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013.

Eiendommen har en vedtatt grense for bebyggelse mot vei, «*Reguleringsplan for Manglerud Abildsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.*», S-441, vedtatt 18.06.1952. Plassering av bebyggelse skal gjøres innenfor denne byggegrensen.

Eiendommen befinner seg i *rød og gul støysone*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med *middels funnpotensiale*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Tiltaket ble opprinnelig omsøkt i sak 201917025. Saken ble avsluttet da etterspurt dokumentasjon ikke ble supplert.

Det er avholdt forhåndskonferanse i sak 201907723.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det foreligger uttalelse til rivingen fra Byantikvaren (BYA) datert 07.11.2019: «*Det rivemeldte bolighuset, annekset og garasjen i - Enebakkveien 249, har lav verdi og Byantikvaren motsetter seg ikke riving.*»

Det foreligger resultat fra arkeologisk registrering fra BYA datert 21.06.2022. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner, og undersøkelsesplikten er med dette oppfylt.

Det foreligger samordnet forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) datert 19.11.2019.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Aurlien Vordahl & CO Advokatfirma AS, på vegne av hjemmelshaver i Enebakkveien 249 B, gnr./bnr. 160/1126.

Merknadene omhandler blant annet følgende:

- Riving av deler av felles garasje vil betinge privatrettslig samtykke fra hjemmelshaver i gnr./bnr. 160/1126. Det foreligger ikke privatrettslig samtykke og søknaden må derfor avvises, jf. pbl. § 21-6.
- Eiendommen er ikke sikret veirett, jf. pbl § 27-4.
- Tiltaket ivaretar ikke krav til minimum 600 m² uteoppholdsareal og 8 x 8 da MUA vil befinne seg over grenseverdien på 55 db.
- Tiltaket vil medføre stor trafikkøkning og økt belastning for naboer.
- Manglende tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Det er ikke krav om samtykke for den rivesøkte delen av garasjen da tiltakshaver og klager har like stor eiendomsrett, jf. eieendomshøve § 2.

Det søkes kun om å rive ytterste andel av garasjen som står på tiltakshavers eiendom slik at hverken tiltakshavers garasjeandel eller eiendom blir berørt. Riving av garasjedelen vil ikke medføre stor skade og kostnad på tilliggende andel, jf. eieendomshøve § 2.

Eiendommen er sikret veirett jf. pbl § 27-4 via tinglyst dokument fra 1978. Den tinglyste rettigheten gjelder eiendommen, og den som til enhver tid er eier av eiendommen har rett til denne.

Tiltaket er omprosjektert slik at krav til støy på uteareal blir ivaretatt, og det ikke er nødvendig med dispensasjon for dette forholdet.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Bebyggelsen Langs Enebakkveien østover og mot nordvest har en enhetlig avstand til vei, hvor husrekker følger Enebakkveien og danner en strukturert bebyggelsesstruktur. På motsatt side av Enebakkveien ligger et rekkehusområde. Vest for tomten ligger Abildsøfaret som bryter opp og har en egen bebyggelsesstruktur langs denne tverrgående veien. Tiltakets plassering viderefører de parallelle husrekke på motsatt side av Enebakkveien i nord-øst, og vi anser samlet sett at tiltaket hensyntar bebyggelsesstrukturen.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eksisterende eiendom er relativt flat med et svakt fallende terreng mot sørvest, og omfattes av begrensningene i småhusplanen § 6.5 a). Tiltaket omhandler noen mindre oppfyllinger, men ingen vesentlige terrenginngrep. Vi vurderer at prosjektet ivaretar intensjonene i småhusplanen § 6.5 om å bevare mest mulig av det eksisterende terrenget på tomten, og at de viste terrenginngrep er innenfor det planbestemmelsen åpner opp for.

Trær

Det er registrert åtte store trær (jf. småhusplanen § 6.7) sentralt på eiendommen som må felles som følge av tiltaket. Det er ønskelig å bevare så mye som mulig av tomtens trær og vegetasjon, men det vil etter etatens syn være problematisk å bygge ut eiendommen i tråd med planens

utbyggingsrettigheter uten at en stor andel av tomtens store trær må felles. Store trær mot Enebakkveien felles for nødvendig manøvrerings- og snuareal til bil, da det er dette arealet av tomten som er mest egnet til dette. Øvrige trær lenger inn på eiendommens midtpunkt felles på grunn av nødvendig plass til plassering av nytt byggverk med tilhørende uteoppholdsarealer som er orientert mot vest, der den nye bebyggelsen vil fungere som en «støyskjerm» mot støy fra Enebakkveien. Vi anser at de trærne som felles er nødvendig for å muliggjøre utbygging av tomten innenfor det regulerte potensialet, og at trær og grøntstruktur som kan bevares blir bevart.

Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Kommunen skal kun ta stilling til privatrettslige forhold dersom det er åpenbart at de privatrettslige rettighetene som tiltaket avhenger av er til hinder for at tiltaket kan gjennomføres. Det er innsendt en tinglyst erklæring datert 02.11.1978 som gir omsøkte eiendom adkomstrett over gnr./bnr. 160/193. Ettersom denne erklæringen ikke sier noe om begrensnig av antall boenheter eller øvrige tilsvarende forhold, kan ikke se at er åpenbart at de privatrettslige rettighetene ikke innehas.

Hva angår riving av deler av fellesgarasje, så anser etaten at tiltakshaver kan gjennomføre rivingen av tiltaket uten bruk av den aktuelle naboeiendommen. Vi kan derfor ikke se at tiltakshaver trenger særskilte privatrettslige rettigheter til dette.

Riving

Vurdering av tiltaket

Tiltaket omhandler riving av eksisterende bolig fra 1920 tallet med tilhørende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten kan se at boligen kan inneha en viss kulturminneverdi som representant for den utbygging og utvikling som området har vært gjennom fram til i dag. Samtidig er boligen ikke vurdert å være et viktig objekt av BYA, og i seg selv mener vi boligen har begrensede arkitektoniske kvaliteter. Vi vektlegger at rivingen gjør det mulig å føre opp nye boliger på tomten i tråd med de utbyggingsrettigheter som planen gir, og vi godkjenner rivingen.

Varsling

Søker har bekreftet at panthaver/kreditorer som har pengeheftelser i eiendommen er varslet, jf. plan og bygningsloven § 21-3 tredje ledd.

Hvis tiltaket er tilkoblet strøm eller telefon, må dere varsle eiere av ledninger før frakopling.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløpsledninger, må de plugges i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten (VAV): Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av VAV samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

Dersom offentlig vei må sperres eller graves opp i forbindelse med rivingen, må dere sende søknad om arbeids- eller gravetillatelse til Bymiljøetaten når dere har fått igangsettingstillatelse av oss.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Kommuneplanen (KP) § 7.1 for støykrav

I henhold til KP § 7.1 gjør de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen seg her gjeldende. Prosjektets kortfasader i nord og sør har støyfølsom arealbruk med støynivåer som overskrider grenseverdiene, slik at tiltaket betinger dispensasjon for dette forholdet.

Søker vektlegger at boligen har en stille side (jf. retningslinje 3.2.1 i T-1442) og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under 55 dB. Videre trekker søker frem at hovedandelen av soverommene er plassert mot stille side og at innendørs støynivå er ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra KP § 7.1.3

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å forebygge støyplager i boligområder. Bestemmelsen kommer til anvendelse da det søkes om etablering av nye boenheter, noe som regnes som et støyfølsomt bruksformål.

I henhold til innsendt støykart har nesten hele byggets vestfasade støynivåer under 55 dB («stille» side). Østfasaden mot Enebakkveien er støyutsatt i rød/gul sone. Kortfasadene mot nord og sør har noe lavere støyverdier i gul sone. Situasjonen er relativt krevende, men planløsningen

internt i boligen er optimalisert med hensyn til støy ved alle rom med støyfølsomt arealbruk orienteres mot stille side i vest. Rom for sporadisk opphold er anlagt mot støyutsatt side i øst. I henhold til søkers redegjørelse skal de deler av fasaden med støyverdier over 55 dB gis teknisk løsninger slik at innvendige støykrav blir ivaretatt. Utover dette er tiltakets uteoppholdsareal (650 m² MUA og 8 x 8) innenfor støyverdier under 55 dB slik at kravene her ivaretas. Støyproblematikk er fortsatt aktuelt for tiltaket, blant annet i deler av boligens utearealer nord og sør og på takterrasser, hvor grenseverdiene blir overskredet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen til side, men ikke vesentlig.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er en tungtveiende fordel at tomten kan bebygges med en 4 nye boenheter, i tråd med de utbyggingsrettigheter som planen gir. Det er samtidig en viss ulempe å bygge ut tomten, da dette potensielt kan tilrettelegge for økte støyplager. Gitt tomtens topografi og eksponering ut mot Enebakkveien, vil det samtidig for ethvert boligformål her måtte påregnes støyproblematikk. Det er samtidig begrenset hvor mye areal i en enebolig som det er hensiktsmessig å sette av til bod og annen ikke-støyfølsom arealbruk internt i boenhetene. Gitt at tomten skal bygges ut i henhold til plan, fremstår det viste prosjektet og de avbøtende tiltakene som tilstrekkelige i forhold til det som er realistisk å oppnå for en tomt som dette hva gjelder støykrav.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015569			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	A3-540	24.02.2022	35/3
Plan underetasje	A3-100	24.02.2022	35/10
Plan 1. etasje	A3-110	24.02.2022	35/11
Plan 2. etasje	A3-120	24.02.2022	35/12
Plan takterrasse	A3-130	24.02.2022	35/13

Snitt A-A	A3-300	24.02.2022	35/14
Snitt B-B	A3-310	24.02.2022	35/15
Fasade nordvest	A3-200	24.02.2022	35/17
Fasade nordøst	A3-210	24.02.2022	35/18
Fasade sørvest	A3-250	24.02.2022	35/19
Fasade sørøst	A3-260	24.02.2022	35/20
Situasjonsplan - Riving	A3-520	18.03.2022	37/6
Situasjonsplan	A3-510	16.08.2022	42/3
Marksikringsplan	A3-590	16.08.2022	42/5

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4,52 meter fra nabogrensen og 15,64 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv sokkeletasje og fastsettes til kote +119,47.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40-43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar, kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202015569	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
924522550 Inventio Architecture & Engineering AS	PRO - overvann, tkl. 1
923560513 Maison Arkitektur og Design AS	SØK - ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - arkitekturprosjektering, tkl. 1
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO - trafikkstøy, tkl. 2
820857062 Solli & Hoff Oppmåling AS	PRO - oppmålingsteknisk prosjektering, tkl. 2 UTF - utstikking av tiltak, tkl. 2
998098688 Trifolia AS	PRO - overvannshåndtering med åpen løsning, tkl. 2
996043193 VB Tekniske AS	PRO - vannforsynings- og avløpsanlegg, lukket overvann, tkl. 2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for

oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av frakobling/ plugging av utvendige ledninger minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
 - plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving
- utbedret marksikringsplan
 - Marksikringsplanen må oppdateres og presiseres slik at den tydelig viser omfanget av store trær og vegetasjon på tomtens vestsida, inn mot eiendomsgrensen. Dersom det er store trær her må disse innmåles med konkret kronestørrelse. Sikringszone for bevaring av disse trærne må fremgå på marksikringsplanen. Vi viser til småhusplanen § 6.7.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som byggetegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plagget vann- og avløpsledninger

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202015569>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Øystein Aspelund - saksbehandler

Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

ENEBAKKVEIEN 249 AS, Enebakkveien 199D, 0680 OSLO

AURLIEN VORDAHL & CO ADVOKATFIRMA AS, Universitetsgata 22, 0162 OSLO

VIKEN ADVOKATENE AS, Enebakkveien 199 B, 0680 OSLO

3D PERSPEKTIV



3D Prespektiv



3D Prespektiv 2

Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

DSH	AI	Tegn.	Kontr.
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		

Tegningsnavn:
3D Prespektiv

Tegningsnr.:
A3-400

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

MAISON
arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdnr.:
160

Brukenr.:
193



Oppdragsgiver:
Surjinder Singh Brar

Dato:
24.02.2022

Tegnet av:
DSH

Prosjektnr.:
01-260

Målestokk:
AI

Kontrollert av:
AI

Revisjon:
6



3D Prespektiv 3



3D Prespektiv 4

Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

Tegningsnavn:
3D Prespektiv

Tegningsnr.:
A3-410

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

DSH	AI	Tegn.	Kontr.
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		

MAISON
arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdsnr.:
160

Brukenr.:
193



Kommune:
OSLO

Oppdragsghver:
Surjinder Singh Brar

Dato:
24.02.2022

Tegnet av:
DSH

Prosjektnr.:
01-260

Målestokk:
AI

Kontrollert av:
AI

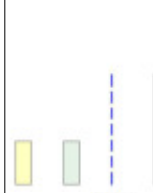
Revisjon:
6



UTOMHUSPLAN -
AVVIK KAN
FOREKOMME



- Hus
- Grøntareal
- Gjeldende Kote
- Eksisterende Kote
- Tre som skal felles
- Nye busker
- Nytt tre
- Eksisterende Trær
- Byggegrøp



Tegningsnavn: Situasjonsplan med nye trær og trær som felles

Tegningsnr.: A3-590

Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING

Oppdragsgiver: Surjinder Singh Brar

Dato: 16.08.2022

Tegnet av: DSH

Prosjektnr.: 01-260

Gårdnr.: 160

Kommune: OSLO

Brukenr.: 193

Prosjekt: Enebakkeveien 249

MAISON arkitektur | design
 Brynsveien 3A
 0667 Oslo
 Tlf: +47 95 45 80 82
 info@maison-ad.no
 www.maison-ad.no

Rev	Dato	Revisjon
8	16.08.2022	REVISION 8
7	19.03.2022	REVISION 7
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

PLANTEGNINGER

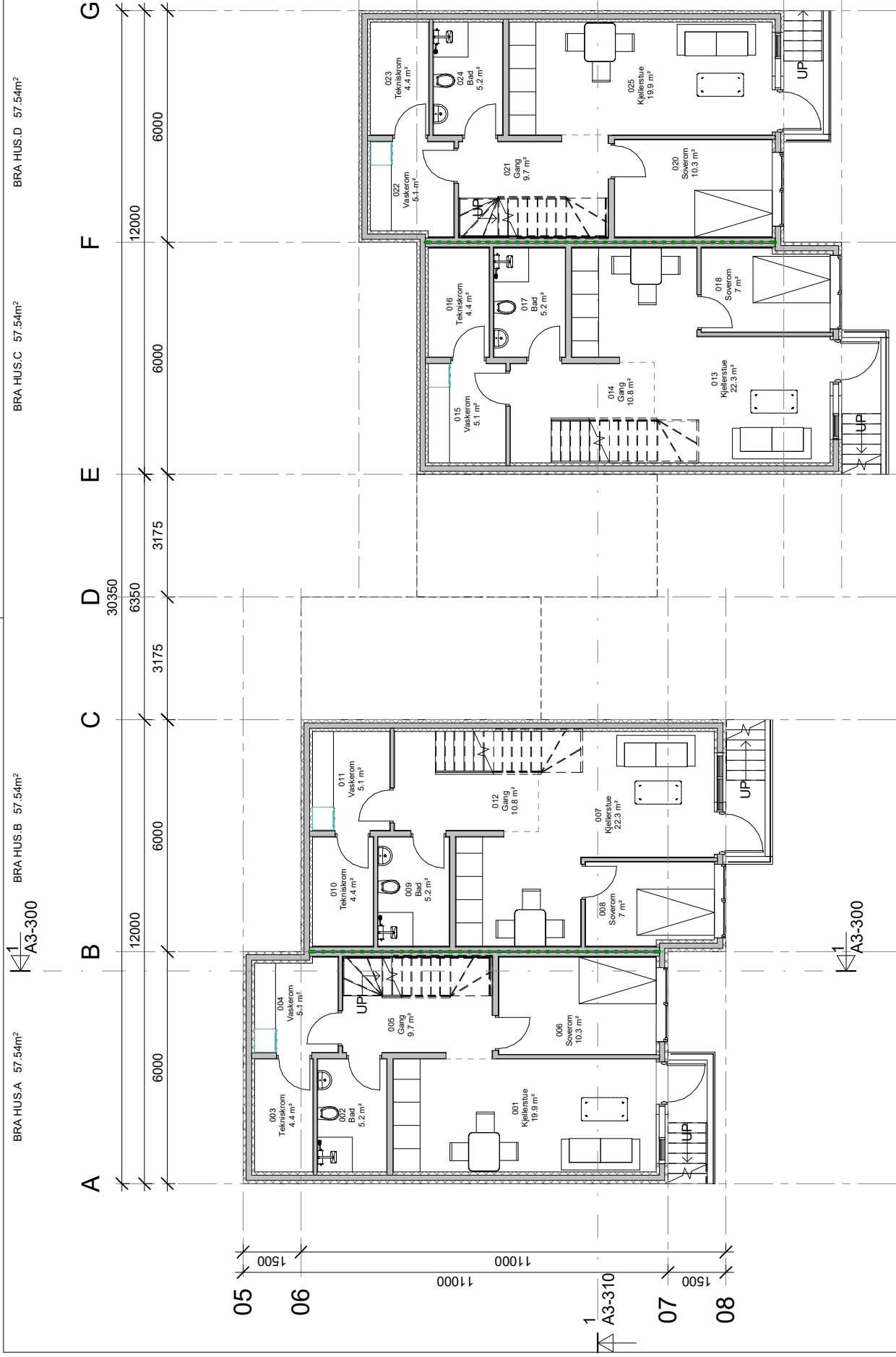
BRA HUS.A 57.54m²

BRA HUS.B 57.54m²

BRA HUS.C 57.54m²

BRA HUS.D 57.54m²

BYA 365.53m²
Total BRA 230.16m²
Parkering 18m²



Tegningsnavn: Plan U. Etasje

Tegningsnr.: A3-100

Rev **Dato** **Rev** **Dato**

6	24.02.2022	REVISION 6	DSH	AI
5	08.12.2021	REVISION 5	DSH	AI
4	18.08.2021	REVISION 4	DSH	AI
3	11.08.2021	REVISION 3	DSH	AI
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING	DSH	AI
1	08.07.2021	FORPROSJEKT	DSH	AI

Tegn. Kontr.

MAISON arkitektur | design

MAISON arkitektur | design

Tegnet av: MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82

info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt: Enebakkveien 249

Gårdsnr.: 160

Kommune: OSLO

Bruknr.: 193

Oppdragsghver: Surjinder Singh Brar

Dato: 24.02.2022

Tegnet av: DSH

Prosjektnr.: 01-260

Målestokk: 1 : 100

Kontrollert av: AI

Revisjon: 6

BRA HUS.A 58.50m²
Total BRA 234m²
Parkering 18m²

BRA HUS.B 58.50m²

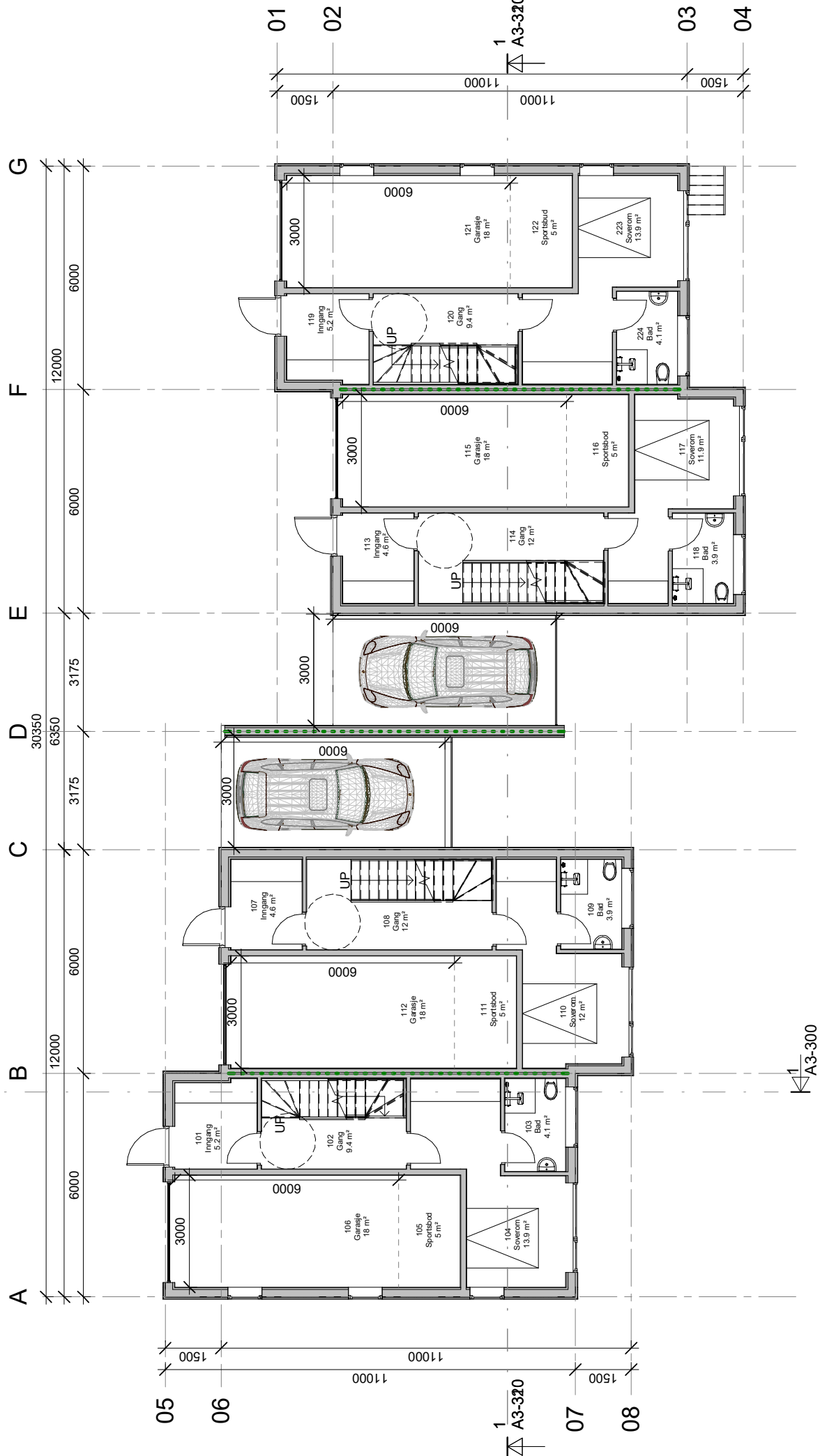
BRA HUS.C 58.50m²

BRA HUS.D 58.50m²

BRA HUS.E 58.50m²

BRA HUS.F 58.50m²

BRA HUS.G 58.50m²



MAISON arkitektur | design
Tegnet av: MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Oppdragsgiver: **Surjinder Singh Brar**
Prosjekt nr.: **01-260**

Dato: **24.02.2022**
Tegnet av: **DSH**

Prosjekt nr.: **01-260**
Revisjon: **6**

Målestokk: **1 : 100**
AI

Tegningens navn: **Plan 1. Etasje**
Tegningsnr.: **A3-110**
Tegningsstatus: **SØKNADSTEGNING**

Prosjekt: **Enebakkveien 249**
Kommune: **OSLO**

Gårdens nr.: **160**
Brukens nr.: **193**

Rev	Dato	Revisjon	Formål
6	24.02.2022	REVISION 6	TEKST
5	08.12.2021	REVISION 5	
4	18.08.2021	REVISION 4	
3	11.08.2021	REVISION 3	
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING	
1	08.07.2021	FORPROSJEKT	

BRA HUS.A 66.88m²

BRA HUS.B 86.20m²

BRA HUS.C 86.20m²

BRA HUS.D 66.88m²

BYA 365.53m²
Totalt BRA 306.16m²
Parkering 18m²

A3-300

A

B

C

D

E

F

G

6000

6000

6350

6000

6000

15175

15175

05

06

01

02

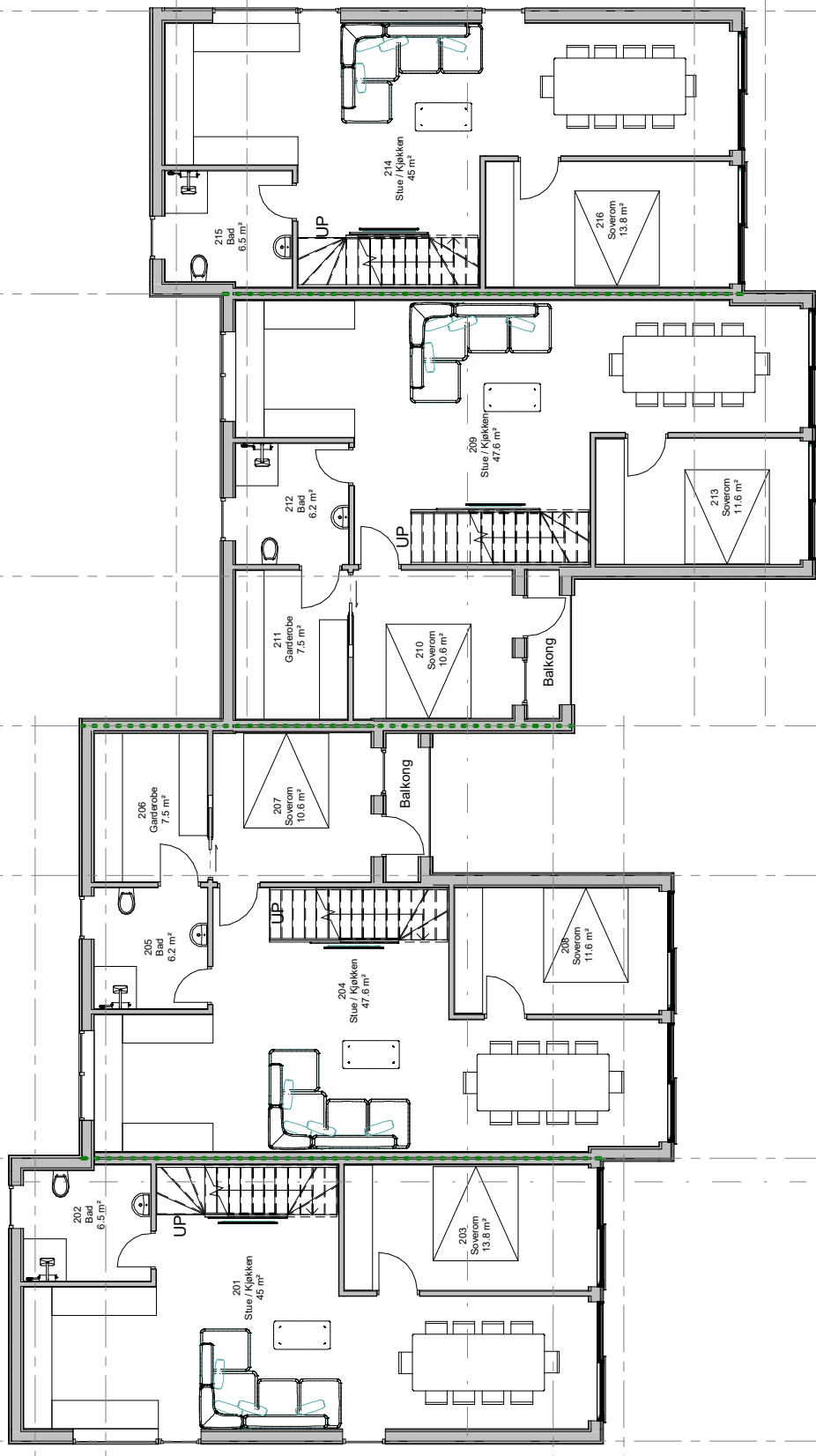
A3-320

07

08

03

04



Tegningsnavn:

Plan 2. Etasje

Tegningsnr.:

A3-120

Tegningsstatus:

SØKNADSTEGNING

Rev	Dato	Tegn.	Kont.
6	24.02.2022	DSH	AI
5	08.12.2021	DSH	AI
4	18.08.2021	DSH	AI
3	11.08.2021	DSH	AI
2	15.07.2021	DSH	AI
1	08.07.2021	FORPROSJEKT	

Prosjekt:

Enebakkveien 249

Gårdnr.:

160

Brukenr.:

193

Oppdragsghiver:

Surjinder Singh Brar

Dato:

24.02.2022

Målestokk:

1 : 100

Tegnet av:

DSH

Kontrollerer av:

AI

Prosjektnr.:

01-260

Revisjon:

6

MAISON
arkitektur | design

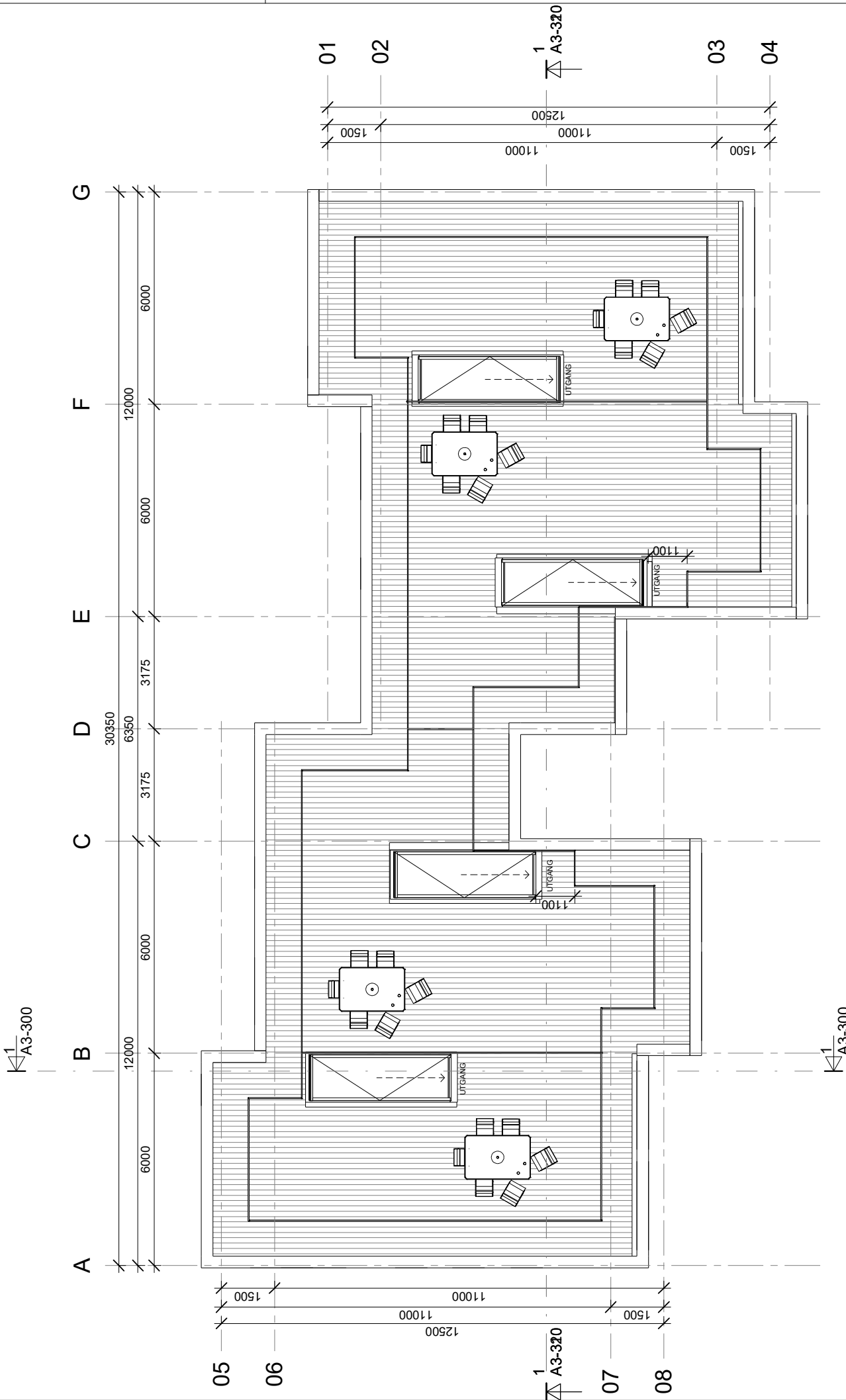
Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82

info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Kommune:

OSLO





Oppdragsgiver: **Surjinder Singh Brar**

Dato: **24.02.2022** Tegnet av: **DSH** Prosjektnr.: **01-260**

Målestokk: **1 : 100** AI Revisjon: **6**

Prosjekt: **Enebakkveien 249** Kommun: **OSLO**

Gårdsnr.: **160** Brukenr.: **193**

MAISON arkitektur | design

Tegnet av: **MAISON arkitektur | design**
 Bryttsveien 3A
 0667 Oslo
 Tlf: +47 95 45 80 82
 info@maison-ad.no
 www.maison-ad.no

Tegningens navn: **Takterrasse**

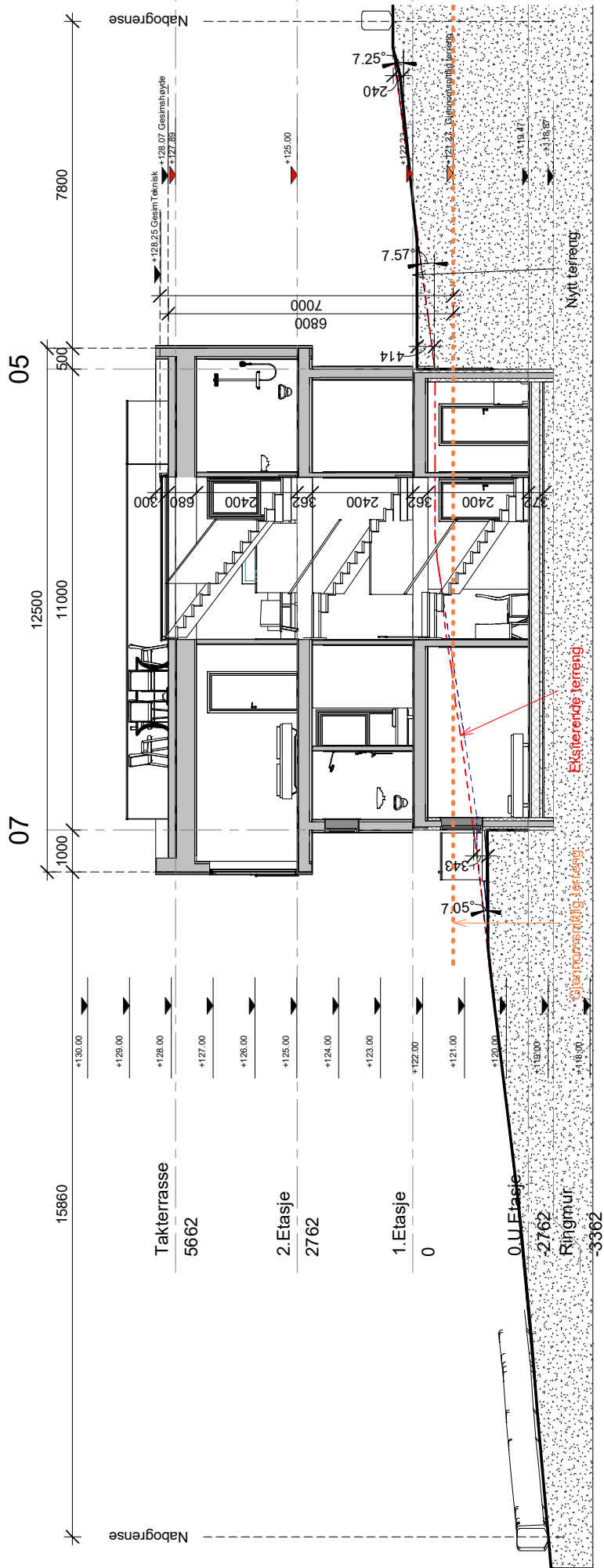
Tegningens nr.: **A3-130**

Tegningsstatus: **SØKNADSTEGNING**

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
6	24.02.2022	REVISION 6	DSH	AI
5	08.12.2021	REVISION 5	DSH	AI
4	18.08.2021	REVISION 4	DSH	AI
3	11.08.2021	REVISION 3	DSH	AI
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING	DSH	AI
1	08.07.2021	FORPROSJEKT	DSH	AI



SNITT A



07

05

15860

12500

7800

Nabogrense

Takterrasse
5662

2. Etasje
2762

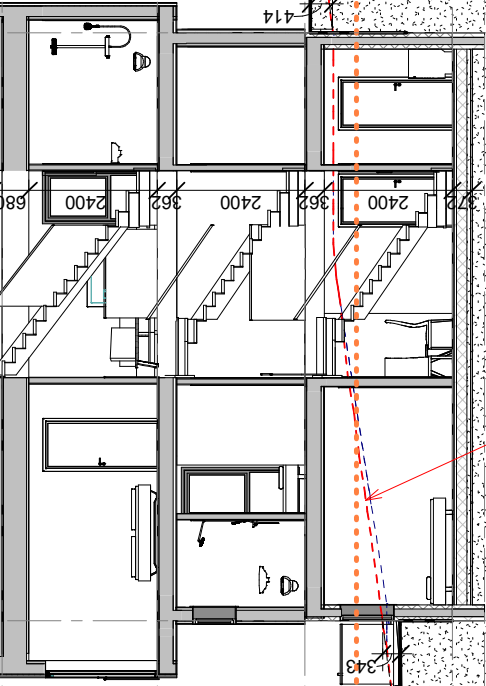
1. Etasje
0

0. U. Etasje
2762
Ringmur
-3362

+130.00
+129.00
+128.00
+127.00
+126.00
+125.00
+124.00
+123.00
+122.00
+121.00
+120.00

Nabogrense

Nabogrense



6800
7000

Nabogrense

Eksisterende terreng

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

Tegningsnavn:
Snitt A-A

Tegningsnr.:
A3-300

DSH AI
DSH AI
DSH AI
DSH AI
DSH AI
DSH AI
Tegn. Kontr.

MAISON
arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdsnr.: 160
Brukenr.: 193
Kommune: OSLO

Oppdragsghiver:
Surjinder Singh Brar

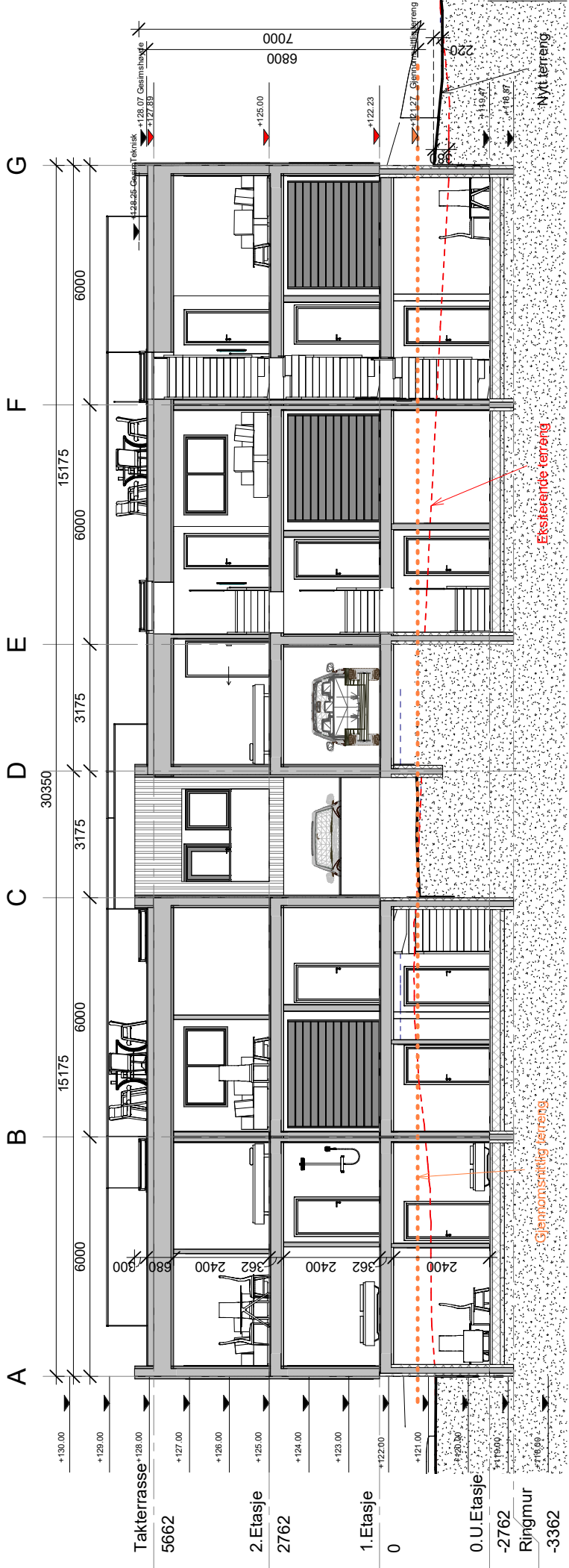
Dato: 24.02.2022
Tegnet av: DSH
Målestokk: 1 : 100
Prosjektnr.: 01-260
Revisjon: AI
Kontrollert av: AI

SØKNADSTEGNING

6



SNITT B



Tegningsnavn: **Snitt B-B**

Tegningnr.: **A3-310**

Tegningsstatus: **SØKNADSTEGNING**

Rev	Dato	Tegn.	Kontr.
6	24.02.2022	DSH	AI
5	08.12.2021	DSH	AI
4	18.08.2021	DSH	AI
3	11.08.2021	DSH	AI
2	15.07.2021	DSH	AI
1	08.07.2021	DSH	AI

Tekst

MAISON arkitektur | design

Tegnet av: **MAISON arkitektur | design**
 Brynsveien 3A
 0667 Oslo
 Tlf: +47 95 45 80 82
 info@maison-ad.no
 www.maison-ad.no

Oppdragsgiver: **Surjinder Singh Brar**

Prosjekt: **Enebakkveien 249**

Gårdnr.: **160** Kommune: **OSLO**

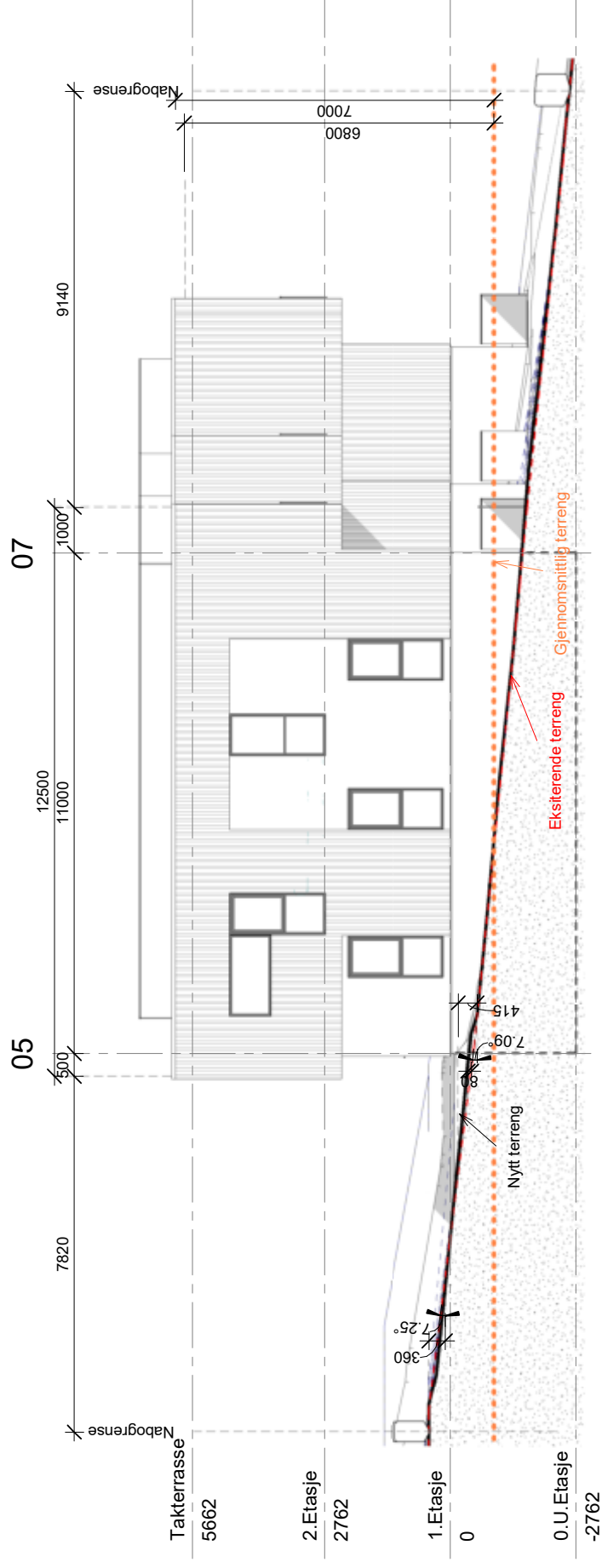
Dato: **24.02.2022** Tegnet av: **DSH** Prosjekt nr.: **01-260**

Målestokk: **1 : 100** AI

Revisjon: **6**



FASADE 3D



Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

DSH	AI	Tegn.	Kontr.
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		

Tegningsnavn:
Fasade Nord/Vest

Tegningsnr.:
A3-200

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

MAISON arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82

info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdsnr.:
160

Kommune:
OSLO

Bruknr.:
193

Oppdragsgiver:
Surjinder Singh Brar

Dato:
24.02.2022

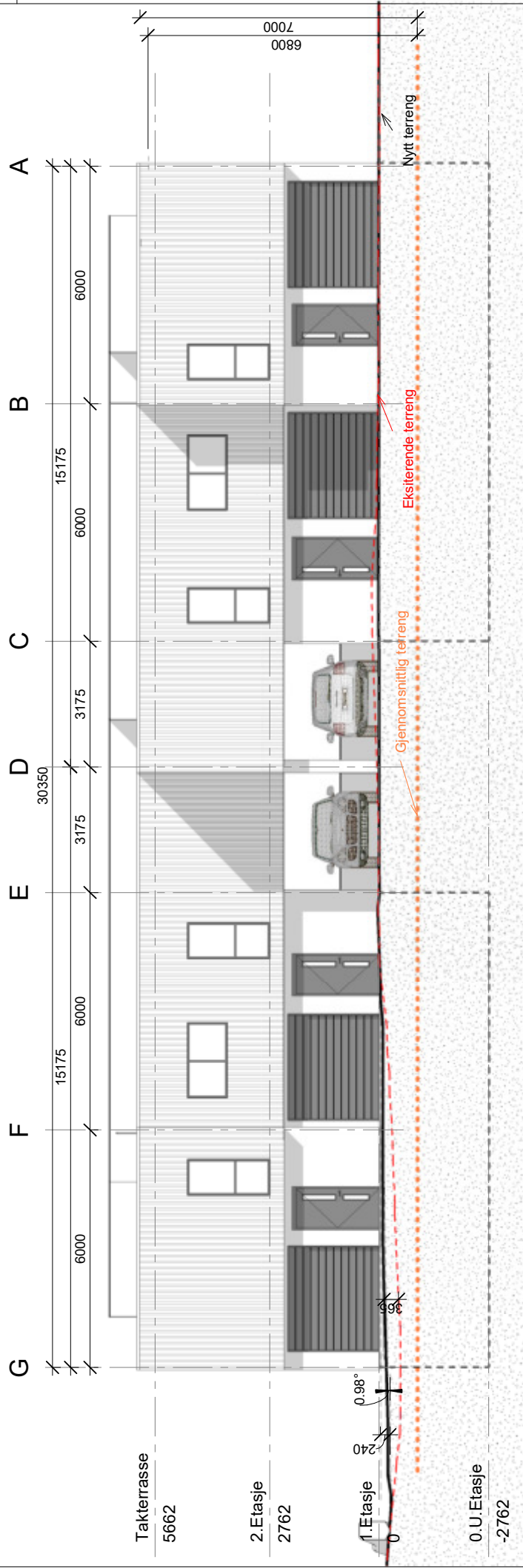
Tegnet av:
DSH

Prosjektnr.:
01-260

Målestokk:
1 : 100

Kontrollert av:
AI

Revisjon:
6



Tegningsnavn:
Facade Nord/Øst

Tegningsnr.:
A3-210

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

Rev	Dato	Tegn.	Kontr.
6	24.02.2022	DSH	AI
5	08.12.2021	DSH	AI
4	18.08.2021	DSH	AI
3	11.08.2021	DSH	AI
2	15.07.2021	DSH	AI
1	08.07.2021	DSH	AI

Rev	Dato	Tegn.	Kontr.
6	24.02.2022	DSH	AI
5	08.12.2021	DSH	AI
4	18.08.2021	DSH	AI
3	11.08.2021	DSH	AI
2	15.07.2021	DSH	AI
1	08.07.2021	DSH	AI

MAISON
arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
 Brynsveien 3A
 0667 Oslo
 Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdsnr.:
160

Brukenr.:
193

Kommune:
OSLO



Oppdragsgiver:

Surjinder Singh Brar

Dato:

24.02.2022

Tegnet av:

DSH

Prosjektnr.:

01-260

Målestokk:

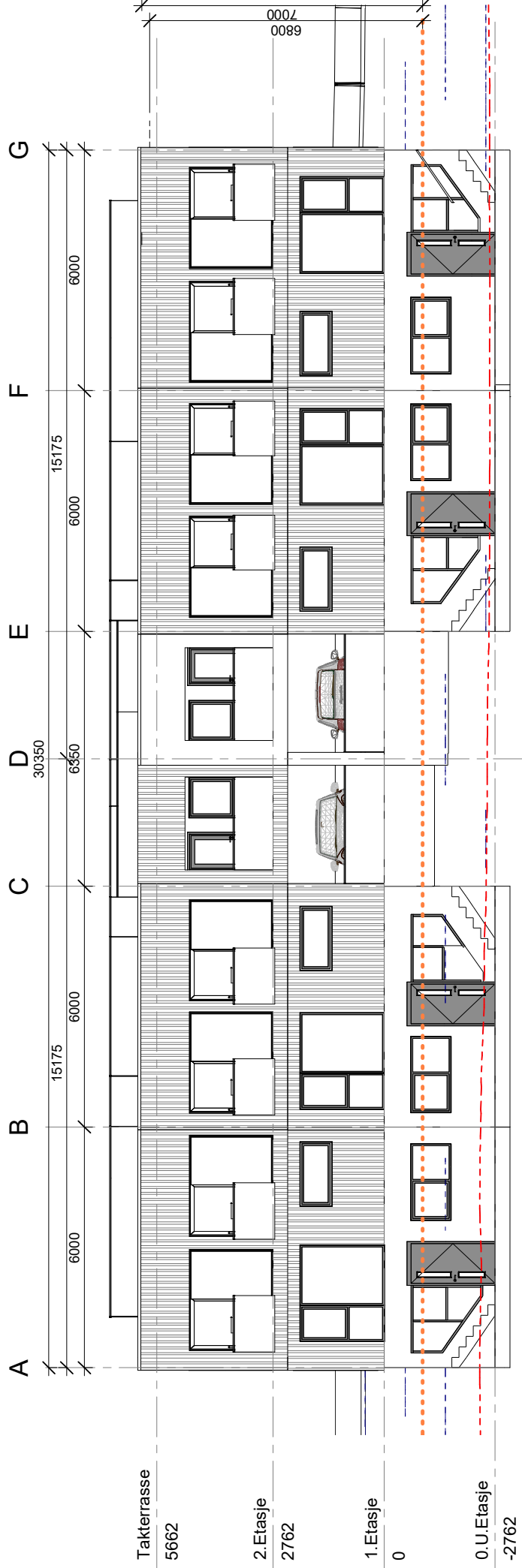
1 : 100

Kontrollert av:

AI

Revisjon:

6



Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

DSH	AI
DSH	AI
DSH	AI
DSH	AI
DSH	AI
DSH	AI
DSH	AI

Tegningsnavn:
Fasade Sør/Vest

Tegningsnr.:
A3-250

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

MAISON arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82

info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

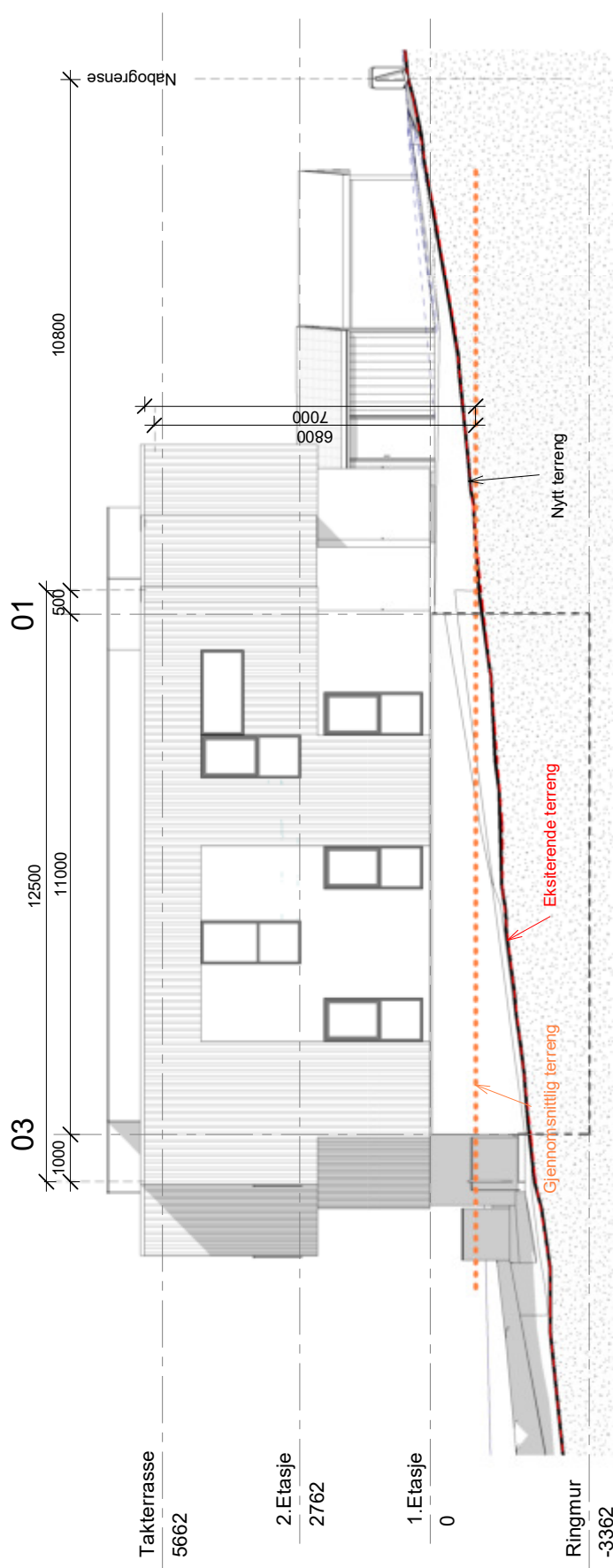
Gårdnr.: **160** Kommune: **OSLO**

Brukenr.: **193**

Oppdragsghiver:
Surjinder Singh Brar

Dato: **24.02.2022** Tegnet av: **DSH** Prosjektnr.: **01-260**

Målestokk: **1 : 100** AI Revisjon: **6**



Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

DSH	AI	Tegn.	Kontr.
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		

Tegningsnavn:
Fasade Sør/øst

Tegningsnr.:
A3-260

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

MAISON arkitektur | design
Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdsnr.: **160**

Kommune: **OSLO**

Brukenr.: **193**

Oppdragsgiver:
Surjinder Singh Brar

Dato: **24.02.2022**

Tegnet av: **DSH**

Prosjektnr.: **01-260**

Målestokk: **1 : 100**

Kontrollert av: **AI**

Revisjon: **6**



3D Prespektiv



3D Prespektiv 2

Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

DSH	AI	Tegn.	Kontr.
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		

Tegningsnavn:
3D Prespektiv

Tegningsnr.:
A3-400

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

MAISON
arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdnr.:
160

Brukenr.:
193



Kommune:

OSLO

Oppdragsgiver:

Surjinder Singh Brar

Dato:

24.02.2022

Tegnet av:

DSH

Prosjektnr.:

01-260

Målestokk:

Kontrollert av:

AI

Revisjon:

6



3D Prespektiv 3



3D Prespektiv 4

Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

Tegningsnavn:
3D Prespektiv

Tegningsnr.:
A3-410

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

DSH	AI	Tegn.	Kontr.
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		

MAISON
arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdsnr.:
160

Brukenr.:
193



Kommune:
OSLO

Oppdragsgiver:
Surjinder Singh Brar

Dato:
24.02.2022

Tegnet av:
DSH

Prosjektnr.:
01-260

Målestokk:
AI

Kontrollert av:
AI

Revisjon:
6



Rev	Dato	Tekst
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

DSH	AI	Tegn.	Kontr.
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		
DSH	AI		

Tegningens navn:
3D Prespektiv

Tegningens nr.:
A3-420

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
Tlf: +47 95 45 80 82

info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 249

Gårdsnr.: **160**

Kommune: **OSLO**

Brukenr.: **193**

Oppdragsgiver:
Surjinder Singh Brar

Dato: **24.02.2022**

Tegnet av: **DSH**

Prosjektnr.: **01-260**

Målestokk:

Kontrollert av: **AI**

Revisjon: **6**

SITUASJONSPLAN



■ BYA 365.53m²
■ P 18.00m²
 Total BYA 383.53m²

Rev	Dato	Revisjon
8	16.08.2022	REVISION 8
7	18.03.2022	REVISION 7
6	24.02.2022	REVISION 6
5	08.12.2021	REVISION 5
4	18.08.2021	REVISION 4
3	11.08.2021	REVISION 3
2	15.07.2021	SØKNADSTEGNING
1	08.07.2021	FORPROSJEKT

DSH	AI	Tegn. Kontr.
DSH	AI	
DSH	AI	
DSH	AI	
DSH	AI	
DSH	AI	
DSH	AI	
DSH	AI	
DSH	AI	
DSH	AI	

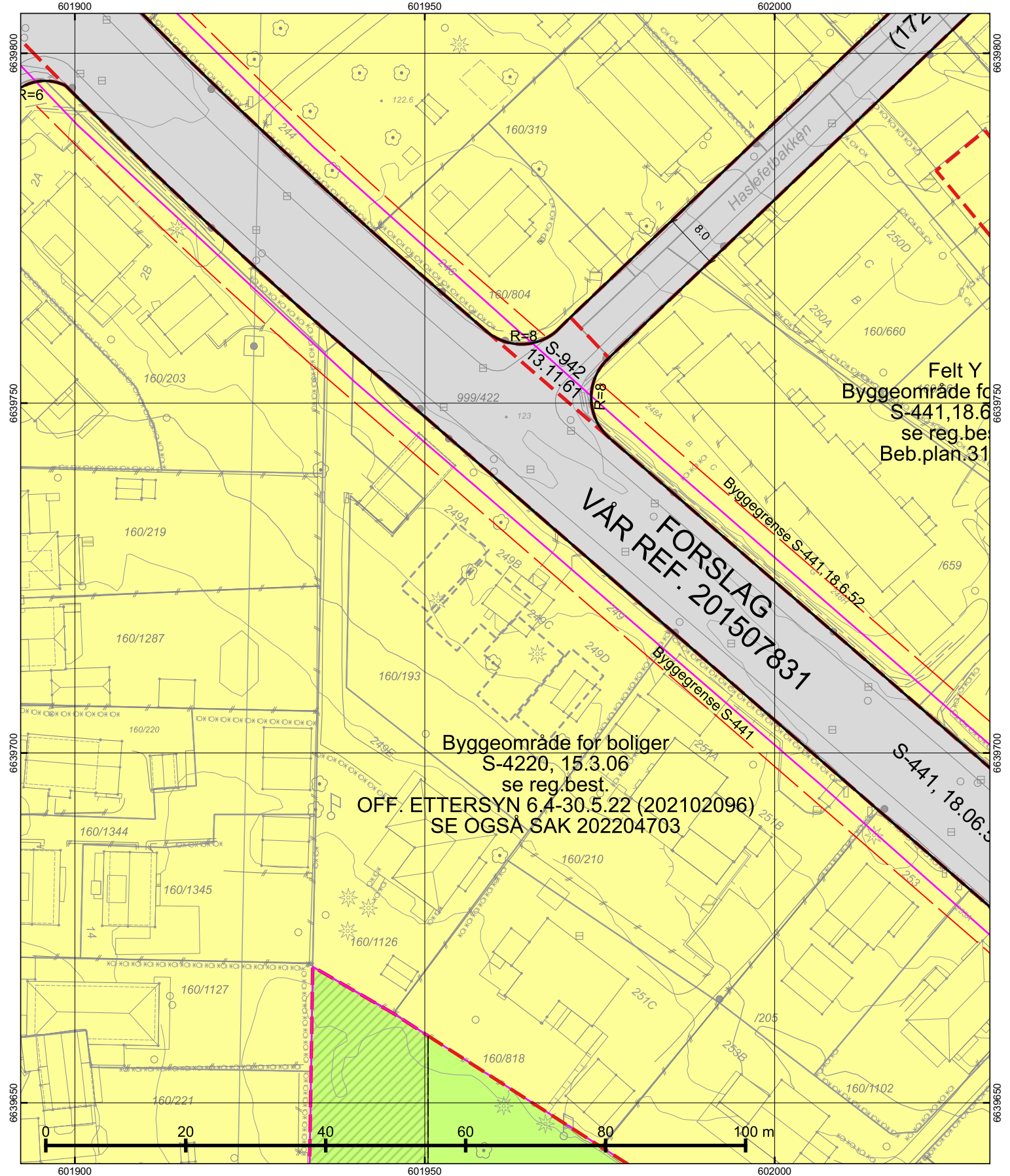
Tegningsnavn: **Situasjonplan (BYA)**
 Tegningsnr.: **A3-510**
 Tegningsstatus: **SØKNADSTEGNING**

MAISON arkitektur | design
 Tegn. av: **MAISON arkitektur | design**
 Brynsveien 3A
 0667 Oslo
 Tlf: +47 95 45 80 82
info@maison-ad.no
www.maison-ad.no

Prosjekt: **Enebakkeveien 249**
 Gårdsnr.: **160**
 Brukenr.: **193**
 Kommune: **OSLO**

Oppdragsgiver: **Surjinder Singh Brar**
 Dato: **16.08.2022**
 Tegner av: **DSH**
 Målestokk: **1 : 500**
 Prosjektnr.: **01-260**
 Revisjon: **8**

REGULERINGSKART



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 14.03.2023
 Bruker: tas
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Byggesak

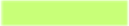

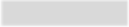
PlottID/Best.nr: 310392/ 86466888
 Adresse: ENEBAKKVEIEN 249
 Gnr/Bnr: 160/193

Deres ref.: 42491/
 WM120_3000164_3003643
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


-  43 - Anlegg for lek og opphold
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

-  667 - Spesialområde bevaring friområde

 RbBevaringGrense

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)

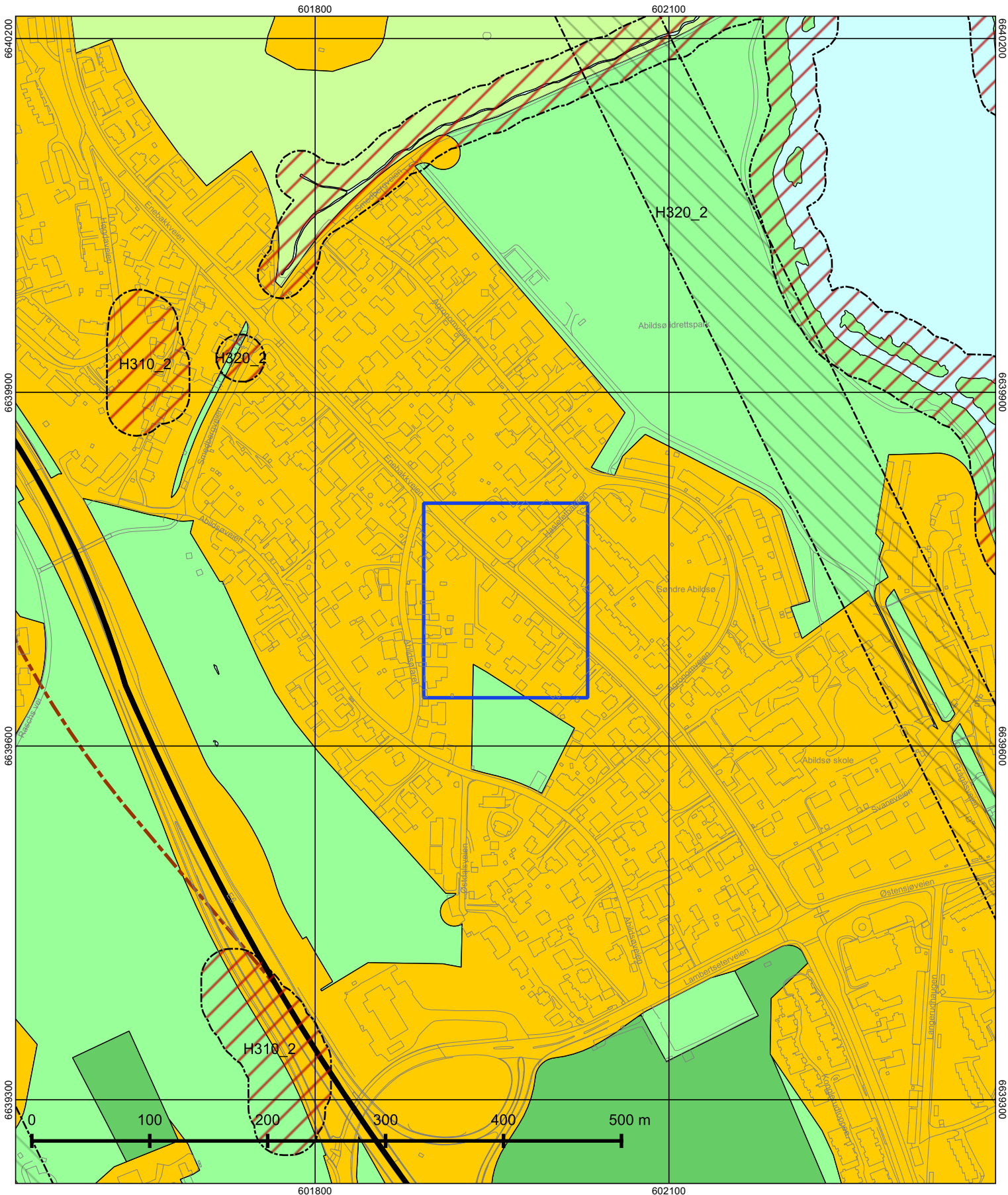
 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.03.2023 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Situasjonskart</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>	
	<p>PlottID/Best.nr: 310392/ 86466888</p> <p>Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003643</p> <p>Adresse: ENEBAKKVEIEN 249</p> <p>Kommentar:</p>			<p>Beskrivelse:</p>
	<p>Gnr/Bnr: 160/193</p>		<p>NR:</p> <p>Dato:</p> <p>Revidert dato:</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.03.2023
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 310392/86466888
 Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



AREALBEKREFTELSE



Joakim Belseth

Dato: 13.03.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86466887
42491/WM120_3000164_3003643

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 193

Vi viser til bestilling av 20230313 for ENEBAKKVEIEN 249.

GNR. 160 BNR. 193

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1922.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1619 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



GAMMELT
SITUASJONSKART

249 Enebakkon

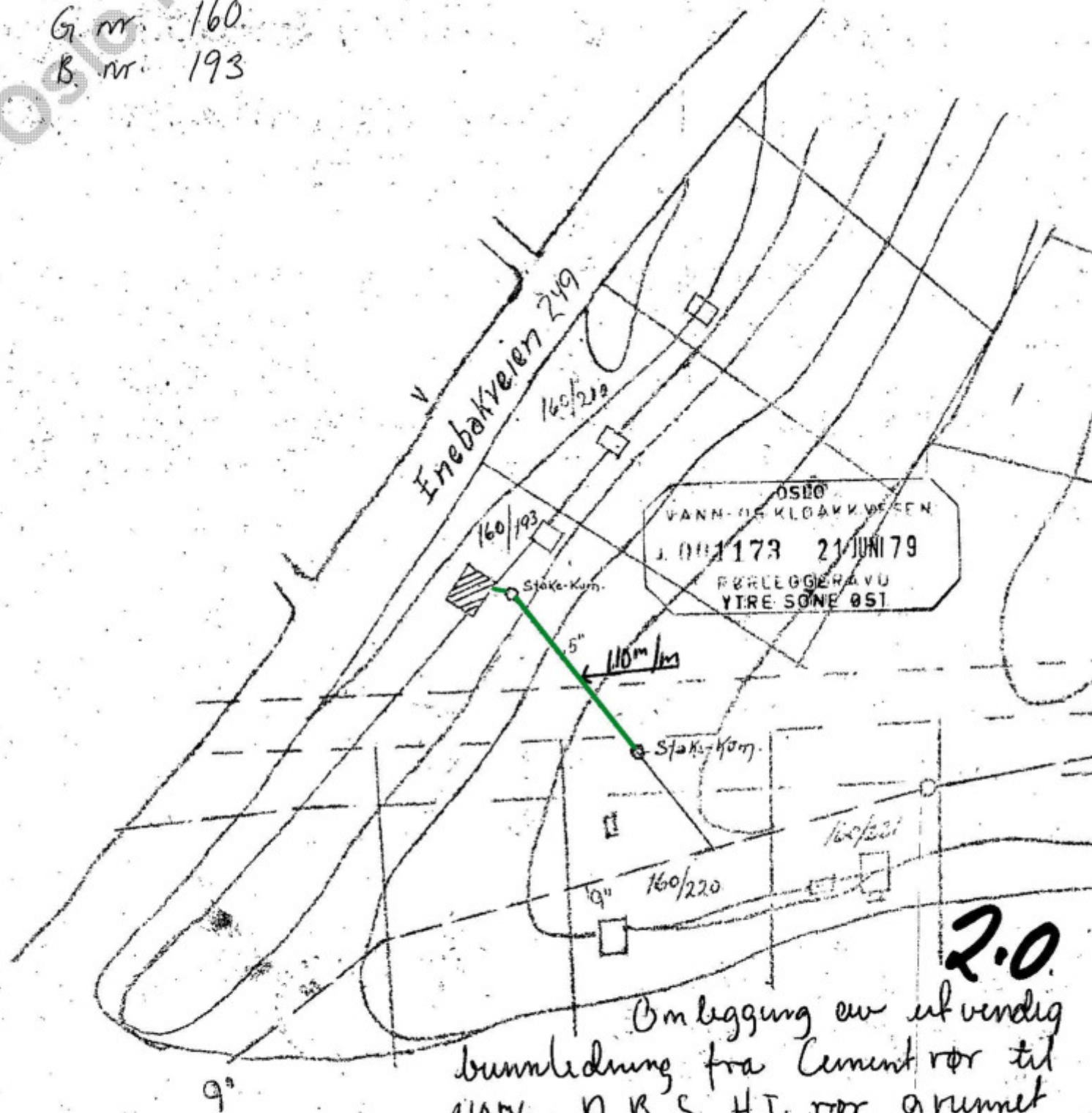
Situasjonskart Abildsøfaret (ny hovedledd)

Maal - 1:1000

Tilhør 160/193

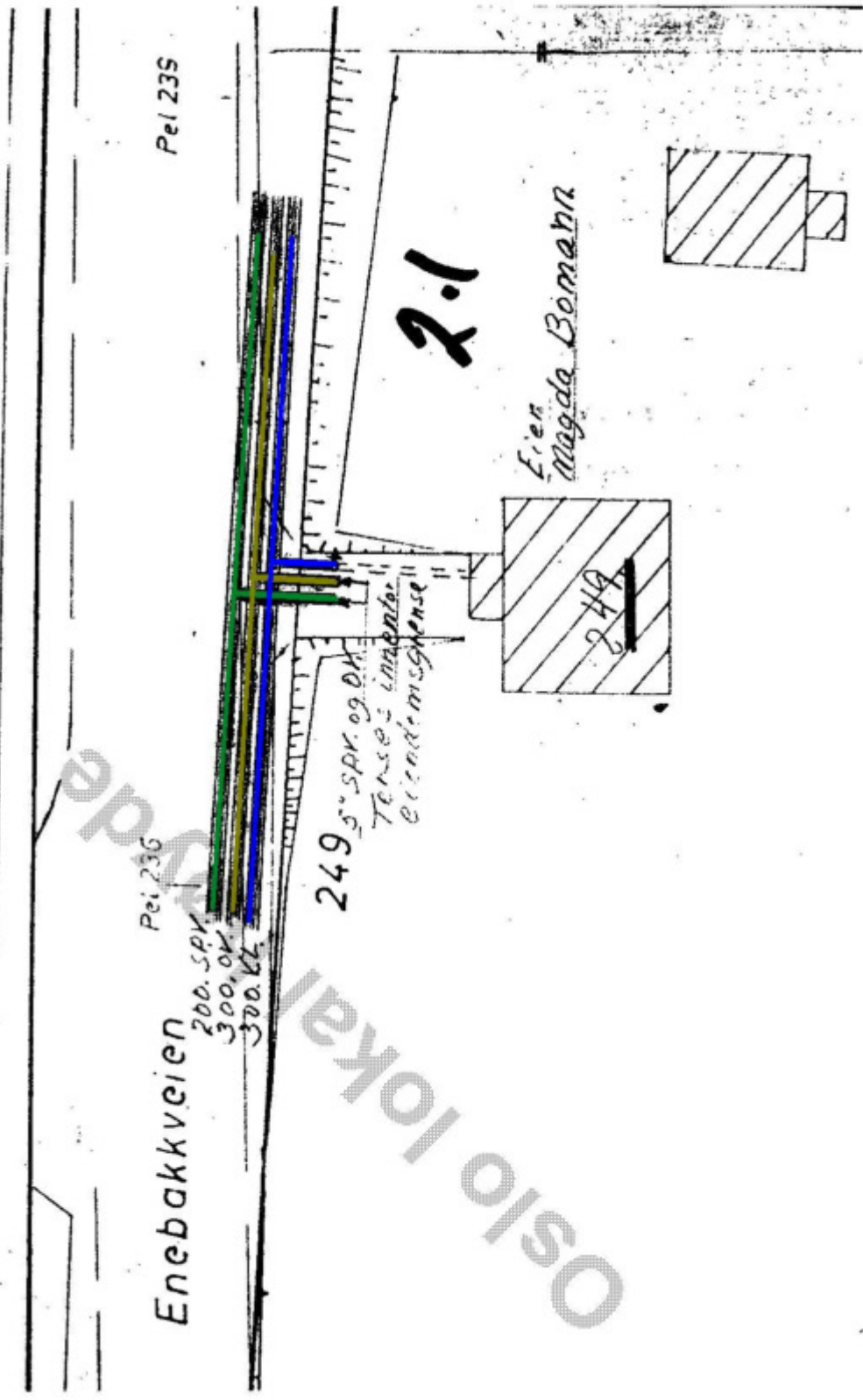
G. nr. 160

B. nr. 193



2.0.
 Om legging av utvendig
 bunnelledning fra Cement rør til
 110m/m A.B.S. H.T. rør grunnet
 brudd 22/6-79

As Varne og Sanitærmiljø
 AIT-FØRLEGGEBEDRIFT
 Tage Erik





LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

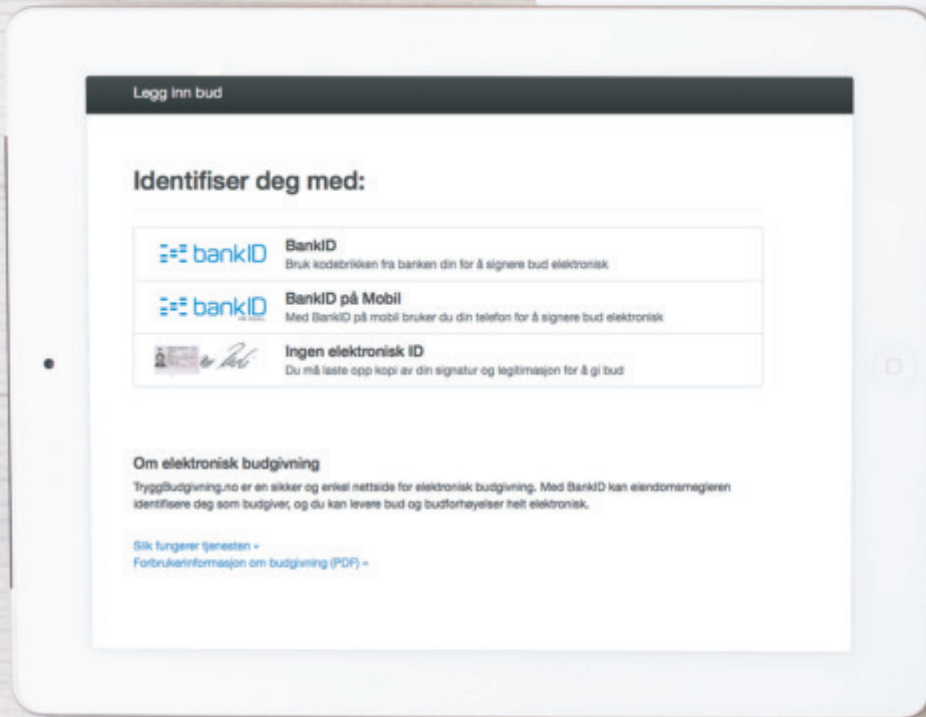
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Enebakkveien 249
Gnr. 160 Bnr. 193 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-23-9000

Meglerforetak: Frontline Rodeløkka AS
Saksbehandler: Amit Sharma
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 96 62 62 45
E-post: amit.sharma@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

