

LEILIGHETER

VEDLEGG TIL PROSPEKT

**PROFFEN
HAGE
BY**

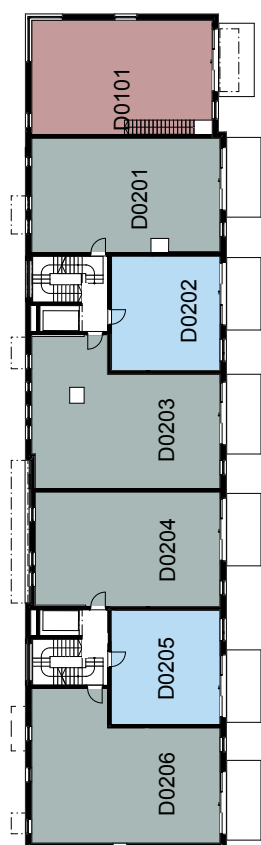
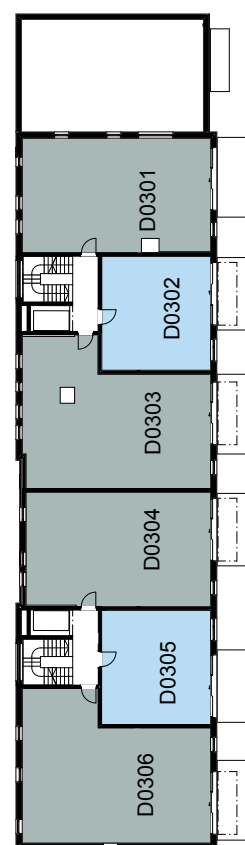


INNHOLD

- Etasjeplaner
- Parkeringskjeller
- Utomhusplan
- Vedtekter
- Erklæring av bodrettigheter
- Driftsbdsjett
- Rammetillatelse
- Reguleringsplan
- Plankart
- Veiplan
- Vedtak
- Grunnboksutskrift
- Servitutter

ETASJEPLANER

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

PROFESSOR NAGENDRA B. S. ANAND (B.A.)				
Regd. No.	Regd. Name	Category Type	Example	Score
Regd. A	ED0101	Non-scientist	1. Example	45.2
	ED0102	Non-scientist	2. Example	45.2
	ED0103	Non-scientist	1. Example	65.5
	ED0104	Non-scientist	1. Example	91.5
	ED0105	Non-scientist	1. Example	126.2
	ED0106	Non-scientist	2. Example	86.2
	ED0107	Non-scientist	2. Example	97.8
	ED0108	Non-scientist	2. Example	50.5
	ED0109	Non-scientist	2. Example	85.4
	ED0110	Non-scientist	2. Example	50.5
	ED0111	Non-scientist	2. Example	100.0
	ED0112	Non-scientist	3. Example	86.2
	ED0113	Non-scientist	3. Example	50.3
	ED0114	Non-scientist	3. Example	97.6
	ED0115	Non-scientist	3. Example	50.3
Regd. B	ED0201	Non-scientist	1. Example	51.5
	ED0202	Non-scientist	2. Example	55.0
	ED0203	Non-scientist	3. Example	7.1
	ED0204	Non-scientist	3. Example	93.4
	ED0205	Non-scientist	2. Example	64.1
	ED0206	Non-scientist	2. Example	74.6
	ED0207	Non-scientist	3. Example	93.4
	ED0208	Non-scientist	3. Example	64.2
	ED0209	Non-scientist	3. Example	74.0
	ED0210	Non-scientist	4. Example	79.1
	ED0211	Non-scientist	4. Example	74.0
	ED0212	Non-scientist	3. Example	64.1
	ED0213	Non-scientist	3. Example	95.5
	ED0214	Non-scientist	4. Example	73.8
	ED0215	Non-scientist	4. Example	80.6
Regd. C	ED0301	Non-scientist	1. Example	74.0
	ED0302	Non-scientist	1. Example	67.3
	ED0303	Non-scientist	1. Example	81.8
	ED0304	Non-scientist	2. Example	74.0
	ED0305	Non-scientist	2. Example	64.1
	ED0306	Non-scientist	2. Example	95.5
	ED0307	Non-scientist	3. Example	74.0
	ED0308	Non-scientist	3. Example	64.1
	ED0309	Non-scientist	3. Example	95.5
	ED0310	Non-scientist	4. Example	73.8
	ED0311	Non-scientist	4. Example	80.6
	ED0312	Non-scientist	4. Example	84.2
	ED0313	Non-scientist	4. Example	94.8
	ED0314	Non-scientist	4. Example	94.8
	ED0315	Non-scientist	4. Example	94.8
Regd. D	ED0401	Non-scientist	1. Example	70.2
	ED0402	Non-scientist	1. Example	67.3
	ED0403	Non-scientist	1. Example	74.6
	ED0404	Non-scientist	1. Example	51.5
	ED0405	Non-scientist	2. Example	55.0
	ED0406	Non-scientist	3. Example	7.1
	ED0407	Non-scientist	3. Example	93.4
	ED0408	Non-scientist	2. Example	64.1
	ED0409	Non-scientist	2. Example	74.6
	ED0410	Non-scientist	3. Example	93.4
	ED0411	Non-scientist	3. Example	64.2
	ED0412	Non-scientist	3. Example	74.0
	ED0413	Non-scientist	4. Example	79.1
	ED0414	Non-scientist	4. Example	74.0
	ED0415	Non-scientist	4. Example	95.5
Regd. E	ED0501	Non-scientist	1. Example	70.2
	ED0502	Non-scientist	1. Example	67.3
	ED0503	Non-scientist	1. Example	74.6
	ED0504	Non-scientist	1. Example	51.5
	ED0505	Non-scientist	2. Example	55.0
	ED0506	Non-scientist	3. Example	7.1
	ED0507	Non-scientist	3. Example	93.4
	ED0508	Non-scientist	2. Example	64.1
	ED0509	Non-scientist	2. Example	74.6
	ED0510	Non-scientist	3. Example	93.4
	ED0511	Non-scientist	3. Example	64.2
	ED0512	Non-scientist	3. Example	74.0
	ED0513	Non-scientist	4. Example	79.1
	ED0514	Non-scientist	4. Example	74.0
	ED0515	Non-scientist	4. Example	95.5
Regd. F	ED0601	Non-scientist	1. Example	74.0
	ED0602	Non-scientist	1. Example	67.3
	ED0603	Non-scientist	1. Example	81.8
	ED0604	Non-scientist	2. Example	74.0
	ED0605	Non-scientist	2. Example	64.1
	ED0606	Non-scientist	2. Example	95.5
	ED0607	Non-scientist	3. Example	74.0
	ED0608	Non-scientist	3. Example	64.1
	ED0609	Non-scientist	3. Example	95.5
	ED0610	Non-scientist	4. Example	73.8
	ED0611	Non-scientist	4. Example	80.6
	ED0612	Non-scientist	4. Example	84.2
	ED0613	Non-scientist	4. Example	94.8
	ED0614	Non-scientist	4. Example	94.8
	ED0615	Non-scientist	4. Example	94.8
Total 20 stsk				1 088.8 stsk
Regd. E				
ED101	SR	1. Example	70.2	
ED102	SR	1. Example	67.3	
ED103	SR	1. Example	74.6	
ED104	Non-scientist	1. Example	51.5	
	Non-scientist	2. Example	55.0	
	Non-scientist	3. Example	7.1	
ED201	4R	2. Example	93.4	
ED202	SR	2. Example	64.1	
ED203	SR	2. Example	74.6	
ED301	4R	3. Example	93.4	
ED302	SR	3. Example	64.2	
ED303	SR	3. Example	74.0	
ED461	SR	4. Example	79.1	
ED462	SR	4. Example	74.0	
Total 12 stsk				942.8 stsk
Regd. F				
FD101	SR	1. Example	74.0	
FD102	SR	1. Example	67.3	
FD103	SR	1. Example	81.8	
FD201	SR	2. Example	74.0	
FD202	SR	2. Example	64.1	
FD203	4R	2. Example	95.5	
FD301	SR	3. Example	74.0	
FD302	SR	3. Example	64.1	
FD303	4R	3. Example	95.5	
FD401	SR	4. Example	73.8	
FD402	SR	4. Example	80.6	
Total 11 stsk				844.7 stsk
				3 075.8 stsk

	B	Updated IN S940-2023/BBA prapalle	26.01.2025	FPA	FPA
	A	Hibiscusboening, Grafik range Brigg E format	28.10.2024	FPA	FPA
	U1	Herm melindat	27.11.2023	Tamir H.	Kontroll
	Rev	Beurteilung	Datum	Sign	Kontrolle

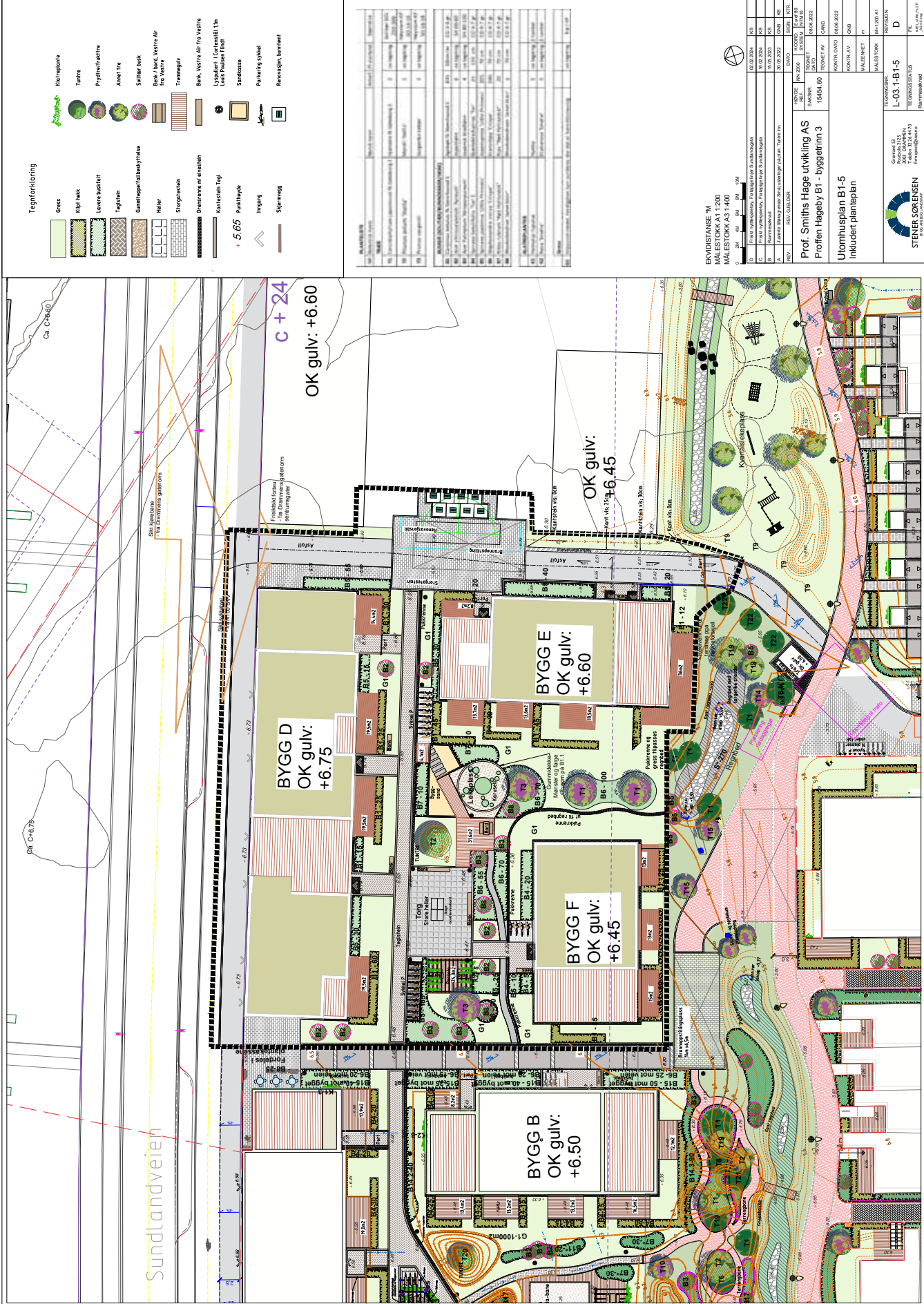
F05 Neologisme Mot de complicité 10331 10332 10333 10334 10335 10336 10337 10338 10339 10340 10341 10342 10343 10344 10345 10346 10347 10348 10349 10350 10351 10352 10353 10354 10355 10356 10357 10358 10359 10360 10361 10362 10363 10364 10365 10366 10367 10368 10369 10370 10371 10372 10373 10374 10375 10376 10377 10378 10379 10380 10381 10382 10383 10384 10385 10386 10387 10388 10389 10390 10391 10392 10393 10394 10395 10396 10397 10398 10399 10400 10401 10402 10403 10404 10405 10406 10407 10408 10409 10410 10411 10412 10413 10414 10415 10416 10417 10418 10419 10420 10421 10422 10423 10424 10425 10426 10427 10428 10429 10430 10431 10432 10433 10434 10435 10436 10437 10438 10439 10440 10441 10442 10443 10444 10445 10446 10447 10448 10449 10450 10451 10452 10453 10454 10455 10456 10457 10458 10459 10460 10461 10462 10463 10464 10465 10466 10467 10468 10469 10470 10471 10472 10473 10474 10475 10476 10477 10478 10479 10480 10481 10482 10483 10484 10485 10486 10487 10488 10489 10490 10491 10492 10493 10494 10495 10496 10497 10498 10499 10500 10501 10502 10503 10504 10505 10506 10507 10508 10509 10510 10511 10512 10513 10514 10515 10516 10517 10518 10519 10520 10521 10522 10523 10524 10525 10526 10527 10528 10529 10530 10531 10532 10533 10534 10535 10536 10537 10538 10539 10540 10541 10542 10543 10544 10545 10546 10547 10548 10549 10550 10551 10552 10553 10554 10555 10556 10557 10558 10559 10560 10561 10562 10563 10564 10565 10566 10567 10568 10569 10570 10571 10572 10573 10574 10575 10576 10577 10578 10579 10580 10581 10582 10583 10584 10585 10586 10587 10588 10589 10590 10591 10592 10593 10594 10595 10596 10597 10598 10599 10600 10601 10602 10603 10604 10605 10606 10607 10608 10609 10610 10611 10612 10613 10614 10615 10616 10617 10618 10619 10620 10621 10622 10623 10624 10625 10626 10627 10628 10629 10630 10631 10632 10633 10634 10635 10636 10637 10638 10639 10640 10641 10642 10643 10644 10645 10646 10647 10648 10649 10650 10651 10652 10653 10654 10655 10656 10657 10658 10659 10660 10661 10662 10663 10664 10665 10666 10667 10668 10669 10670 10671 10672 10673 10674 10675 10676 10677 10678 10679 10680 10681 10682 10683 10684 10685 10686 10687 10688 10689 10690 10691 10692 10693 10694 10695 10696 10697 10698 10
--

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

PARKERINGSKJELLER



UTOMHUSPLAN



PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

VEDTEKTER

SAMEIE

VEDTEKTER

FOR

PROFFEN HAGEBY B1.5 SAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. SAMEIET OG FORMÅL

Proffen Hageby B1.5 sameie ("Sameiet"), org. nr. XXX XXX XXX, omfatter eiendommen gnr. 15 bnr. 331 i Drammen kommune.

Sameiet er oppdelt i 45 seksjoner, hvorav 43 seksjoner er bolig og 2 seksjoner er næring. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør næringsvirksomhet eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer så lenge den er i henhold til offentligrettslige lover og regler.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseernes felles interesser som seksjonseiere. Med seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt Sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, tinglyste erklæringer samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

2. EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i Sameiet. Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøk slik den fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak. Sameiebrøken er basert på arealet til seksjonenes hoveddel, hvor arealet er basert på BRA-s.

3. PARKERING

Enkelte seksjonseiere vil ha parkeringsplass gjennom eierskap i Proffen Hageby Garasjesameie 1, som er en felles parkeringskjeller på eiendommen gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune.

Har en seksjonseier eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Proffen Hageby Garasjesameie 1 pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever byttet disponerer en parkeringsplass i Proffen Hageby Garasjesameie 1.

Styret Proffen Hageby Garasjesameie 1 bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er utarbeidet egne vedtekter (sameieavtale) for Proffen Hageby Garasjesameie 1, som sameierne i gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune plikter å følge.

4. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Seksjonen kan utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Salg og utleie skal varsles skriftlig til styret slik at man har kontroll på hvem som bor i Sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse.

5. FORHOLDET TIL NABOEIENDOMMER

Sameiet har også rettigheter og plikter i henhold til erklæring om felles infrastruktur og grøntareal på gnr. 15 bnr. 322, inntatt som vedlegg 1.

Seksjonseierne i Sameiet plikter å gjøre seg kjent med erklæringenes innhold og oppfylle de forpliktelser som er avtalt.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjoner som har grense til bilvei kan ikke beplantes med hekk eller andre tiltak over 0,5 meter som reduserer siktlinjen for inn- og utkjøring til eiendommene.

6. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon/innkalling er tillatt. Sakliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel må være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet ikke innkalt kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle disse sakene:

- (i) Årsberetning fra styret
- (ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- (iii) Valg av styremedlemmer

8. STEMMERETTSREGLER

Flertallet på årsmøtet beregnes etter sameiebrøken.

9. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- (iii) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- (iv) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- (v) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum;
- (vi) samtykke til sammenslåing av eierseksjonsseksjonseier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a;
- (vii) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av Sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

12. STYRETS MYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

13. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta om Sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor, som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

16. FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret.

17. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens utvendige sikringsskap.

Balkonger og terrasser er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utbedring/utskifting av balkonger/terrasser er likevel Sameiets avgjørelse og ansvar hvis forringelsen ikke skyldes den enkelte seksjonseiers manglende eller mangelfulle alminnelige vedlikehold. Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle Sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Den enkelte seksjonseier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige og/eller søknadspliktige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene er lovlige å utføre. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Innvendige bygningsarbeider skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige seksjonseiere. Støyende arbeid er kun tillatt i kortere perioder mellom kl. 8 og 21 på hverdager og mellom kl. 10 og 16 i helg

og på helligdager.

19. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne og fordeles iht. den sameiebrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene.

Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene

Kostnader til administrasjon som forretningsførsel/regnskapsførsel, revisjon og styrehonorar skal fordeles med en lik andel pr. seksjon (bolig og næring).

Kostnader til abonnement kabel-tv/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret eller årsmøtet – til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

20. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves årlig.

21. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

22. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Vedlegg:

1. Erklæring om felles infrastruktur og grøntareal tinglyst på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune.

ERKLÆRING VEDRØRENDE GRØNTAREAL, FELLES INFRASTRUKTUR OG BELYSNING

1 BAKGRUNN OG PLAN

- i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("Hovedbølet"). Som ledd i utviklingen av Proffen Hageby, skal det etter hvert fradeles eiendommer på delfelter i henhold til reguleringsplan for området. Parsell 1 gnr. 15 bnr. 327 og Parsell 2 gnr. 15 bnr. 328 er de to første eiendommene som fradeles.

2 GRØNTAREAL

- i) Når alle eiendommene er fradelt, vil det ligge igjen et grøntareal kun på Hovedbølet ("Grøntarealet"). Se vedlagt kartskisse (Vedlegg 1). Som følge av at området er under utvikling kan det være avvik mellom vedlegg og Grøntarealet slik det blir realisert. Rettighetene gjelder Grøntarealet med faktiske grenser som eksisterer når alle eiendommene er fradelt Hovedbølet.
- ii) Eiendommene skal ha lik rett til å bruke Grøntarealet.
- iii) Eiendommene skal ha rett til å bruke andre omkringliggende grøntarealer som forutsatt i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015.
- iv) Kostnader til drift og vedlikehold av grøntarealene dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 5 i erklæringen, så langt drift- og vedlikeholdsansvar ikke overtas av kommunen.

3 FELLES INFRASTRUKTUR

- i) Veiene på Hovedbølet mellom eiendommene skal være tilgjengelig for allmennheten. Se vedlagt kartskisse (Vedlegg 2). Kostnader til drift og vedlikehold av veiene dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 5 i erklæringen.
- ii) Eiendommene gis rett til å ha felles teknisk infrastruktur, så som rør, avløp, installasjoner mv. ("Felles Teknisk Infrastruktur") liggende i grunnen til Hovedbølet. Kostnader til drift og vedlikehold av Felles Teknisk Infrastruktur dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 5 i erklæringen.
- iii) Den enkelte eiendom gis rett til å ha egen teknisk infrastruktur ("Egen Teknisk Infrastruktur") i grunnen til Hovedbølet og er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt er ansvarlig for enhver skade og økonomisk tap som måtte oppstå i den forbindelse.
- iv) Dersom det er behov for omlegging av eksisterende Egen Teknisk Infrastruktur, skal den enkelte eiendom besørge og bekoste omlegging.

- v) Eiendommene forplikter seg til ikke å utføre arbeider/handlinger som kan skade eller gjøre rettighetene vanskelig tilgjengelige. Dersom arbeider/handlinger medfører skade på rettighetene, er utøvende eiendom fullt ut ansvarlig for ethvert økonomisk tap som måtte oppstå som følge av arbeidene/handlingene.

4 BELYSNING

- i) Det gis rett til å ha felles belysning stående på grunnen.
- ii) Kostnader til drift og vedlikehold av felles belysning dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 5 i erklæringen.

5 KOSTNADFORDELING

- i) Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom eiendommene etter areal på følgende måte:

Felt	Areal	Prosent
Felt B1.1 (Parsell 1 og 2)	4 663 m ²	15 %
Felt B1.2	3 348 m ²	11 %
Felt B1.3	3 700 m ²	12 %
Felt B1.4	4 526 m ²	14,6 %
Felt B1.5	4 300 m ²	14 %
Felt B1.6	4 300 m ²	14 %
Felt B1.7	6 000 m ²	19,4 %
Total	30 837 m ²	100 %

- ii) Arealene for andre delfelter enn B1.1 er estimer og kan bli endret. Hvis endringene av areal er betydelige skal kostnadsfordelingen justeres ved addendum til denne erklæringen, som skal tinglyses på Hovedbølet.

6 TINGLYSING

- i) Erklæringen skal tinglyses på Hovedbølet.
- ii) Erklæringen skal ikke hefte på eiendommene som fradeles Hovedbølet. Ved fradeling bortfaller erklæringen for den fradelte eiendom. Erklæringen skal slettes fra eiendommene etter hvert som eiendommene fradeles Hovedbølet. Når alle eiendommene er fradelt, vil erklæringen følgelig kun være tinglyst på Hovedbølet.

Rett kopi bekreftes
Tøyne Rismø

Rett kopi bekreftes
Tøyne Rismø

8 SIGNATUR

1. Skisse med oversikt over Grøntareal, datert 25. april 2019.
2. Skisse med oversikt over Felles Teknisk Infrastruktur, datert 26. februar 2019.

Oslo, den 10. juli 2019

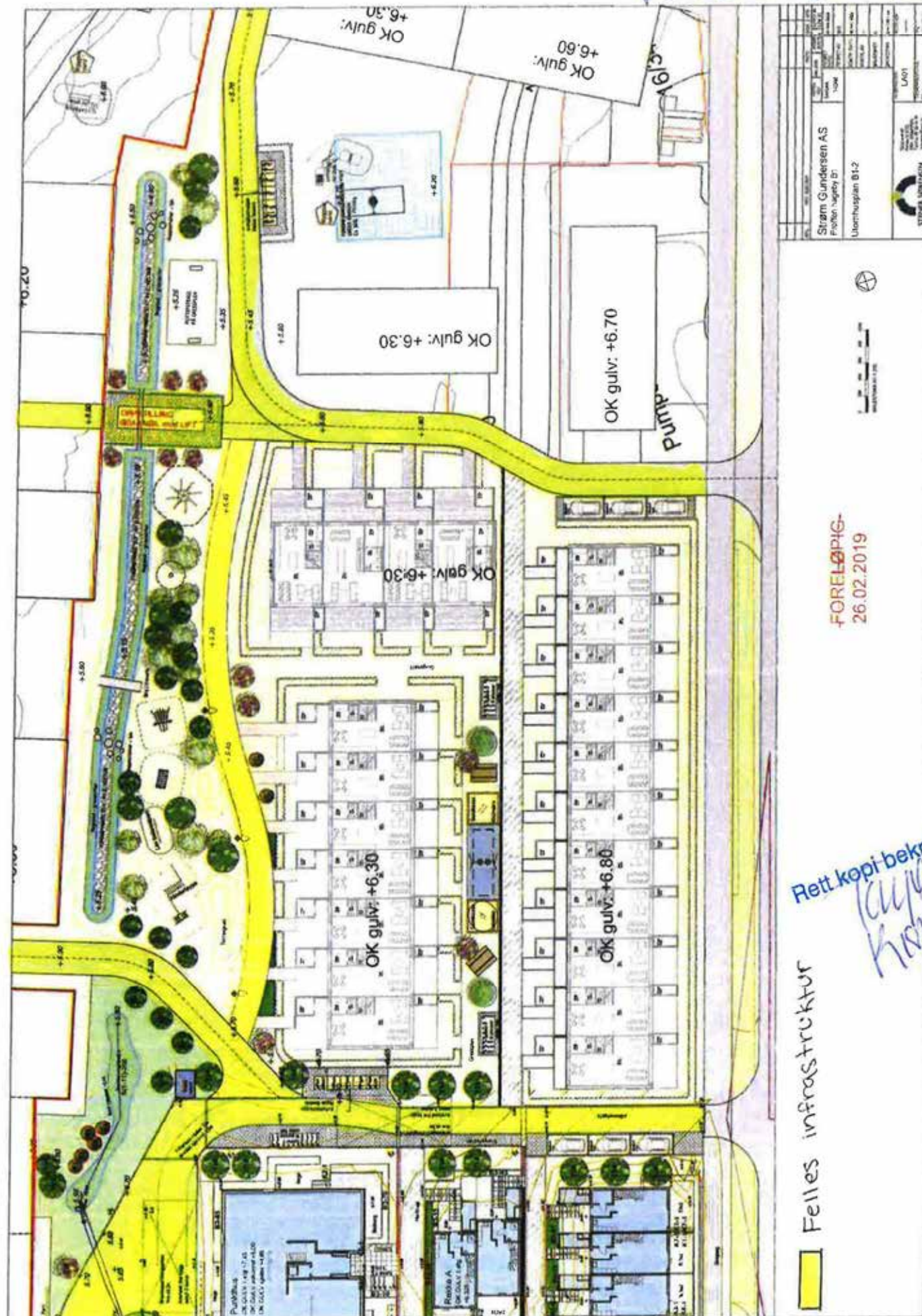
For Professor Smiths Hage Utvikling AS:


Tonje Rismo
i henhold til fullmakt

Dok. ref.:

3/3





ERKLÆRING VEDRØRENDE FELLES INFRASTRUKTUR

1 BAKGRUNN OG PLAN

Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("Hovedbølet"). Som ledd i utviklingen av Profen Hageby, fradeles eiendommer på delfelter i henhold til reguleringsplan for området.

Det er tinglyst erklæring på Hovedbølet vedrørende grøntareal, felles infrastruktur og belysning 25. juli 2019 med dokumentnummer 2019/863337-1/200. Erklæringen viser felles infrastruktur som var utviklet på tinglysningstidspunktet. Som følge av at felles infrastruktur har blitt videreutviklet, tinglyses denne erklæringen som

en ny hekkelse til den allerede tinglyste erklæringen, som fortsatt skal gjelde. Denne erklæringen gjelder grøntarealet som vil ligge igjen på Hovedbølet etter at alle eiendommene er fradelte, som angitt med grønt på kartskisse innlevert som vedlegg 2, samt areal markert på vedlegg 7.

2 FELLES INFRASTRUKTUR

- i) Veiene på Hovedbølet mellom eiendommene skal være tilgjengelig for allmennheten. Se vedlagt kartskisse (Vedlegg 1). Kostnader til drift og vedlikehold av veiene dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.
- ii) Eiendommene gis rett til å ha felles teknisk infrastruktur, så som avfallsstasjon, brannoppstillingsplass, trafo, gjesteparkering, nedkjøring til parkeringskjeller mv. ("Felles Teknisk Infrastruktur") liggende i grunnen til Hovedbølet. Plassering av Felles Teknisk Infrastruktur fremgår av vedlagte kartskisse (Vedlegg 1). Kostnader til drift og vedlikehold av Felles Teknisk Infrastruktur dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.
- iii) Den enkelte eiendom gis rett til å ha egen teknisk infrastruktur ("Egen Teknisk Infrastruktur") i grunnen til Hovedbølet og er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt er ansvarlig for enhver skade og økonomisk tap som måtte oppstå i den forbindelse.
- iv) Dersom det er behov for omlegging av eksisterende Egen Teknisk Infrastruktur, skal den enkelte eiendom besørge og bekoste omlegging. Omlegging er kun tillatt hvis det er nødvendig å flytte infrastruktur pga. offentligrettslige regler eller tiltak som følge av dette (herunder reguleringsplan for Hovedbølet). I andre tilfeller kreves tillatelse fra Hovedbølets eier.
- i) Eiendommene forplikter seg til ikke å utføre arbeider/handlinger som kan skade eller gjøre rettighetene vanskelig tilgjengelige. Dersom arbeider/handlinger medfører skade på rettighetene, er utøvende eiendom fullt ut ansvarlig for ethvert økonomisk tap som måtte oppstå som følge av arbeidene/handlingene.

3 BELYSNING

- i) Det gis rett til å ha felles belysning stående på Hovedbølet.
- ii) Kostnader til drift og vedlikehold av felles belysning dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.

4 KOSTNADFORDELING

- i) Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom eiendommene etter areal på følgende måte:

Felt	Areal	Prosent
Felt B1.1 (Parsell 1 og 2)	4 663 m ²	15 %
Felt B1.2	3 348 m ²	11 %
Felt B1.3	3 700 m ²	12 %
Felt B1.4	4 526 m ²	14,6 %
Felt B1.5	4 300 m ²	14 %
Felt B1.6	4 300 m ²	14 %
Felt B1.7	6 000 m ²	19,4 %
Total	30 837 m ²	100 %

- ii) Arealene for andre delfelter enn B1.1 er estimerer og kan bli endret. Hvis endringene av areal er betydelige skal kostnadsfordelingen justeres ved addendum til denne erklæringen, som skal tinglyses på Hovedbølet.

5 TINGLYSING

- i) Erklæringen skal tinglyses på Hovedbølet.
- ii) Erklæringen skal ikke hefte på eiendommene som fradeles Hovedbølet. Ved fradeling bortfaller erklæringen for den fradelte eiendom. Erklæringen skal slettes fra eiendommene etter hvert som eiendommene fradeles Hovedbølet. Når alle eiendommene er fradelt, vil erklæringen følgelig kun være tinglyst på Hovedbølet.

- iii) Rettighetshaver er eiendommene gnr 15 bnr 327, bnr 328 bnr. 329, bnr. 330, bnr 331 i Drammen kommune, samt eiendommer som i fremtiden fradeles bnr. 322. Se vedlagte kartskisse (vedlegg 2) hvor disse eiendommene
- 6 VEDLEGG
1. Skisse med oversikt over Felles Teknisk Infrastruktur
 2. Skisse med grøntdraget.

7 SIGNATUR

Oslo, den 23.08.23 er angitt (B1.6, B1.7) B1.3

T.R

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:


Trond Gunnar Rusten



Arealanvisningene er ikke endelige



Rettkopi bekreftes

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

VEDTEKTER

PARKERINGSSAMEIE

VEDTEKTER FOR PROFFEN HAGEBY PARKERINGSSAMEIE 1

Vedtatt på stiftelsesmøte 12.10.2023

1. NAVN

Sameiets navn er Proffen Hageby Parkeringssameie 1, (omtalt som "**Proffen Hageby Parkeringssameie 1**" eller "**Sameiet**").

2. HVA SAMEIET OMFATTER, SAMEIERNE MV.

Sameiegjenstanden utgjør eiendommen gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune, bestående av 149 parkeringsplasser til bil med kjørebane og adkomstarealer, sykkelparkering, tekniske rom og boder ("**Eiendommen**") og består av de som til enhver tid er eier/hjemmelshavere av en ideell andel av Eiendommen ("**Sameierne**" eller enkeltvis "**Sameier**"). Sameiet skal bestå av andeler med sameiebrøk i Eiendommen, som skal fordele seg som følger:

1 andel for parkeringsplass til bil, hver utgjørende 1/149 til sammen 149 parkeringsplasser.

Eiendommen skal hovedsakelig tjene som parkeringskjeller for eierseksjonssameier som er etablert/skal etableres på gnr. 15, bnr. 327, bnr. 328, bnr. 329, bnr. 330 og bnr. 331 i Drammen kommune (samlet omtalt som "**Proffen Hageby**"). Som følge av dette, er det kun seksjonseiere i Proffen Hageby som har rett til å kjøpe andel(er) i Eiendommen og bli Sameiere.

Det presiseres at Utbygger, ved første gangs overdragelse av en andel (med tilknyttet parkering), står fritt til å velge hvem han skal overdra andel i Eiendommen til (i og utenfor Proffen Hageby), herunder har Utbygger rett til å si nei til overdragelse selv om den som ønsker å erverve en andel i Eiendommen er seksjonseiere i Proffen Hageby.

Sameierne vil etter erverv eie en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til disse vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Eiendommen som de plikter å følge.

3. FORMÅL

Sameiets formål er å drifte og forvalte Eiendommen til det beste for Sameierne. Som det fremgår av punkt 2 over, skal Eiendommen hovedsakelig tjene som parkeringskjeller for Proffen Hageby.

4. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser (avhengig av hvor mange andeler Sameieren eier) i Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. punkt 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer (dvs. de delene av Eiendommen som ikke utgjøres av parkeringsplasser, tekniske rom eller boder) til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Rettigheter til tekniske rom, infrastruktur og boder til fordel for seksjonseierne på gnr. 15 bnr. 330 og bnr. 331 i Drammen kommune er sikret gjennom tinglyst erklæring i Eiendommen.

Vedlagt følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering (vedlegg 1). Styret i Sameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplassene og bodene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser (dvs. hvilken parkeringsplass Sameieren disponerer) uten at de berørte Sameierne (dvs. eier av de aktuelle parkeringsplassene) har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter, se blant annet punkt 6. Utbygger har imidlertid rett til å bytte om på parkeringsplasser på Eiendommen eller pålegge sameiere midlertidig å flytte parkeringen fra Eiendommen til parkering på terreng utendørs frem til utviklingen av eiendommen gnr. 15 bnr. 331 er fullført, uten samtykke fra de berørte Sameierne, dersom det er nødvendig av hensyn til prosjektet Proffen Hageby.

15 av parkeringsplassene i Eiendommen er reduserte/ikke fullverdige parkeringsplasser. Disse er markert på vedlagte oversikt i vedlegg 1, hvorav parkeringsplasser merket med Z er parkeringsplasser som vil bli solgt til redusert pris grunnet vanskeligere adkomst (totalt 10 stk.), og parkeringsplasser merket med X ikke anses som fullverdige parkeringsplasser grunnet bredde, søyleplasser e.l. (totalt 5 stk.).

Eiendommen kan, uten hensyn til om det aktuelle arealet er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere.

All ferdsel i Eiendommen, herunder i kjørebane og adkomstarealer, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i parkeringskjelleren. For øvrig vises det til evt. ordensreglement fastsatt av styret i henhold til vedtektene punkt 12.

En Sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass Sameieren disponerer eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte Sameier. Strøm, betales etter målt bruk der måler er installert, eller ved et beløp/etter særskilt kostnadsfordelingsprinsipp som fastsettes av styret dersom det ikke er en egen måler.

Alle Sameierne i Sameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtektene, evt. ordensreglement fastsatt av styret i henhold til vedtektene pkt. 12, beslutninger fra styret og årsmøtet, og erklæringer som er tinglyst i Eiendommen.

5. RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle Sameierne har/får en ideell andel i Sameiet i henhold til eierbrøk angitt i tinglyst skjøte.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i Eiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet med opplysninger om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel. Det vises likevel til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass under i punkt 6.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet i henhold til sameieloven § 14 og § 15.

6. DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i Eiendommen i henhold til tinglyst eierbrøk.

Parkeringsplassene i Eiendommen er fordelt på Sameierne slik det fremgår av vedlagte tegning (vedlegg 1) og oversikten styret til enhver tid fører over parkeringsplassene.

En Sameier som ønsker å selge/overføre sin andel i Eiendommen, kan bare selge/overføre sin andel til andre seksjonseiere i Proffen Hageby.

Dersom en Sameier med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Proffen Hageby uten samtidig å overdra sin andel i Eiendommen, kan styret i Sameiet når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være i Sameiet.

Dersom en Sameier overdrar sin sameieandel, plikter Sameieren å gjøre den nye sameieren kjent med disse vedtektene før overdragelse av andelen og gjøre den nye sameieren forpliktet til disse vedtektene.

Sameierne kan fritt leie ut parkeringsplassen(e) til andre, også til andre enn seksjonseiere i Proffen Hageby. For ordens skyld presiseres det at sameieloven §§ 11 og 12 fravikes. Videre kan den enkelte Sameier påhefte sin andel servitutter og foreta andre rettslige disposisjoner over andelen i den grad dette ikke er i strid med disse vedtektene.

Har en Sameier eller en i husstanden til Sameieren nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Sameiet pålegger en annen sameier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av parkeringsplasser ved å endre fordelingen av parkeringsplasser. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall parkeringsplasser som de enkelte Sameierne disponerer.

7. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Alle Sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. En Sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver på årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet med siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Dersom et forslag som etter eierseksjonsloven, sameieloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styret beretning om revidert regnskap. Innkallingen kan sendes per e-post, forutsatt at Sameiers e-post er registrert hos styret.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) Valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse/e-post. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret i Sameiet finner det nødvendig eller når to eller flere Sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. pkt. 7.

9. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regles flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett i henhold til sin sameiebrøk, jf. pkt. 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- a) at bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 14
- c) endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre.

Før alle eiendommene som utgjør Proffen Hageby (som skal ha rettigheter i Eiendommen) er ferdigutviklet, herunder gnr. 15, bnr. 331, har Utbygger rett (men ikke plikt) til å sitte og ha flertall i styret, og har alene signaturrett på vegne av Sameiet frem til Proffen Hageby er utviklet. Når utviklingen er fullført, skal styret bestå av ett styremedlem fra hvert eierseksjonssameie i Proffen Hageby, dvs. fem styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtale med forretningsfører må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret møtes minst én gang i året, og ellers når ett styremedlem krever det.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styrets leder skal ikke ha dobbeltstemme, men ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

11. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter Sameiet med sin underskrift, men Utbygger har alene signaturrett på vegne av Sameiet frem til Proffen Hageby er utviklet.

12. ORDENSREGLER

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

13. VEDLIKEHOLD

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Sameiere/brukere må fjerne unødvendig snø av biler før innkjøring til Eiendommen for å ikke utvikle et for fuktig miljø.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

14. FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP

Kostnader med Eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 over, er felleskostnader.

Felleskostnadene skal deles mellom Sameiet og eierseksjonssameiene på gbnr. 15/330 og 15/331. Sameiet skal dekke 86,3 % av kostnadene, mens gbnr. 15/330 og 15/331 til sammen skal dekke 13,7 %.

Kostnadsandelen til gbnr. 15/330 og 15/331 svarer til andelen areal i Eiendommen disse eiendommene eksklusivt disponerer i henhold til tinglyste erklæringer på Eiendommen (tekniske rom, infrastruktur og boder), og er beregnet på følgende måte:

Andel av Eiendommen som utgjør bodareal til eksklusiv bruk av gbnr. 15/330 og 15/331.	9,8 %, som dekkes av gbnr. 15/330 og 15/331
Andel av Eiendommen som utgjør tekniske rom til eksklusiv bruk av gbnr. 15/330 og 15/331.	3,5 %, som dekkes av gbnr. 15/330 og 15/331
Andel av Eiendommen som utgjør felles tekniske rom som gbnr. 15/330, 15/331 og Sameiet disponerer i fellesskap	0,6 %, som dekkes og deles likt mellom gbnr. 15/330, 15/331 og Sameiet
Resterende del av Eiendommen som Sameiet disponerer	86,1 %, som dekkes av Sameiet

Andelen felleskostnader gbnr. 15/330 og 15/331 plikter å dekke (til sammen 13,7 %) skal fordeles likt mellom eierseksjonssameiene på gbnr. 15/330 og 15/331. Styret i Eiendommen skal viderefakturere den aktuelle kostnadsandelen (6,85 % hver) til de to eierseksjonssameiene.

Andelen felleskostnader Sameiet plikter å dekke (86,3 %) skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken, jf. pkt. 2 over.

Felleskostnader omfatter blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf. pkt. 17
- b) kostnader til indre vedlikehold av Eiendommen
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, øvrig administrasjon, revisorhonorar og styrehonorarer
- g) garasjeport
- h) GSM-key el. tilsvarende

- i) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j) Oppmerking av p-plasser
- k) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
- l) Offentlige skatter og avgifter, herunder eventuell eiendomsskatt

Sameiernes plikt til kostnadsdekning i henhold til dette punktet begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til erverver av parkeringsplass.

Sameiet er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel.

Sameiet skal lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Eiendommen/garasjeanlegget og fordele kostnadene i henhold til vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte Sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Felleskostnader skal innbetales til kontonummer angitt av styret. En Sameier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av punkt 14, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Beløpets størrelse fastsettes av styret eller årsmøtet slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

16. SAMEIERNES ANSVAR OG FORPLIKTER UTAD

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

17. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret av forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

18. FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

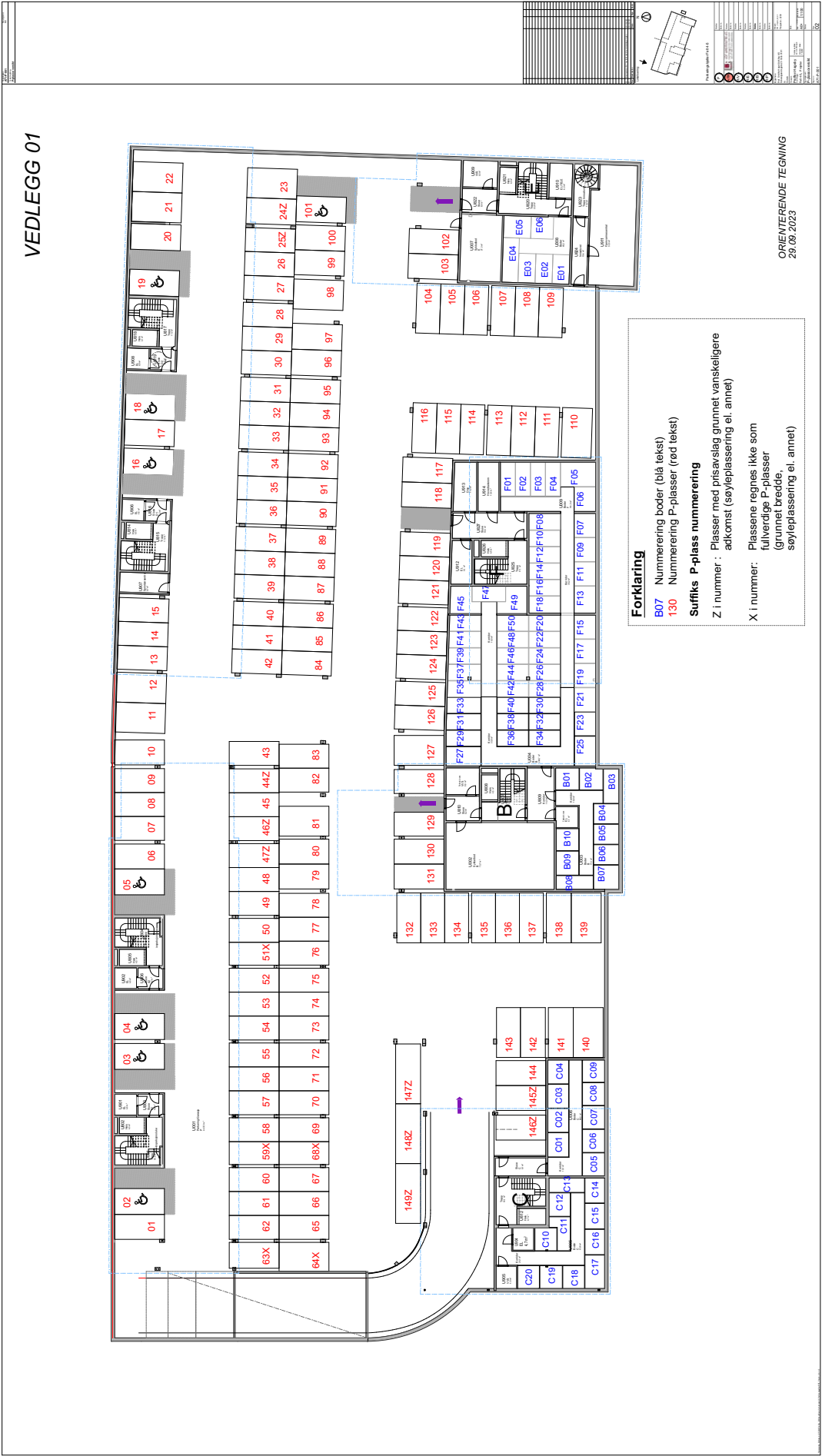
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. For ordens skyld presiseres det at sameieloven §§ 11, 12, 14 og 15 ikke gjelder.

Følgende bestemmelser i eierseksjonsloven skal få anvendelse så langt de passer: §§ 6, 6a, 6b, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 63a.

Ved motstrid mellom vedtektene, sameieloven og/eller eierseksjonsloven, skal vedtektene gå foran.

19. VEDLEGG:

- 1. Tegning med angivelse av p-plasser og boder



PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

ERKLÆRING AV BODRETTIGHETER

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL BOD

Som eier og hjemmelshaver til gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune ("**Parkeringsseiendommen**"), gir Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr. 988 728 586, følgende rettigheter og forpliktelser til eiendommene gnr. 15 bnr. 330 og bnr. 331 i Drammen kommune ("**Rettighetshaver**"):

1. BRUKSRETT TIL BOD

Rettighetshaver skal ha evigvarende og vederlagsfri bruksrett til boder i Parkeringsseiendommen. Den enkelte bod fordeles mellom Rettighetshaverne som fastsatt i egne vedtekter/sameieavtale for Parkeringsseiendommen.

Rettighetshaver plikter å følge de vedtekter/sameieavtale og ordensregler som til enhver tid gjelder for Parkeringsseiendommen.

Bodrettigheten skal kun overdras sammen med seksjonen, og Rettighetshaver har således ikke adgang til å overdra Bodrettigheten til tredjepersoner utover dette. Ved overdragelse av Bodrettigheten plikter Rettighetshaver å informere styret i sameiet på Parkeringsseiendommen.

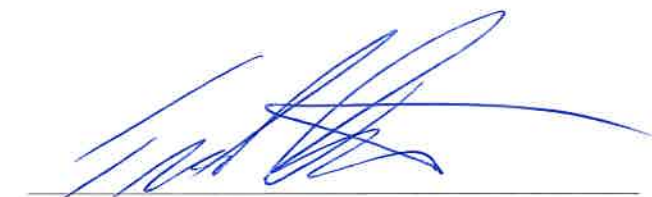
2. TINGLYSING

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune.

3. SIGNATUR

Oslo, 03.08.23

For Parkeringsseiendommen



Trond Gunnar Rusten

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

DRIFTSBUDSJETT

Nr.		BYGG OPPGANG	Leilighet	H-NR	Etasje	ANTALL ROM	MATRIKKEL	AREAL BRA-i	Brøk	H-NR.	Felleskostnad LIK kr 800,00	Fellesutg. Brøk BRØK BOLIG kr 30,00	Fellesutg. Brøk BRØK NÆRING kr 16,00	Fjernvarme	Parkering	Kabel-TV Internett kr 566	Totalt pr. mnd	Oppstart 2
1		TOWNH. D	D0101	H0101	1+2		132.40	127.80	128		kr 800	kr 3 840	kr 14.00	kr 1 792	kr -	kr 566	kr 6 998	kr 9 280
2		D2	D0102	H0101	1	3	68.50	68.50	69		kr 800	kr 2 070		kr 966	kr -	kr 566	kr 4 402	kr 5 740
3		D2	D0103	H0102	1	3	91.60	91.60	92		kr 800	kr 2 760		kr 1 288	kr -	kr 566	kr 5 414	kr 7 120
4		D1	D0104	H0101	1	4	126.20	126.20	126		kr 800	kr 3 780		kr 1 764	kr -	kr 566	kr 6 910	kr 9 160
5		D2	D0201	H0201	2	4	85.90	86.20	86		kr 800	kr 2 580		kr 1 204	kr -	kr 566	kr 5 150	kr 6 760
6		D2	D0202	H0202	2	2	50.30	50.60	51		kr 800	kr 1 530		kr 714	kr -	kr 566	kr 3 610	kr 4 660
7		D2	D0203	H0203	2	4	98.90	97.60	98		kr 800	kr 2 940		kr 1 372	kr -	kr 566	kr 5 678	kr 7 480
8		D1	D0204	H0201	2	4	85.70	85.40	85		kr 800	kr 2 550		kr 1 190	kr -	kr 566	kr 5 106	kr 6 700
9		D1	D0205	H0202	2	2	50.30	50.50	51		kr 800	kr 1 530		kr 714	kr -	kr 566	kr 3 610	kr 4 660
10		D1	D0206	H0203	2	4	100.00	100.00	100		kr 800	kr 3 000		kr 1 400	kr -	kr 566	kr 5 766	kr 7 600
11		D2	D0301	H0301	3	4	85.90	86.20	86		kr 800	kr 2 580		kr 1 204	kr -	kr 566	kr 5 150	kr 6 760
12		D2	D0302	H0302	3	2	50.30	50.30	50		kr 800	kr 1 500		kr 700	kr -	kr 566	kr 3 566	kr 4 600
13		D2	D0303	H0303	3	4	98.90	97.60	98		kr 800	kr 2 940		kr 1 372	kr -	kr 566	kr 5 678	kr 7 480
14		D1	D0304	H0301	3	4	85.70	85.40	85		kr 800	kr 2 550		kr 1 190	kr -	kr 566	kr 5 106	kr 6 700
15		D1	D0305	H0302	3	2	50.30	50.30	50		kr 800	kr 1 500		kr 700	kr -	kr 566	kr 3 566	kr 4 600
16		D1	D0306	H0303	3	4	100.00	100.00	100		kr 800	kr 3 000		kr 1 400	kr -	kr 566	kr 5 766	kr 7 600
17		D2	D0401	H0401	4	4	86.20	86.20	86		kr 800	kr 2 580		kr 1 204	kr -	kr 566	kr 5 150	kr 6 760
18		D2	D0402	H0402	4	4	112.60	112.10	112		kr 800	kr 3 360		kr 1 568	kr -	kr 566	kr 6 294	kr 8 320
19		D1	D0403	H0401	4	2	50.30	50.30	50		kr 800	kr 1 500		kr 700	kr -	kr 566	kr 3 566	kr 4 600
20		D1	D0404	H0402	4	3	85.20	85.20	85		kr 800	kr 2 550		kr 1 190	kr -	kr 566	kr 5 106	kr 6 700
21		E	E0101	H0101	1	3	70.20	70.20	70		kr 800	kr 2 100		kr 980	kr -	kr 566	kr 4 446	kr 5 800
22		E	E0102	H0102	1	3	67.30	67.30	67		kr 800	kr 2 010		kr 938	kr -	kr 566	kr 4 314	kr 5 620
23		E	E0103	H0103	1	3	74.90	74.60	75		kr 800	kr 2 250		kr 1 050	kr -	kr 566	kr 4 666	kr 6 100
24		E	E0104	H0101	1+2+3	-	117.40	113.60	114		kr 800	kr 3 420		kr 1 596	kr -	kr 566	kr 6 382	kr 8 440
25		E	E0201	H0201	2	4	93.40	93.40	93		kr 800	kr 2 790		kr 1 302	kr -	kr 566	kr 5 458	kr 7 180
26		E	E0202	H0202	2	3	64.20	64.10	64		kr 800	kr 1 920		kr 896	kr -	kr 566	kr 4 182	kr 5 440
27		E	E0203	H0203	2	3	74.90	74.60	75		kr 800	kr 2 250		kr 1 050	kr -	kr 566	kr 4 666	kr 6 100
28		E	E0301	H0301	3	4	93.40	93.40	93		kr 800	kr 2 790		kr 1 302	kr -	kr 566	kr 5 458	kr 7 180
29		E	E0302	H0302	3	3	64.20	64.20	64		kr 800	kr 1 920		kr 896	kr -	kr 566	kr 4 182	kr 5 440
30		E	E0303	H0303	3	3	74.30	74.00	74		kr 800	kr 2 220		kr 1 036	kr -	kr 566	kr 4 622	kr 6 040
31		E	E0401	H0401	4	3	78.50	79.10	79		kr 800	kr 2 370		kr 1 106	kr -	kr 566	kr 4 842	kr 6 340
32		E	E0402	H0402	4	3	74.30	74.30	74		kr 800	kr 2 220		kr 1 036	kr -	kr 566	kr 4 622	kr 6 040
33		F	F0101	H0101	1	3	74.00	74.00	74		kr 800	kr 2 220		kr 1 036	kr -	kr 566	kr 4 622	kr 6 040
34		F	F0102	H0102	1	3	67.30	67.30	67		kr 800	kr 2 010		kr 938	kr -	kr 566	kr 4 314	kr 5 620
35		F	F0103	H0103	1	3	81.80	81.80	82		kr 800	kr 2 460		kr 1 148	kr -	kr 566	kr 4 974	kr 6 520
36		F	F0201	H0201	2	3	74.00	74.00	74		kr 800	kr 2 220		kr 1 036	kr -	kr 566	kr 4 622	kr 6 040
37		F	F0202	H0202	2	3	64.10	64.10	64		kr 800	kr 1 920		kr 896	kr -	kr 566	kr 4 182	kr 5 440
38		F	F0203	H0203	2	4	95.50	95.50	96		kr 800	kr 2 880		kr 1 344	kr -	kr 566	kr 5 590	kr 7 360
39		F	F0301	H0301	3	3	74.00	74.00	74		kr 800	kr 2 220		kr 1 036	kr -	kr 566	kr 4 622	kr 6 040
40		F	F0302	H0303	3	3	64.10	64.10	64		kr 800	kr 1 920		kr 896	kr -	kr 566	kr 4 182	kr 5 440
41		F	F0303	H0303	3	4	95.50	95.50	96		kr 800	kr 2 880		kr 1 344	kr -	kr 566	kr 5 590	kr 7 360
42		F	F0401	H0401	4	3	73.80	73.80	74		kr 800	kr 2 220		kr 1 036	kr -	kr 566	kr 4 622	kr 6 040
43		F	F0402	H0402	4	3	80.60	80.60	81		kr 800	kr 2 430		kr 1 134	kr -	kr 566	kr 4 930	kr 6 460
44	NÆRING 1	D1						62.10	62		kr 800	kr -	kr 992	kr 868	kr -	kr -	kr 2 660	kr 3 584
45	NÆRING 2	D2						90.70	91		kr 800	kr -	kr 1 456	kr 1 274	kr -	kr -	kr 3 530	kr 4 512

LOF Arkitekter AS
Rosenborggata 19C
0356 OSLO

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-23/02129-8	Anders Grislingås	05.03.2024

Sundlandveien – Proffen Hageby felt B1.5, rammetillatelse for 3 leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	15 / 331 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LOF Arkitekter AS
Tiltakshaver:	PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

Drammen kommune viser til søknad om rammetillatelse for 3 leilighetsbygg mottatt 01.12.2023, og tilleggskommunikasjon sist mottatt 21.02.2024. Søknaden var fullstendig sistnevnte dato.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

Godkjent tiltak

Drammen kommune gir rammetillatelse til følgende tiltak:
3 leilighetsbygg med til sammen 43 boenheter i felt B1.5 med tilhørende utomhusarealer og tilleggende arealer av BG#4, samt del av prosjektert fortau langs fremtidige Sundlandveien.

Betingelser for vedtaket:

1. Avkjørsel skal utformes i henhold til godkjent situasjonsplan/avkjørselsplan og Drammen kommunes gatenorm (stikkrenner m.m.).
2. Tiltaket må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. kommuneplanens arealdel nr. 4.6.
3. Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Side 1 av 5

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer	Postadresse	Besøksadresse	Telefon
921234554	Postboks 7500	Engene 1	+4732040000
	3008 DRAMMEN	3015 DRAMMEN	kommunepost@drammen.kommune.no

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

- 1. Tiltaket må utføres i henhold til inngått utbyggingsavtale mellom Drammen kommune og Bane NOR Eiendom AS.
- 2. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.
- 3. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden

LOF Arkitekter AS, har på vegne av tiltakshaver Prof. Smiths Hage Utvikling AS, sent inn søknad om rammetillatelse for utbygging av delfelt B1.5 i boligprosjektet Proffen Hageby. Tiltaket utgjør tredje byggetrinn i utbyggingen av felt B1, og omfatter 3 leilighetsbygg med til sammen 43 boenheter med tilhørende utomhusarealer og tiliggende arealer av BG#4, samt del av prosjektert fortau langs fremtidige Sundlandveien.

Omsøkte leilighetsbygg oppføres i varierende høyder inntil 4 etasjer, over parkeringskjeller som ble etablert i forrige byggetrinn. Byggene som i søknaden er benevnt som henholdsvis bygg D, bygg E og bygg F vil bestå av 2–roms til 4–roms leiligheter som alle har tilgang til egnete uteoppholdsarealer i gårdsrom eller på terrasse/balkong. I 1. etasje i bygg D ut mot Sundlandveien skal det etableres forretninger/ publikumsrettede funksjoner. Omsøkte byggetrinn omfatter totalt 43 boenheter, fordelt med 20 boenheter i bygg D, 12 boenheter i bygg E, og 11 boenheter i bygg F.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Grunnlag	Antall	Enhet
Tomtestørrelse	3 003,8	m ²
Bebygd areal, BYA	1 463	m ²
Bruksareal, BRA, nå omsøkt	4 352,7	m ²
Bruksareal, BRA, samlet	16 788	m ²
Uteoppholdsareal	1 304,9	m ²
Gesimshøyde (bygg D), kote	+ 20,6	moh.
Antall boenheter	43	boenheter
Antall biloppstillingsplasser	37	p-plasser
Antall sykkelplasser	90	plasser

Ansvar

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 01.12.2023 tas til etterretning.

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14–2 første ledd. Arbeidene ligger i tiltaksklasse 3 og det er derfor krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet, jf. SAK10 § 14–2 andre ledd.

Plangrunnlag

For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bybebyggelse).

I tillegg gjelder «*Områderegulering for Sundland*», vedtatt 16.06.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er beliggende innenfor felt B1 og er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/tjenesteyting).

Nabovarsling

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i pbl. § 21–3. Det har ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 og § 6–4.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Omsøkte byggetrinn vil gi boliger med gode bokvaliteter med en variert boligsammensetning. Leilighetsbyggene består av 2–roms til 4–roms leiligheter som har gode og fleksible planløsninger og gode solforhold. Alle boenheter har en stille side, og de har tilgang til egnete private– og felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold, hvor alle arealer er gitt en bruksmessig utforming av høy kvalitet. Bebyggelsen innenfor hvert delfelt plasseres slik at de danner et indre, felles gårdsrom/tun hvor det er god plass til både felles og private uteoppholdsarealer. Videre åpnes hvert kvartal inn mot et felles allment tilgjengelig grøntområde som har til hensikt å binde hele området sammen.

Leilighetsbyggene med tilhørende uteoppholdsarealer er utformet med høy arkitektonisk kvalitet når det gjelder hensyn til form, løsninger og materialer, og samspiller godt estetisk og bruksmessig. Det er vektlagt bruk av helhetlige og bærekraftige fasadematerialer som tegl og tre, hvor det i søknaden er gitt eksempler på materialitet og kledning med bruk av tegl i rustikk mørk farge på bygg D og E, og stående trekledning av malmfuru i varierende dimensjoner på bygg F. Dette er fasadematerialer som har gode aldringsegenskaper og som er lette å vedlikeholde.

Bebyggelsen vurderes å være utformet med et tilstrekkelig variert uttrykk, med god variasjon i utforming, volum og byggehøyder, og har fasader med variasjon i fasadeuttrykk. Utrykk og detaljering av overflatene henspiller dessuten på tidligere stedlig jernbane– og verkstedindustri, og vil bidra til at prosjektet fremstår som tilpasset og forankret i området. Tiltaket vurderes å være godt tilpasset området og tilstøtende bebyggelse i tidligere byggetrinn.

Etter kommunens skjønn har det omsøkte tiltaket en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. § § 29–1 og 29–2. Kommunen mener at tiltaket på en god måte ivaretar intensjonene i områdereguleringen og de tilhørende retningslinjene, slik at Sundland kan fortsette og utvikles som et levende og bærekraftig bydelssentrum.

Krav til plassering av tiltak

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Høydeplasseringen defineres som maks gesims og fastsettes til kote + 20,60 moh. for bygg D, kote + 19,40 moh. for bygg E og kote + 19,25 moh. for bygg F.

Hvis det ved innmåling av tiltaket oppdages avvik i forhold til godkjent plassering, må arbeidet stoppes og meddeles kommunen. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse.

Rammetillatelsens varighet

Det følger av pbl. § 21–9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2024, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Følgende gebyr er påløpt:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
306011	§ 3.6.1 a., grunngebyr	kr. 1 680,–	1	kr. 1 680,–
310022	§ 3.10.2 b., boligbygg med 11 – 20 boenheter	kr. 100 800,–	3	kr. 302 400,–
Totalt beløp å betale				kr. 304 080,–

Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her: <https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Anders Grislingås
Saksbehandler

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

- Vedlegg:
- D01 Situasjonsplan
 - E22 Bygg E fasader
 - E23 Bygg F fasader
 - E24 Fasadeoversikt Nord og Øst
 - E25 Fasadeoversikt Sør og Vest
 - E26 Fasadeoversikt Bygg D og E mot gårdsrom
 - E27 Fasadeoversikt Bygg E og F mot gårdsrom
 - E05 Bygg D Plan 01 og 02
 - E06 Bygg D Plan 03 og 04
 - E07 Bygg D Takplan
 - E08 Bygg E Plan 01
 - E09 Bygg E Plan 02
 - E10 Bygg E Plan 03
 - E11 Bygg E Plan 04
 - E12 Bygg E Takplan
 - E13 Bygg F Plan 01
 - E14 Bygg F Plan 02
 - E15 Bygg F Plan 03
 - E16 Bygg F Plan 04
 - E17 Bygg F Takplan
 - E20 Bygg D Fasade Nord og Øst
 - E21 Bygg D Fasade Sør og Vest
 - E18 Felt B1.5 Snitt AA og BB
 - E19 Felt B1.5 Snitt CC og DD
 - E28 Situasjonssnitt AA og BB
 - Gjennomføringsplan
 - E02 B1–5 Utomhusplan målsatt siktlinjer

Kopi til:
PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

REGULERINGSPLAN

BESTEMMELSER TIL
OMRÅDEREGULERING FOR SUNDLAND
MED TILHØRENDE RETNINGSLINJER
30.06.2015 (Oppdatert ihht. vedtak i Bystyret 16.06.2015)

§1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.05.2015

§2. FORMÅL

Vertikalnivå 1 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Veg	S12, S13
- Annen veggrunn – teknisk anlegg	V2-4

Vertikalnivå 2 reguleres til:

Områder for bebyggelse og anlegg	
- Boligbebyggelse	B2, B3
- Sentrumsformål	A1, C1a, C1b, C2, C3
- Undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting	A2
- Kirke	D
- Bolig/ forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting	B1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Veg	S1-3, S5-10
- Gatetun	S4
- Gang- /sykkelveg	GS1-5
- Annen veggrunn – teknisk anlegg	V1
- Annen veggrunn - grøntanlegg	G1-5
- Trasé for jernbane	J
- Parkeringsplass	P

Grønnstruktur	
- Friområde	F1-7

Hensynssoner	
- Sikringssone – anlegg i grunnen	H190
- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (Jernbaneverkstedet på Sundland, Smithestrømsveien og Sundhauggata, Smithestrømsveien 1a – drengestue og stabbur, Strømsgodset kirke, området rundt Strømsgodset kirke samt Sundhauggata)	H570_1-6

Vertikalnivå 3 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Veg	S11

Hensynssoner	
- Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (Sundhaugen bru)	H570_6

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3-1. Plankrav

- a) For felt A1 og A2 samt tilliggende offentlig grønnstruktur i F2 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging etter Plan- og bygningsloven § 1-6 kan tillates.
- b) For bestemmelsesgrenser innenfor felt C2 BG#7 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan tillates etter Plan- og bygningsloven § 1-6.
- c) For øvrige deler av planen kan rammesøknad, utomhusplan og midlertidig utomhusplan godkjennes uten plankrav under forutsetning av at det dokumenteres hvordan retningslinjer fastsatt i formingsveilederen er hensyntatt. For felt C1a skal det også redegjøres for hvordan prinsipper i overordnet utomhusplan er ivarettatt.
- d) Dersom det ved rammesøknad ikke er tilfredsstillende dokumentert hvordan Retningslinjer for offentlige rom, bebyggelse og utomhusarealer er hensyntatt, kan det forlanges detaljregulering for gjeldende felt. Krav om detaljregulering skal fremmes til politisk behandling.
- e) Det skal foreligge godkjent overordnet utomhusplan for hele felt C1a (jfr. § 3-3 Dokumentasjonskrav, punkt f), før første rammesøknad for felt C1a kan behandles. Overordnet utomhusplan for felt C1a kan kreves fremlagt for politisk behandling.

§3-2. Rekkefølgekrav

- a) Veganlegg
 - Utbygging inntil 13 000 m² BRA tillates etablert med adkomst fra Professor Smiths allé. Før det kan settes i gang utbygging av mer enn 13 000 m² BRA innenfor feltene A1-2, B1 og C1a-b, skal midlertidig trasé for Sundlandgata være ferdigstilt fra Vintergata til dagens adkomst til Sundland.
 - Før det kan settes i gang utbygging av mer enn 50 000 m² BRA skal nedre del av Tilfartsveg Vest – Kryss med Sundlandgata til Kreftings gate være ferdig utbygd og tatt i bruk.
 - Før det kan settes i gang utbygging av mer enn 100 000 m² BRA skal Sundlandgata fra Vintergata til Tilfartsveg Vest være ferdig utbygd og tatt i bruk.
 - Før det tillates ny bebyggelse i felt B2 og B3 skal Tilfartsveg vest være ferdig utbygd.
- b) Lekeplasser og ballplasser
 - Kvartalslekeplasser og ballplasser (jf. § 4-4f) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, eller senest påfølgende vekstsesong. Ved etablering av lekearealer og ballfelt delvis innenfor byggefelt og delvis innenfor friområder, skal arealene innenfor byggefeltene realiseres før arealene innenfor friområdene.
 - Sentralt lekefelt på 6 daa skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for mer enn 600 boliger innenfor reguleringsplanområdet.
- c) Uteoppholdsarealer og friområder
 - Uteoppholdsarealer (jf. § 4-4) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis eller senest 1. september påfølgende år. Ved etappevis utbygging skal permanent og/eller midlertidig uteareal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.
 - Felt B1: Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 300 boliger i felt B1 og senest før siste midlertidige brukstillatelse gis innenfor felt B1, skal friområde F1 og allment tilgjengelige arealer innenfor BG#4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 100 boliger i felt B1 skal 30 % av arealet innenfor BG#4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, inkludert allment tilgjengelig gangvei gjennom feltet (iht. § 6-5).
- Felles for felt C1a og C1b: Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 300 boliger og senest ved ferdigstillelse av feltene, skal F3 og F4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- d) Bestemmelsesgrense #5 (BG#5) i felt C1a og C1b
 - Før det kan gis brukstillatelse for nybygg i felt C1a og C1b skal allment tilgjengelige arealer innenfor bestemmelsesgrensen være midlertidig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for midlertidig opparbeidelse.
 - Før det kan gis brukstillatelse til mer enn 150 boliger i felt C1a og C1b samlet, skal minimum 50 % av byrom og passasje, inkludert kvartalslekeplass, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Byrom og passasje skal være 100 % opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før felt C1a og C1b samlet er utbygd med 82 000 m² BRA.
- e) Bestemmelsesgrense #8 (BG#8) i felt C2
 - Byrom og passasje skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor eller direkte tilstøtende til bestemmelsesgrensen.
 - Byrom og passasje skal være 100 % opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før felt C2 er utbygd med 39 000 m² BRA, eller senest når Sundland er utbygd med 120 000 m² BRA nybygg
- f) Jernbanearealer
 - Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til tiltak innenfor felt som tilstøter jernbanens areal, skal det være etablert gjerde mot jernbanen. Gjerdeløsning skal tilfredsstillende Jernbaneverkets krav og skal godkjennes av Jernbaneverket.
 - Bestemmelsesgrense #1: Området som omfatter jernbanens bankespor innenfor BG#1 tillates benyttet til jernbaneformål inntil området kan frigis til byutvikling. I felt A1 kan arealet, vist på plankartet med bestemmelsesgrense BG#1, ikke bygges ut før området ikke lenger benyttes til jernbaneformål og kan frigis.
 - Bestemmelsesgrense #2: BG#2 utgjør midlertidig byggegrense tilknyttet bankesporene innenfor BG#1. Før BG#1 kan frigis, skal forslag til ny bebyggelse og/eller anlegg innenfor BG#2 behandles og godkjennes av Jernbaneverket.
- g) Offentlige og allment tilgjengelige arealer
 - Skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse til direkte tilstøtende bebyggelse som gir arealet tosidig bebyggelse.
- h) Hensynssone 570_1
 - Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse innenfor og/ eller tilstøtende hensynssone H570_1 skal det foreligge en godkjent bevaringsstrategi for eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen.
- i) Bestemmelsesområde BG#9

Det kan ikke tillates ny bebyggelse innenfor bestemmelsesområdet før nedre del av Tilfartsvei Vest er ferdig utbygd og tatt i bruk, jfr. § 3-2 a). Deler av hensynssonen kan fungere som anleggsområde/riggområde for vegarbeidene.
- j) Rekkefølgekrav om etablering av barnehage og skole

Innenfor felt A1 skal det etableres barnehage. Barnehagen skal ha kapasitet som er tilfredsstillende for samlet boligutbygging innenfor reguleringsplanen. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 20.000 m² BRA til boligformål skal tilfredsstillende barnehagedekning dokumenteres. Ved boligbygging utover 40.000 m² BRA skal barnehage- og skolekapasitet være dokumentert og tilfredsstillende løst.

§3-3. Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det innsendes følgende:

- a) Redegjørelse for hvordan Retningslinjer datert 27. mai 2015 for Sundland er hensyntatt
- b) Redegjørelse for utnyttingsgrad/andel utbygd areal i henhold til tillatt utnyttingsgrad og allerede realisert areal innenfor det respektive felt (% BYA/bruksareal). Redegjørelsen skal utføres som en samlet arealoversikt og en samlet digital volummodell, for hele det respektive felt. Redegjørelsen skal oppdateres ved hver rammesøknad
- c) Bevaringsstrategi
For ny bebyggelse tilstøtende og/eller innenfor hensynssone 570_1, og/eller ved større endringer på/rivning av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen, skal det utformes en bevaringsstrategi. Bruksendring som ikke medfører vesentlige endringer, eller forringer eksisterende bebyggelses verneverdi kan tillates. Bevaringsstrategien skal redegjøre for hvordan *Retningslinjer for offentlige rom, bebyggelse og utomhusarealer* for områderegulering Sundland er hensyntatt. Bevaringsstrategien skal:
 - Fastsette prinsipper for hvordan registrerte kulturminner og historiske spor skal bevares og forsterkes i bebyggelse og utomhusarealer som inngår i kulturmiljøet.
 - Fastsette hvilke bygninger/ hvilke deler av bebyggelsen som skal bevares og/eller hvordan disse kan transformeres med hensyn til ny bruk.
 - Fastsette formingsretningslinjer for ny og eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen inkl. plassering, byggehøyder og materialbruk. Det skal redegjøres for hvordan formingsretningslinjene i bevaringsstrategien ivaretar kulturmiljøet.
 - Fastsette metoder og krav for dokumentasjon av bevaringsverdige bygg som foreslås helt, eller delvis revet.
 - Inneholde en overordnet utomhusplan for hele hensynssonen, inkludert byrom og passasjer innenfor BG#5 og BG#8. Utomhusplanen skal fastsette prinsipper for alle tema som inngår i utomhusplanen ved rammesøknad. Utomhusplanen skal gi retningslinjer for utforming og programmering av byrom og passasjer innenfor bestemmelsesgrensene, med særlig fokus på hvordan kulturmiljøet kan forsterkes ved utforming av utomhusarealene.
 - Fastsette rekkefølge for og avhengighetsforhold mellom ferdigstillelse av bebyggelse og utomhusarealer.
 - o Bevaringsstrategi for H570_1 skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse og fremlegges for politisk behandling.
- d) Utomhusplan i målestokk 1:200, som skal vise:
 - Sammenhengen med og avgrensningen av tilliggende offentlige utearealer
 - Terrenghøyder, vegetasjon, bruk av utearealer
 - Hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivaretatt
 - Takplan for bebyggelsen
 - Uteoppholdsarealer og lekearealer på tak og terreng
 - Gjerder og andre vertikale skiller, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
 - Kjøre-, sykkel- og gangarealer med atkomst, vareleveranse og snuplasser
 - Sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede/ besøkende på terreng
 - Overflater og materialvalg
 - Byromsmøbler/ -utstyr, belysning, avfall- og returstasjoner, kunstnerisk utsmykning
 - Behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
 - Tilstøtende friområde, dersom kvartalslekeplass og/ eller ballfelt opparbeides i friområdet.
 - o Med utomhusplan skal det følge en redegjørelse for at vekstgrunnlag for vegetasjon beskrevet i utomhusplan er tilstrekkelig for beplantning av variert vegetasjon i henhold til retningslinjer.

- o For bebyggelse innenfor eller direkte tilstøtende BG#5 i felt C1a og C1b, samt BG#8 i C2, skal utomhusplan omfatte byrom og passasjer innenfor bestemmelsesgrensen i henhold til utbyggingsrekkefølge og overordnet utomhusplan fastsatt i bevaringsstrategien.

e) Utomhusplan for midlertidig opparbeidelse

For første rammesøknad i felt C1b, eller C1a skal det innsendes en utomhusplan for midlertidig opparbeidelse av byrom og passasjer innenfor BG#5. Utomhusplanen skal vise:

- Uteoppholds- og lekearealer på terreng
- Terrenghøyder, vegetasjon og bruk
- Hvordan fremkommelighet for bevegelseshemmede er ivaretatt
- Gjerder og andre vertikale skiller, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
- Kjøre-, sykkel- og gangarealer med atkomst, vareleveranse og snuplasser
- Sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede/ besøkende på terreng
- Overflater og materialvalg
- Byromsmøbler/ -utstyr, belysning, avfall- og returstasjoner, kunstnerisk utsmykning

f) Redegjørelse for miljøforhold:

- Dokumentasjon på at bebyggelsen tilfredsstiller støy- og miljøkrav iht. § 3-6 og 3-7

g) Overordnede planer i målestokk 1:500 for:

- Overordnet utomhusplan for offentlige og allment tilgjengelige arealer. Den overordnede utomhusplanen skal fastsette prinsipper for alle tema som inngår i utomhusplan ved rammesøknad. Med overordnet utomhusplan skal det følge en redegjørelse for gjennomføringsrekkefølge for utomhusarealene.
 - Teknisk infrastruktur, inklusive trafikale forhold og renovasjon.
 - Grønnstruktur
 - Overordnet plan for håndtering av overvann. Planen skal omhandle beskrivelse av detaljer for håndtering av overvann og drensvann. Skal også gjelde for anleggsperioder.
- o For felt C1a skal overordnet utomhusplan inkludere en volummodell som illustrerer plassering og variasjon av byggehøyder for hele feltet. Overordnet utomhusplan og volummodell skal i tråd med retningslinjene vise prinsipper for bebyggelse og utomhusarealer og redegjøre for relasjonen dem imellom, samt illustrere prinsipper for etappevis utbygging og rekkefølge på opparbeidelse av utearealer i feltet. Utomhusplanen skal suppleres med sol- og lokalklimastudier av utomhusarealer og offentlige arealer
- o For felt B1 skal overordnet utomhusplan omfatte hele arealet innenfor BG#4 og felt F1.
- o Ved første søknad om rammetillatelse innenfor feltene F3 og F4 skal overordnet utomhusplan omfatte begge feltene samlet.
- Overordnede planer skal samordnes og som et minimum omfatte angjeldende felt.

§3-4. Overflatevann og flomveier

- a) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak.

§3-5. Støy

- a) Bebyggelse og utearealer skal sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til kommuneplanens arealdel. Der hvor nye tiltak medfører merkbar økning av støybelastning over anbefalte grenseverdier (3 desibel) for eksisterende boligbebyggelse innenfor og tilstøtende planområdet, skal skjermingstiltak gjennomføres.
- b) Bevertningsformål skal tilpasses boligformålet med hensyn til åpningstider, varelevering og drift, slik at virksomheten ikke er til sjanse for beboerne i området.

§3-6. Miljøkrav

- a) Avfallshåndtering og returpunkt for gjenvinnbare materialer:
 - Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for bebyggelsen.
 - Returpunkter skal plasseres med tilgjengelighet fra regulerte offentlige gater.
- b) På alle eiendommer hvor det er grunnlag for mistanke om forurensset grunn skal det undersøkes for grunnforurensning etter Miljødirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning.
- c) Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven tilknyttet håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Dersom det oppstår skade på tidligere tildekte forurensede masser, stilles det krav til restaurering av disse.
- d) Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

§3-7. Energiforsyning

- a) Alle nye bygninger på mer enn 1 000 m² BRA skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg med mindre det kan dokumenteres alternativ oppvarming basert på mer miljøvennlige energikilder.
- b) Ved anlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspentkabler skal boliger, lekeplasser og barnehager innenfor planområdet ikke eksponeres for elektromagnetiske felt over = 4 mikrotelsa fra disse anleggene, jfr. Anbefalingene i ”Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg”, rapport 31.5.2005.

§3-8. Anleggsperioden

- a) Anleggsstrafikk skal belaste Professor Smiths allé i så liten grad som mulig.
- b) Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg og anleggsvirksomhet inntatt i T-1442/2012 gjelder innenfor hele planområdet. Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten uten særskilt tillatelse fra kommunen.

§4. FELLESBESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4-1. Utnyttelse

- a) Utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m² BRA for de ulike feltene, med unntak for felt B2 og B3 hvor utnyttelse er angitt med maksimum % BYA.
- Skjulte kjellere/areal helt eller delvis under terreng inkluderes ikke i beregningsgrunnlaget der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m.

§4-2. Plassering

- a) Underjordisk p-anlegg tillates strukket ut under friområde F3 og gang/sykkelvei tilstøtende nordre del av felt C2. Dette forutsetter at løsningen sikrer tilstrekkelig vekstgrunnlag for etablering av vegetasjon som gress og busker, samt at løsningen kan dokumenteres å være forenlig med eksisterende så vel som fremtidig plan for framføring av offentlig infrastruktur.
- b) I felt A1 skal minimum byggegrense langs omkjøringssporet være 15m og for øvrige felt 20m regnet fra senterlinje spor.
- c) Med mindre annet er angitt i kart og bestemmelser, er byggegrense lik formålsgrense.

§4-3. Høyder og utforming

- a) Tillatte byggehøyder er angitt med koteangivelse på plankart med ytterligere spesifikasjon i bestemmelser for det enkelte felt.
- b) Oppbygg over tillatt kotehøyde:
 - Det tillates etablert nødvendige takoppbygg for heis- og trappehus. Tiltakene kan maksimalt bygge 3 meter over tillatt kotehøyde og kan inkludere mindre bodareal for å betjene felles uteareal på tak.
 - Det tillates etablert tekniske installasjoner, støy- og vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 2,0 meter over tillatt kotehøyde.
 - Heis- og trappehus, tekniske installasjoner og støy- og vindavskjermingstiltak skal trekkes tilbake fra fasadeliv med avstand som minimum tilsvarer tiltakenes høyde over tillatt kotehøyde.
 - Rekkverk for takterrasse tillates bygget over maksimum tillatt høyde med inntil 2 meter. Rekkverk skal trekkes 1,5 meter tilbake fra fasadeliv med mindre rekkverket utføres som transparent konstruksjon.
 - Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.
- c) Bebyggelse med fasade mot gater og byrom skal etableres med inngang enten til bolig, næringsvirksomhet, forretning eller gjennomgang til gårdsrom.
- d) Utkraginger tillates etablert over offentlige gater, torg og friområder i henhold til kriterier angitt i retningslinjer. Utkraginger skal integreres som en naturlig del av den helhetlige arkitektoniske utformingen av bygninger. Avstand mellom tilstøtende utkragete balkonger over offentlig og allment tilgjengelige arealer skal være minimum 12m.
- e) Bebyggelsen skal etableres med variasjon i volum-, høyde- og fasadeoppdeling innenfor hvert byggetrinn/ hvert felt for bebyggelse og anlegg.

§4-4. Boligkvalitet

- a) Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst.
- b) Større utbyggingsprosjekter sammensettes slik at størrelsen på boligene varierer fra 2-roms til 5-roms boligenheter.
- c) Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.
- d) Alle boliger i 1. etasje skal etableres som familieboliger og ha direkte adgang fra boenhet til uteoppholdsarealer på terreng.
- e) Svalgangsløsninger tillates ikke.
- f) Uteoppholdsareal
 - Boliger skal ha uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30 m² per bolig. Uteoppholdsarealet fordeles på følgende måte:
 - Minimum 10 m² på terreng tilrettelagt for opphold og lek for barn. Arealet skal lokaliseres i direkte tilknytning til bebyggelsen og være sammenhengende og bilfritt.
 - Minimum 10 m² tilrettelagt oppholdsareal for voksne på terreng og/eller takterrasse i direkte tilknytning til bebyggelsen. Minimum 3 m² og maks. 5 m² av dette arealet skal avsettes til privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse eller liknende, med direkte adgang fra bolig.

- Minimum 10 m² felles uteoppholdsareal tilrettelagt for lek og opphold for barn og voksne, plassert på terreng innenfor feltet, med bilfri adkomst til arealene. Disse utearealene skal ha minimum samlet størrelse på 100 m².
- Uteareal skal lokaliseres til arealer hvor bredden mellom motstående bygninger er minimum 1,5 ganger høyden av gjennomsnittlig gesimshøyde. Mindre deler av utearealet, som smett og forbindelser tillates lokalisert til arealer som ikke oppfyller dette kravet.
 - Uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig utforming av høy kvalitet og en plassering som sikrer brukbarhet, gode lokalklimatiske forhold, samt universelt utformet og bilfri adkomst.
 - Parkering, kjøreareal, snuplasser, renovasjonsareal og areal under balkonger/ karnapper/ baldakiner med frihøyde mindre enn 5m, inngår ikke i felles uteoppholdsarealer.
 - Ved utearealer på dekke over sokkeletasje/ parkering skal det sikres gode vekstbetingelser for variert vegetasjon. Det skal etableres vekstgrunnlag på deler av utearealet som tillater etablering av trær.
 - Sandlekeplass skal anlegges som del av krav til uteoppholdsareal og skal tilrettelegges for små barns lek og opphold. Sandlekeplasser skal anlegges for mindre boliggrupper i en avstand av maksimalt 50 meter fra boligen. Adkomsten til sandlekeplassen skal være bilfri. Arealet skal være minst 100 kvadratmeter og gi plass for sandkasse, bord og benker for barn og voksne.
- g) Lekearealer
 - Det skal anlegges sentralt lekefelt på minimum 6 dekar i friområde F3/F4. Feltet skal være lett tilgjengelig med trafikksikker adkomst.
 - Det skal anlegges ballfelt à 20x40m for større barn for minst hver 150 bolig. Enkelte ballfelt kan oppdeles i mindre felt for å sikre helhetlige, varierte og kvalitative tilbud innenfor delområdene.
 - Felt C1a, C1b, C2 og C3: Krav til og løsning for kvartalslekeplasser og ballfelt skal ses samlet for feltene. For utbygging av mer enn 150 boliger samlet for felt C1a, C1b, C2 og C3 kan krav til kvartalslekeplass og ballfelt løses i friområde F3 og F4, innenfor et areal av maksimalt 4,1 dekar.

§4-5. Bruk

Totalt tillates 10 000 m² BRA forretning. En dagligvareforretning på inntil 3 000 m² BRA tillates plassert i kjeller. Etablering av kjøpesenter, eller forretning med sammenhengende areal større enn 3000m², tillates ikke innenfor planområdet.

- Forretninger skal ha hoveddelen av sine arealer i 1. etasje regnet fra tiliggende fotgjengerareal.
- Forretninger skal plasseres mot byrom og gater, og ha minimum en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal.
- Publikumsfunksjoner skal etableres i tilknytning til viktige by- og gaterom.
- Energisentraler tillates etablert i alle felt regulert til bebyggelse og anlegg.

§4-6. Adkomst og parkering

- a) Adkomst:
- Feltene skal ha biladkomst som vist i prinsipp på kartet med adkomstpiler. Endelig plassering av inn-/utkjøringspunkt kan fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Midlertidige adkomster ved trinnvis utvikling kan tillates etablert andre steder enn indikert med piler på plankart, dog ikke flere enn indikert på plankartet.
- b) Bilparkering:
- Parkering skal skje på egen tomt, eller i fellesanlegg. Parkering skal etableres enten under terreng, i sokler eller i parkeringshus. Bilparkeringsplasser skal innpasses etter følgende norm:

- Bolig: 70 m² BRA eller boenhet min. 0,8

- Kontor: 100 m² BRA min. 0,5, maks. 1,2
 - Forretning og service: 100 m² BRA min. 0,8, maks. 2
- Kravet til antall biloppstillingsplasser inkluderer besøkparkering.

- Minst 5 % av p-plassene (minimum 1 plass totalt) skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. For antall plasser utover 200 skal 2 % avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- Boligparkering skal samles og plasseres ved inngang til felt. Adkomst til boliger skal være bilfri, med unntak av nyttetransport.
- Ved utbyggingsprosjekter med over 30 boliger eller 2 000 m² BRA for kontor, forretning og service skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.
- Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med mer enn 10 parkeringsplasser skal parkering plasseres under terreng, eller samles i P-hus.
- Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede og besøkende til bebyggelsen på Sundland skal plasseres i nærområdet og kan tillates lagt på bakkeplan samt innpasset i parkeringslommer i hovedgater, unntatt Tilfartsveg Vest. I felt B1 tillates enkelte plasser til gjesteparkering og handikappede etablert på terreng langs adkomstgater.
- Ved trinnvis utbygging kan overflateparkering på nærliggende terreng aksepteres inntil endelig parkeringsløsning er etablert.
- Underjordisk p-hus i nordre del av felt C2 tillates å dekke p-krav tilknyttet næringsbebyggelse og undervisningsfunksjoner i felt C1a og C1b.

c) Sykkelparkering:

- Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:
 - Bolig: 70 m² BRA eller boenhet min. 2
 - Kontor: 100 m² BRA min. 2
 - Forretning og service: 100 m² BRA min. 2
- Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og innebære gode muligheter for fastlåsing av sykkel.
- Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak.

VERTIKALNIVÅ 1

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5-1. Felt S12 OG S13 (veg)

Byggeplan for veg S12 og S13 skal godkjennes av veiholder.

§5-2. Felt V2-V4 (annen veggrunn – teknisk anlegg)

Feltene skal fungere som anleggsareal for etablering av tunnelanleggene for Tilfartsveg Vest.

VERTIKALNIVÅ 2

§6. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§6-1. Felt B2 og B3 (boligbebyggelse)

- a) Bebyggelsen kan oppføres med maks. utnyttelse:
- Felt B2: 25 % BYA
 - Felt B3: 20 % BYA

§6-2. Felt A1, C1a, C1b, C2, C3 (sentrumsformål)

- a) Bruksareal skal ikke overstige

- Felt A1: 60 000 m²
- Felt C1a: 62 000 m²
- Felt C1b: 40 500 m²
- Felt C2: 43 500 m²
- Felt C3: 13 500 m²

- 30 000 m² av totalt tillatt bruksareal for feltet C1a bindes til bestemmelsesgrense #6 (BG#6). Dette inkluderer areal i eksisterende bebyggelse, beregnet uten tillegg for teoretiske plan. Arealet kan realiseres gjennom transformasjon, nybygg og/eller tilbygg.
- 22 000 m² av totalt tillatt bruksareal for felt C2 bindes til eksisterende bebyggelse innenfor feltet syd for felt S7. Arealet kan realiseres gjennom transformasjon, nybygg og/eller tilbygg.

b) For felt A1 gjelder:

- 50 % av arealet innenfor feltet vest for bestemmelsesgrense #3 (BG#3) skal avsettes til etablering av offentlig eller privat barnehage. Barnehage skal ha direkte adgang til tilhørende uteareal. Utearealet skal etableres i tilknytning til parkmessig forbindelse i felt F2 og BG#3. Utearealet skal kunne inngjerdes og skal være allment tilgjengelig etter barnehagens stengetid.
- Høyder for bebyggelsen skal fastsettes i detaljregulering av feltet.
- Om utbygging av felt A1, konferer §3-2 Rekkefølgekrav.

c) For felt C1a og C1b gjelder:

- Det skal etableres minimum to allment tilgjengelige passasjer som gir tilgjengelighet gjennom felt C1b fra Professor Smiths allé i sør til passasje og byrom innenfor bestemmelsesgrense BG#5 (ref. §6-2 e). Minimum 70% av disse passasjene skal ikke ha mindre bredde enn 12m.
- En allment tilgjengelig passasje gjennom felt C1b fra Professor Smiths allé til Bygg G skal etableres så det gis sikt fra Bygg G til transformatorstasjonen i Skogliveien.
- Det skal etableres minimum to allment tilgjengelige passasjer gjennom felt C1a som forbinder Sundlandgata i nord med passasje/byrom innenfor BG#5 (ref. §6-2 e). Minimumsbredde på passasjer fastsettes gjennom overordnet utomhusplan jfr 3-3. I tillegg til passasje/byrom beskrevet i BG#5 skal det etableres minimum én allment tilgjengelig passasje øst - vest gjennom feltet/-ene C1a og C1b fra Sundlandgata i vest til Tilfartsveg Vest i øst.
- Eksisterende pumpestasjon skal ved bevaring innpasses i ny bebyggelse.

- Innenfor felt C1a tillates bebyggelse, innenfor gitt prosent av feltets størrelse, etablert med maks byggehøyde som angitt under:
 - o Inntil 70 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 24
 - o Maksimal byggehøyde for feltet er c + 32
- Innenfor felt C1b tillates bebyggelse, innenfor gitt prosent av feltets størrelse, etablert med maks byggehøyde som angitt under:
 - o Inntil 85 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 21
 - o Inntil 10 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 24
 - o Maksimal byggehøyde for feltet er c + 28
- Maks byggehøyde for bebyggelse tilstøtende Professor Smiths allé skal ikke overstige c+18 på 60 % av lengden av feltet tilstøtende alleen, på 25 % av lengden av feltet tilstøtende alleen tillates bebyggelsen oppført med maks byggehøyde c+21. På siste 15 % av lengden av feltet tilstøtende alleen tillates bebyggelse oppført med maks byggehøyde c+ 24 for gavlvegger og skråtaksbebyggelse.

d) For felt C2 og C3 gjelder:

- Gjennom felt C2 og C3 skal det etableres en åpen forbindelse fra nord til syd. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og skal knyttes til F3 og GS2 nordøst for eksisterende bebyggelse i felt C2.

- Utomhusarealer i nordre del av felt C2 skal kobles til friområde/park i felt F3/F4 og gi trinnfri sammenheng mellom arealene.
- Så lenge varmesentralen er i bygning H 570-2, skal denne bygningen ha midlertidig biladkomst til/fra Tilfartsveg Vest i kjøreretningen. Ved flytting eller fjerning av varmesentralen tillates ikke inn-/utkjøring på Tilfartsveg Vest.

- I felt C3 skal 50% av alle boliger etableres med direkte adgang fra boenhet til uteoppholdsarealer på terreng.
- Innenfor felt C3 tillates bebyggelse, innenfor gitt prosent av feltets størrelse, etablert med maks byggehøyde som angitt under:
 - o Inntil 85 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 25
 - o Inntil 10 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 28
 - o Maksimal byggehøyde for feltet er c +32
- I C2 og C3 skal gesimshøyde tilstøtende friområder F3 og F4 ikke overstige c+ 21
- Maks byggehøyde for bebyggelse tilstøtende Professor Smiths allé i felt C3 skal ikke overstige c+18 på 65 % av lengden av feltet tilstøtende alleen og c+21 på 15 % av lengden av feltet mot alleen. På siste 20 % av lengden av feltet tilstøtende alleen tillates bebyggelse oppført med maks byggehøyde c+21 for gavlvegger og skråtaksbebyggelse.

e) Bestemmelsesgrenser

- For bestemmelsesgrensene BG#1 og BG#2 i felt A1 (sentrumsformål) og F2 (friområde) kfr. §3-2 Rekkefølgekrav.
- For bestemmelsesgrense BG#3 i felt A1 (sentrumsformål) gjelder følgende:
 - o Det skal etableres en parkmessig forbindelse mellom Sundlandgata i sør og felt F2 i nord på minimum 90 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen. Området skal etableres som en forlengelse av friområdet i felt F1.
- BG#5: Innenfor angitt bestemmelsesgrense i felt C1a og C1b, sentrumsformål, skal det etableres en allmenn tilgjengelig passasje øst - vest gjennom feltet. Passasjen skal ha varierende bredde og ikke på noe sted være smalere enn 12 meter. Passasjen skal ha en gjennomgående sone fri for hindre på minimum 6 meter. Innenfor den samme bestemmelsesgrensen skal det også etableres minimum én allment tilgjengelig plass, plassen skal lokaliseres på sørsiden av Bygg G. Minimum 70 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen skal avsettes til allment tilgjengelige passasjer og plassdannelser. Inntil én kvartalslekeplass (samlet 1 500 m²) og areal til ballek tilsvarende ett ballfelt (samlet 800 m²) tillates integrert i det avsatte arealet. Arealet skal gis helhetlig sammenhengende utforming med arealet beskrevet for BG#8.
- BG#8: Innenfor bestemmelsesgrense i felt C2, sentrumsformål, skal det etableres en gjennomgående og allmenn tilgjengelig passasje fra Tilfartsvegen i vest til GS2 i nordøst. Passasjen skal ha varierende bredde og skal ikke på noe sted være smalere enn 12 meter, med unntak av områder begrenset av eksisterende bebyggelse. Passasjen skal ha en gjennomgående sone fri for hindre på minimum 5 meter. Minimum 80 % av arealet innenfor bestemmelsesgrensen skal avsettes til allment tilgjengelige passasjer og plassdannelser. Ved riving av eksisterende bebyggelse innenfor bestemmelsesgrensens søndre område, skal det etableres en allment tilgjengelig passasje som knytter plassdannelser i BG#8 mot felt C3 i sør og friområde F3/F4 i øst.
- Innenfor BG#5 og BG#8 tillates ikke motorisert ferdsel, med unntak av varelevering.

§6-3. Felt A2 (undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting)

- a) Bruksareal skal ikke overstige 8 000 m² BRA.

§6-4. Felt B1 (bolig/ forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting)

- a) Bruksareal skal ikke overstige 31 000 m² BRA.
- b) Forbindelser
- Det skal etableres minimum to allment tilgjengelige forbindelser nord-sør gjennom feltet som forbinder Professor Smiths allé i sør med Sundlandgata i nord.
- c) Boligtyper
- Minimum 60 % av leilighetene innenfor feltet skal være familieleiligheter (3-roms leiligheter eller større) og ha følgende sammensetning:
 - o Min. 30 % 3-roms leiligheter eller større
 - o Min 30 % 4-roms leiligheter eller større
 - Alle leiligheter med direkte adgang til tilstøtende uteoppholdsareal skal etableres som familieleiligheter og ha minimum 2 soverom.
 - Syd for bestemmelsesgrensen BG#4 i felt B1 skal 70% av alle boliger etableres med direkte adgang fra boenhet til uteoppholdsarealer på terreng.
- d) Høyder
- Bebyggelse i felt B1 skal ha maks byggehøyde C+24, med følgende unntak:
 - o Langs Sundlandgata tillates bebyggelse på inntil 10 % av feltlengden mot Sundlandgata med maks byggehøyde c+27. Bebyggelse med maks byggehøyde c+27 skal lokaliseres i østre deler av feltet, mot Sundlandgata.
 - o Maks byggehøyde for bebyggelse tilstøtende Professor Smiths allé skal ikke overstige c+17 på 65 % av lengden av feltet tilstøtende alleen og c+20 på 20 % av lengden av feltet mot alleen. På siste 15 % av lengden av feltet tilstøtende alleen tillates bebyggelse oppført med maks byggehøyde c+20 for gavlvegger og skråtaksbebyggelse.
- e) Utforming
- Mot Professor Smiths allé skal bebyggelsen etableres med forhager.
- f) Bestemmelsesgrense BG#4:
- Innenfor bestemmelsesgrensen skal det etableres et sammenhengende allment tilgjengelig grøntareal på minimum 5 daa, innenfor dette arealet skal det etableres:
- én allmenn tilgjengelig gangvei gjennom feltet med minimum bredde fri for hindre på 3m. Passasjen skal knytte felt F1 i vest til Gate 1 i øst.
 - ett allment tilgjengelig ballfelt à 20 m x 40 m og én allment tilgjengelig kvartalslekeplass à 1 500 m² samlet.
 - variert vegetasjon som gress, planter, busker og trær.

§7. SAMFERDESELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Byggeplan for veger S1-S10 og gang- sykkelveger i GS1-GS5 skal godkjennes av veiholder.

- b) Byggegrense for Tilfartsveg Vest er angitt på plankartet.

§7-1. Felt G1-G5 (annen veggrunn – grøntanlegg)

- Feltene utgjør grøft/ grøntanlegg med allébepantning langs Professor Smiths allé. Områdene skal gis helhetlig utforming i sammenheng med de deler av Professor Smiths allé som ligger utenfor planområdet.

§8. GRØNNSTRUKTUR

- a) Feltene F1-F4 og F6-F7 skal opparbeides som friområder for allmenn bruk.

- b) Forbindelser skal ha gjennomgående minimumsbredde på 3 meter fri for fysiske hindre.

§8-1. Felt F1 (friområde)

- a) Forbindelser
- Det skal etableres tverrforbindelse for gående og syklende over dagens bekke drag slik at feltet knyttes sammen med utearealet på Guls kogen skole tilstøtende planområdet og forbindelsen gjennom BG#1 i felt B1.
 - Det skal etableres en forbindelse for gående og syklende mellom Professor Smiths allé i sør til Sundlandgata i nord. Forbindelsen skal knyttes opp, gjennom BG# 3 i felt A1, mot videre forbindelse for gående og syklende gjennom felt F2, og mot eksisterende forbindelse til Skogliveien, sør for Professor Smiths allé.

- b) Lekearealer

- Feltet tillates opparbeidet med ett ballfelt à 20 m x 40 m og én kvartalslekeplass (jf. § 4-4f)

- c) Vegetasjon og overvannsbehandling

- Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart så fremt dette er hensiktsmessig med tanke på overvannsbehandling.
- Feltet skal tilrettelegges for håndtering av lokalt overvann og tilført overvann fra felt B1 ved bruk av fordrøyning og/ eller infiltrasjon. Terrengforming og vegetasjon skal hensynta overvannshåndtering. Eventuell bearbeiding av terreng og vegetasjon skal hensynta og tilgjengeliggjøre bekke draget som et opplevelsesmessig og rekreativt element.

§8-2. Felt F2 (friområde)

- a) Det skal etableres en forbindelse for gående og syklende gjennom feltet som forbinder Sundlandgata i øst med Vintergata i vest.

- b) Det tillates ikke etablert løvfellende vegetasjon innenfor feltet.

§8-3. Felt F3 og F4 (friområde)

- a) Forbindelser
- Det skal etableres en gangforbindelse gjennom feltet fra S6 i vest til Smithestrømsveien i øst.

- b) Lek og opphold

- Det skal anlegges sentralt lekefelt innenfor området (ref. § 4-4).
- Feltet kan opparbeides med ballfelt à til sammen inntil 40 m x 80 m og inntil to kvartalslekeplasser (ref. §4-4) for felt C1, C2 og C3.
- Inntil 4,1 daa av friområdene kan disponeres til kvartalslekeplass og ballfelt (ref. § 4-4) for felt C1, C2 og C3.

- c) Anlegg

- Det tillates oppført mindre anlegg for bysykkelstativ, toaletter og leskur innenfor feltet.

- d) Vegetasjon og overvannsbehandling

- Feltet skal tilrettelegges for håndtering av lokalt overvann ved bruk av fordrøyning og/ eller infiltrasjon. Programmering, terrengforming, belegg og vegetasjon skal hensynta overvannshåndtering.
- Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart så fremt dette er hensiktsmessig med tanke på overvannsbehandling. Det skal etableres variert ny vegetasjon som busker, planter, trær og gress.

- e) Eksisterende veiadkomst gjennom felt F4 skal beholdes midlertidig inntil nedre del av Tilfartsveg Vest er ferdig utbygd og tatt i bruk, jfr. § 3-2 a) Det skal utarbeides egen plan for midlertidig vei- og kryssløsning.

§9. HENSYNSSONER

§9-1. H190 - Sikringssone Tilfartsveg Vest

Sikringssonen omfatter areal over og nær tunellanleggene for tilfartsvegen. Nye bygg eller anlegg innenfor disse sonene skal fundamenteres uavhengig av tunellene. Statens Vegvesen Region sør skal godkjenne fundamenteringsmetode. Søknad om tillatelse til tiltak innenfor sikringssonene for tunellanleggene skal forelegges Statens Vegvesen Region sør før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

§9-2. H570_1 – Det gamle jernbaneverkstedet på Sundland

Tiltak skal utføres i henhold til retningslinjer fastsatt i godkjent bevaringsstrategi for hensynssonen (ref. § 3-2 og § 3-3) inkludert registrerte kulturminner jfr. kommunal kulturminneregistrering utført i 2014.

§9-3. H570_2 – Smithestrømsveien og Sundhauggata

Tiltak som kan påvirke Strømsgodset kirke skal oversendes Buskerud fylkeskommune for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

§9-4. H570_3 og 4 – Drengestue og stabbur i B3

§9-5. H570_5 – Område rundt Strømsgodset kirke samt Sundhauggata

VERTIKALNIVÅ 3

§10. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§10-1. Felt S11 (veg)

Byggeplan for veg S11 skal godkjennes av veiholder.

§11. HENSYNSSONER

§11-1. H570_6 – Sundhaugen bru

Liste over bestemmelsesgrenser:

BG#1 – Området omfatter jernbanens bankespor

BG#2 – Midlertidig byggegrense tilknyttet bankespor

BG#3 – Parkmessig forbindelse mellom Sundlandgata i sør og felt F2

BG#4 – Sammenhengende allment tilgjengelig grøntareal i felt B1

BG#5 – Bygulv i C1a og C1b

BG#6 – 30 000 m² av totalt tillatt BRA for felt C1a bindes til BG#6. Dette inkluderer areal i eksisterende bebyggelse, beregnet uten tillegg for teoretiske plan.

BG#7 – Område i C2 som skal detaljreguleres

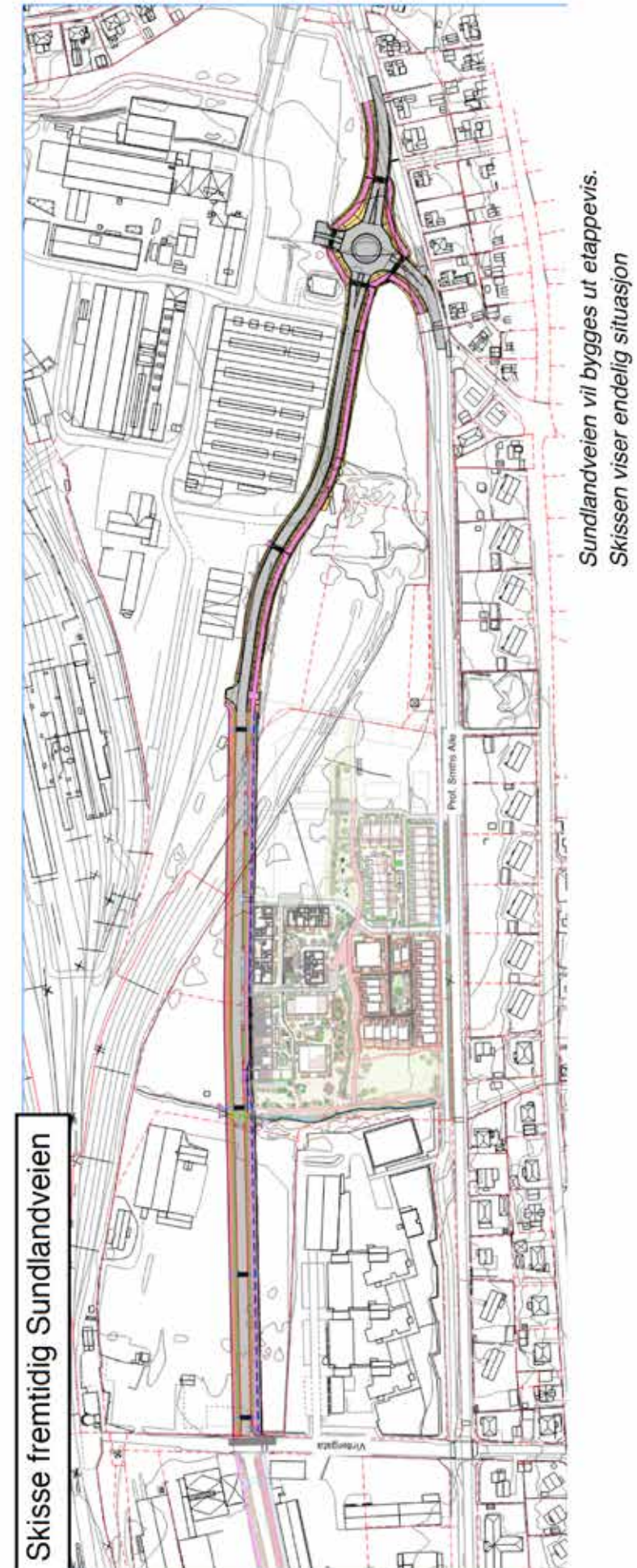
BG#8 – Bygulv i C2

BG#9 - Midlertidig bygge og anleggssone

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

VEIPLAN

SUNDLANDVEIEN



VEDTAK



SAKSPROTOKOLL

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 25/15127
Saksbehandler Anders Grislingås

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for tekniske tjenester	26.06.2025	69/25

Skogliveien 4A, dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av midlertidig trasé for Sundlandveien

Hovedutvalg for tekniske tjenester har behandlet saken i møte 26.06.2025 sak 69/25

Møtebehandling

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for tekniske tjenester

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, innvilges dispensasjon fra rekkefølgekrav i Områderegulering for Sundland § 3-2 a, om at det ikke kan settes i gang utbygging av mer enn 13 000 m² BRA innenfor feltene A1-2, B1 og C1a-b, før midlertidig trasé for Sundlandgata er ferdigstilt fra Vintergata til dagens adkomst til Sundland. Dispensasjon gis for delfelt B1.5 i prosjektet Proffen Hageby (byggetrinn 3), i samsvar med rammetillatelse datert 05.03.2024.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Dispensasjon gis med en tidsbegrenset varighet til 31.12.2029.
- Ved dispensasjonstidens utløp må utbygger oppfylle det krav det er gitt utsettelse for, i henhold til avtale mellom Bane NOR Eiendom AS og Drammen kommune om opparbeidelse av midlertidig trasé for Sundlandvei.

	OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:15 BNR:322 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/856478-1/200 11.08.2023 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om teknisk infrastruktur GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2023/803280-1/200 27.07.2023 21:00	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3301 GNR:15 BNR:322
2024/726693-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3005 GNR:15 BNR:331

SERVITUTTER FOR AVGIVERE

Servitutter for 3301-15/322	For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Heftelser (inkl. servitutter) er overført og vises under HEFTELSE.
Servitutter for 3301-15/232	For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1969/302808-1/90 10.10.1969	ERKLÆRING/AVTALE Refusjonsplikt til Drammen Kommune for opparbeidelse av Prof.Smiths Alle i 15 lengde langs tomten
--------------------------------	--

Servitutter for 3301-15/113	For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ingen servitutter registrert.
Servitutter for 3301-15/1	

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1904/900031-1/90 04.07.1904	ERKLÆRING/AVTALE Vedr. grøfting m.m. langs jernbanens nye grense. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1905/900036-1/90 21.08.1905	ERKLÆRING/AVTALE Vedr. flytting eller fjerning av vannledning m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1905/900037-1/90 21.08.1905	ERKLÆRING/AVTALE Vedr. flytting eller bortta vannledning på forlangende m.v.. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1909/901931-2/90 06.11.1909	ERKLÆRING/AVTALE Rett for bnr. 24 og bnr.25 til vann fra selgerens vannledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1910/900070-1/90 04.05.1910	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1910/900071-1/90 03.09.1910	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1911/900058-1/90 10.06.1911	ERKLÆRING/AVTALE Rett for bnr. 29 til stikklednig GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1911/900059-1/90 03.07.1911	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vannledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1911/900060-1/90 03.07.1911	ERKLÆRING/AVTALE Vedr. rett til å anlegge kum m.v GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1912/900055-1/90 05.02.1912	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. For rettighetshaver bnr. 30 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1914/900063-1/90 20.02.1914	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver bnr. 23 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1925/900032-1/90 19.05.1925	ERKLÆRING/AVTALE Vilkår i kjøpekontrakt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1937/200436-1/90 30.10.1937	ERKLÆRING/AVTALE Bnr. 58 har rett til å rydde mot utsikten mot nord, samt vannrett over bnr. 6 m.m GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1945/201277-1/90 05.12.1945	ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1946/201363-1/90 02.09.1946	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3301-15/332	
Pengeheftelser	
Servitutter	
Servitutter i eiendomsrett	
2023/803311-1/200 27.07.2023 21:00	BESTEMMELSE OM PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:329 RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:331
Rettigheter på 3301-15/332	
Rettigheter på 3301-15/322	

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2023/974121-2/200
08.09.2023 21:00

ERKLÆRING/AVTALE				
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:1
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:2
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:3
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:4
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:5
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:6
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:7
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:8
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:9
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:10
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:11
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:12
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:13
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:14
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:15
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:16
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:17
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:18
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:19
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:20
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:21
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:22
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:23
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:24
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:1
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:2
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:3
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:4
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:5
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:6
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:7
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:8
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:9
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:10
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:11
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:12
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:13
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:14
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:15
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:16
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:1
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:2
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:3
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:4
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:5
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:6
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:7
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:8
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:9
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:10
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:11
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:12
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:13
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:14
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:15
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:16
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:17
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:18
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:19

RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:20
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:21
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:22
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:1
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:2
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:3
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:4
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:5
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:6
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:7
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:8
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:9
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:10
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:11
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:12
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:13
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:14
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:15
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:16
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:17
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:18
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:19
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:20
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:21
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:22
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:23
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:24
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:25
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:26
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:27
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:28
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:29
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:30
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:31
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:32
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:33
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:34
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:35
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:36
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:37
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:38
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:39
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:40
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:41
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:42
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:43
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:44
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:45
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:46
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:331	
RETTIGHETSHAVER: Eiendommer som blir fradel fra bnr. 322 iht. kartskisse				
Bestemmelse om teknisk infrastruktur				
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger				

Rettigheter på 3301-15/322

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2023/974121-3/200
08.09.2023 21:00

ERKLÆRING/AVTALE				
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:1
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:2
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:3

[illegible]

RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:26
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:28
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:34
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:330 SNR:46
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:15 BNR:331
RETTIGHETSHAVER: Eiendommer som blir fradel fra bnr. 322 iht.
kartskisse
Bestemmelse om belysning

Rettigheter på 3301-15/333

Pengeheftelser

Servitutten

Servitutter i eiendomsrett

2023/1033950-1/200

22.09.2023 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:1
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:2
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:3
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:4
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:5
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:6
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:7
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:8
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:9
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:10
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:11
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:12
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:13
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:14
RETTIGHETSHAVER:	KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:15



Kommune: 3301 DRAMMEN	Data uthentet: 16.01.2025 kl. 15:14
Grunneiendom: Gnr: 15 Bnr: 331	Oppdatert per: 16.01.2025 kl. 15:14

RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:327	SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:328	SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:329	SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:9
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:11
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:12
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:13
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:15
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:18
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:20



Kommune: 3301 DRAMMEN	Data uthentet: 16.01.2025 kl. 15:14
Grunneiendom: Gnr: 15 Bnr: 331	Oppdatert per: 16.01.2025 kl. 15:14

RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:21
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:24
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:26
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:28
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:29
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:31
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:32
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:34
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:35
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:36
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:37
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:39
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:40
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:43
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:44
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:45
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:330	SNR:46
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:331	
RETTIGHETSHAVER: KNR:3301	GNR:15	BNR:332	
Bestemmelse om bruks- og adkomstrett til brannoppstillingsplass			

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

PROFFEN HAGEBY LEILIGHETER

SERVITUTTER

ERKLÆRING VEDRØRENDE FELLES INFRASTRUKTUR



Doknr: 974121 Tinglyst: 08.09.2023
STATENS KARTVERK

1 BAKGRUNN OG PLAN

Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("Hovedbølet"). Som ledd i utviklingen av Proffen Hageby, fradeles eiendommer på delfelter i henhold til reguleringsplan for området.

Det er tinglyst erklæring på Hovedbølet vedrørende grøntareal, felles infrastruktur og belysning 25. juli 2019 med dokumentnummer 2019/863337-1/200. Erklæringen viser felles infrastruktur som var utviklet på tinglysingstidspunktet. Som følge av at felles infrastruktur har blitt videreutviklet, tinglyses denne erklæringen som

en ny hekk til den allerede tinglyste erklæringen, som fortsatt skal gjelde. Denne erklæringen gjelder grøntareal som vil ligge igjen på Hovedbølet etter at alle eiendommene er fradelte, som angitt med grønt på kartskisse innlevert som vedlegg 2, samt areal markert på vedlegg 1.

2 FELLES INFRASTRUKTUR

- Veiene på Hovedbølet mellom eiendommene skal være tilgjengelig for allmennheten. Se vedlagt kartskisse (Vedlegg 1). Kostnader til drift og vedlikehold av veiene dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.
- Eiendommene gis rett til å ha felles teknisk infrastruktur, så som avfallsstasjon, brannoppstillingsplass, trafo, gjesteparkering, nedkjøring til parkeringskjeller mv. ("Felles Teknisk Infrastruktur") liggende i grunnen til Hovedbølet. Plassering av Felles Teknisk Infrastruktur fremgår av vedlagte kartskisse (Vedlegg 1). Kostnader til drift og vedlikehold av Felles Teknisk Infrastruktur dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.
- Den enkelte eiendom gis rett til å ha egen teknisk infrastruktur ("Egen Teknisk Infrastruktur") i grunnen til Hovedbølet og er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt er ansvarlig for enhver skade og økonomisk tap som måtte oppstå i den forbindelse.
- Dersom det er behov for omlegging av eksisterende Egen Teknisk Infrastruktur, skal den enkelte eiendom besørge og bekoste omlegging. Omlegging er kun tillatt hvis det er nødvendig å flytte infrastruktur pga. offentligrettslige regler eller tiltak som følge av dette (herunder reguleringsplan for Hovedbølet). I andre tilfeller kreves tillatelse fra Hovedbølets eier.
- Eiendommene forplikter seg til ikke å utføre arbeider/handlinger som kan skade eller gjøre rettighetene vanskelig tilgjengelige. Dersom arbeider/handlinger medfører skade på rettighetene, er utøvende eiendom fullt ut ansvarlig for ethvert økonomisk tap som måtte oppstå som følge av arbeidene/handlingene.

Blattet er bekreftet
Mu

3 BELYSNING

- i) Det gis rett til å ha felles belysning stående på Hovedbølet.
- ii) Kostnader til drift og vedlikehold av felles belysning dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.

4 KOSTNADFORDELING

- i) Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom eiendommene etter areal på følgende måte:

Felt	Areal	Prosent
Felt B1.1 (Parsell 1 og 2)	4 663 m ²	15 %
Felt B1.2	3 348 m ²	11 %
Felt B1.3	3 700 m ²	12 %
Felt B1.4	4 526 m ²	14,6 %
Felt B1.5	4 300 m ²	14 %
Felt B1.6	4 300 m ²	14 %
Felt B1.7	6 000 m ²	19,4 %
Total	30 837 m ²	100 %

- ii) Arealene for andre delfelter enn B1.1 er estimater og kan bli endret. Hvis endringene av areal er betydelige skal kostnadsfordelingen justeres ved addendum til denne erklæringen, som skal tinglyses på Hovedbølet.

5 TINGLYSING

- i) Erklæringen skal tinglyses på Hovedbølet.
- ii) Erklæringen skal ikke hefte på eiendommene som fradeles Hovedbølet. Ved fradeling bortfaller erklæringen for den fradelte eiendom. Erklæringen skal slettes fra eiendommene etter hvert som eiendommene fradeles Hovedbølet. Når alle eiendommene er fradelt, vil erklæringen følgelig kun være tinglyst på Hovedbølet.

iii) Rettighetshaver er eiendommene gnr 15 bnr 327, bnr 328 bnr. 329, bnr. 330, bnr 331 i Drammen kommune, samt eiendommer som i fremtiden fradeles bnr. 322. Se vedlagte kartskisse

6 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over Felles Teknisk Infrastruktur

2. Skisse med grøntdraget. (vedlegg 2) hvor disse eiendommene er angitt (B1.6, B1.7, B1.3)

7 SIGNATUR

Oslo, den 23.08.

Dok. ref.:

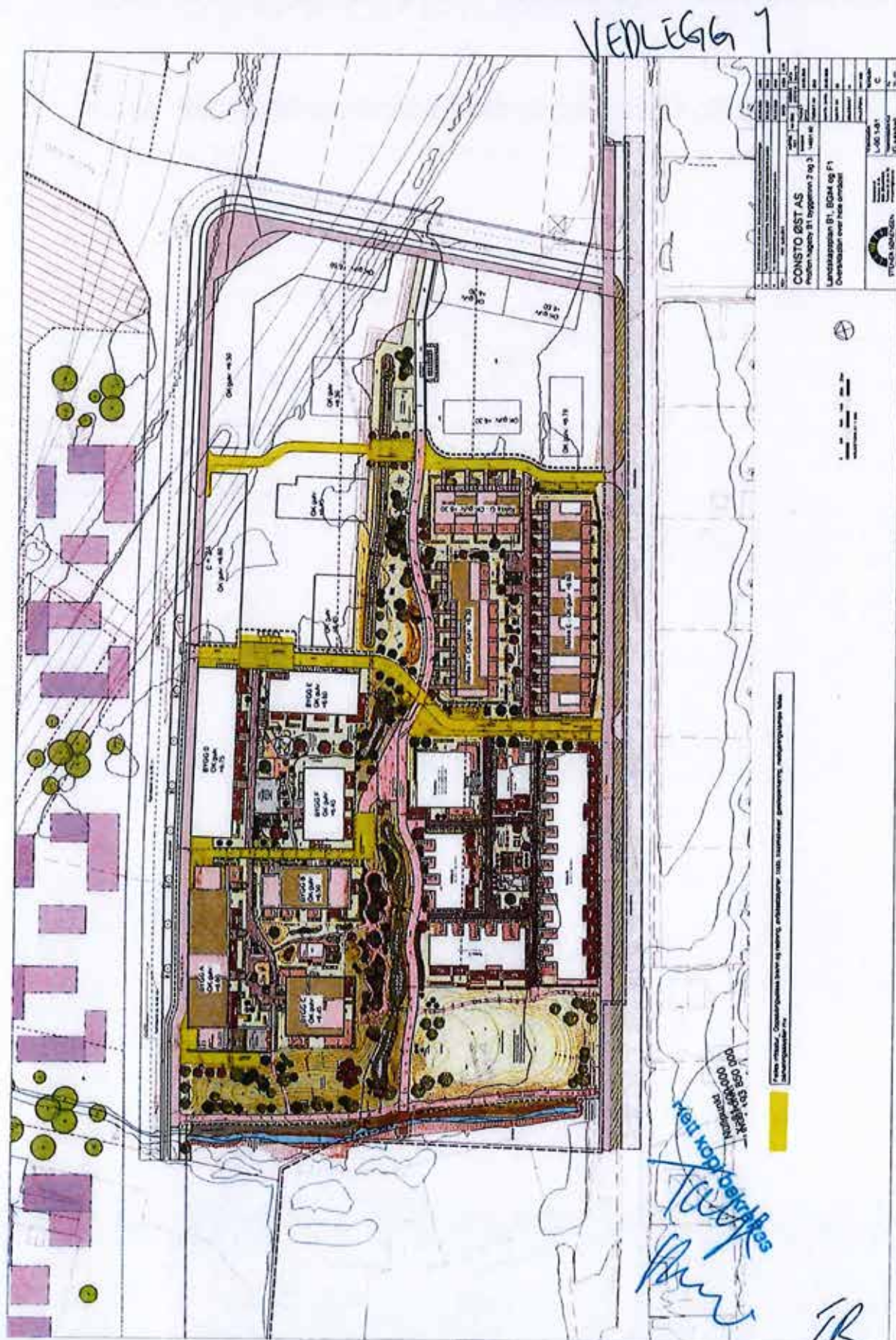
2/3

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:


Trond Gunnar Rusten

Dok. ref.:

3/3



ERKLÆRING OM OFFENTLIGRETTSLIGE VILKÅR

Doknr: 1068272 Tinglyst: 12.09.2019
STATENS KARTVERK

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

- i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 327 ("Parsell 1"), gnr. 15 bnr. 328 ("Parsell 2") i Drammen kommune. Parsell 1 og 2 inngår i felt B1.1 i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015 ("Reguleringsplanen"). Denne erklæringen sikrer de rettigheter og forpliktelser Reguleringsplanen forutsetter som vilkår for utvikling av parsellene.

2 PARKERING

- i) Parkeringsplass sikres ved at Parsell 1 og 2 gis rett til midlertidig parkeringsplass på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("Hovedbølet"), frem til kommunen gir brukstillatelse til permanent parkeringskjeller på felt B1.4 (og/eller B1.5) ("Naboeiendommen") (Vedlegg 1). Den midlertidige parkeringsretten faller bort så snart det er gitt brukstillatelse til parkeringskjelleren på Naboeiendommen. Rettighetshaver plikter da å frflytte parkeringsplassen uten varsel og uten vederlag.
- ii) Parsell 1 og 2 skal til enhver tid ha rett til parkeringsplass iht. krav om parkeringsdekning og -vilkår i Reguleringsplanen.

3 GRØNTAREAL OG FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

- i) Parsell 1 og 2 skal ha rett til å bruke grøntareal på Hovedbølet, som angitt på vedlagt kartskisse (Vedlegg 2).
- ii) Parsell 1 og 2 skal ha rett til å bruke felles utomhusarealer som ligger på Parsell 1 og 2 (Vedlegg 3)

4 TINGLYSING

- i) Erklæringen skal tinglyses på gnr. 15 bnr. 322 ("Hovedbølet") i Drammen kommune.
- ii) Erklæringen skal tinglyses på gnr. 15 bnr. 327 ("Parsell 1") og gnr. 15 bnr. 328 ("Parsell 2") i Drammen kommune.
- iii) Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune.

Rett kopi bekreftes
Lage MUC

5 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over midlertidig parkering, datert 5. april 2019
2. Skisse med oversikt over grøntareal, datert 25. april 2019.
3. Skisse med oversikt over felles utomhusareal på Parsell 1, datert 23. oktober 2018.

Dok. ref.:

Rett kopi bekreftes
Lage MUC

2/3

6 SIGNATUR

Oslo, den 11.09.19

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:


Morten Austestad
Styrets leder

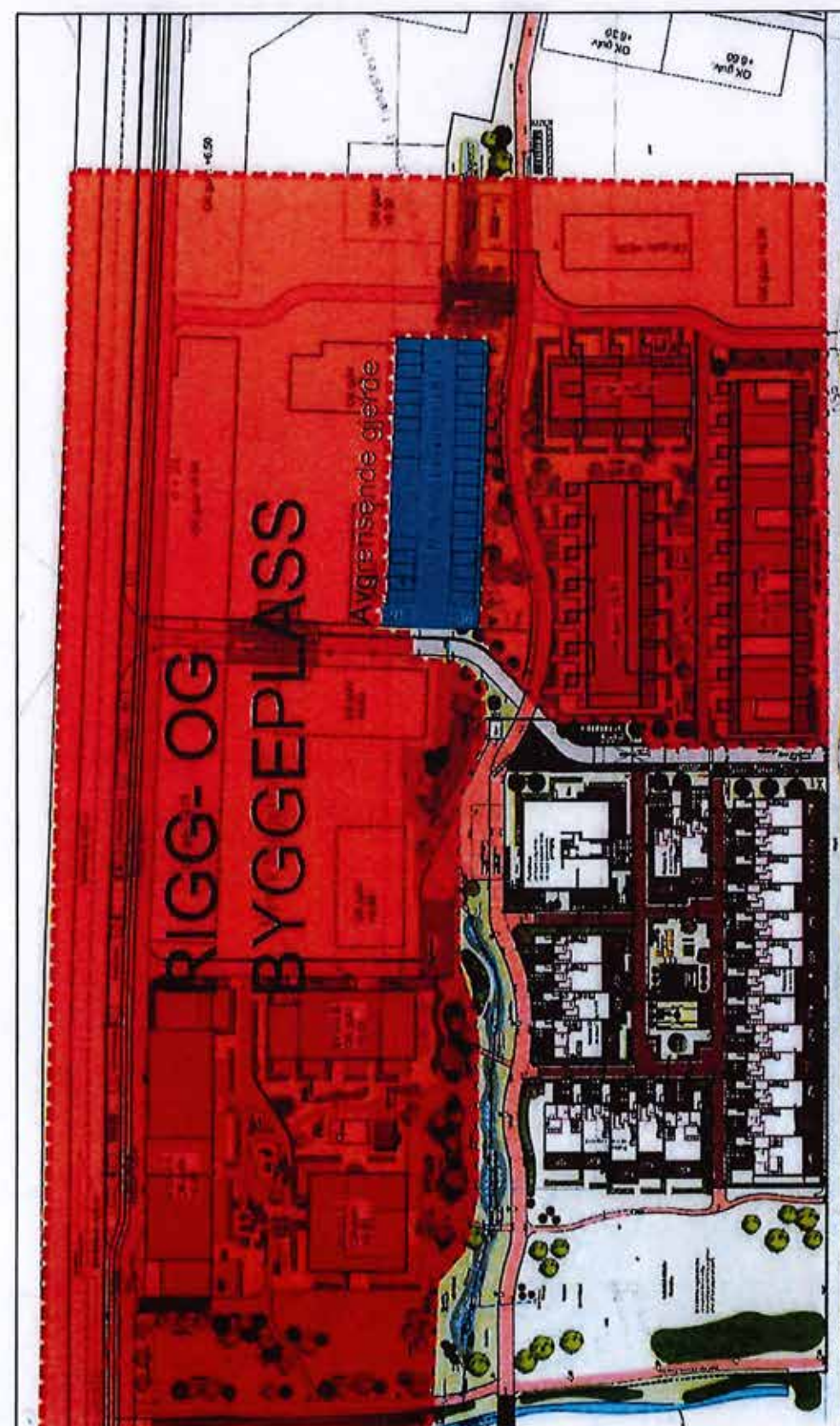

Eyvind Skaar
Styremedlem

KAN TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS / Eiend. megler i
Org.nr. 912 352 331 Modum


PER ØYVIND BOLSTAD
Eiendomsmegler MNEF
TONE STRØM ANDERSEN
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes
Tare Kure

3/3



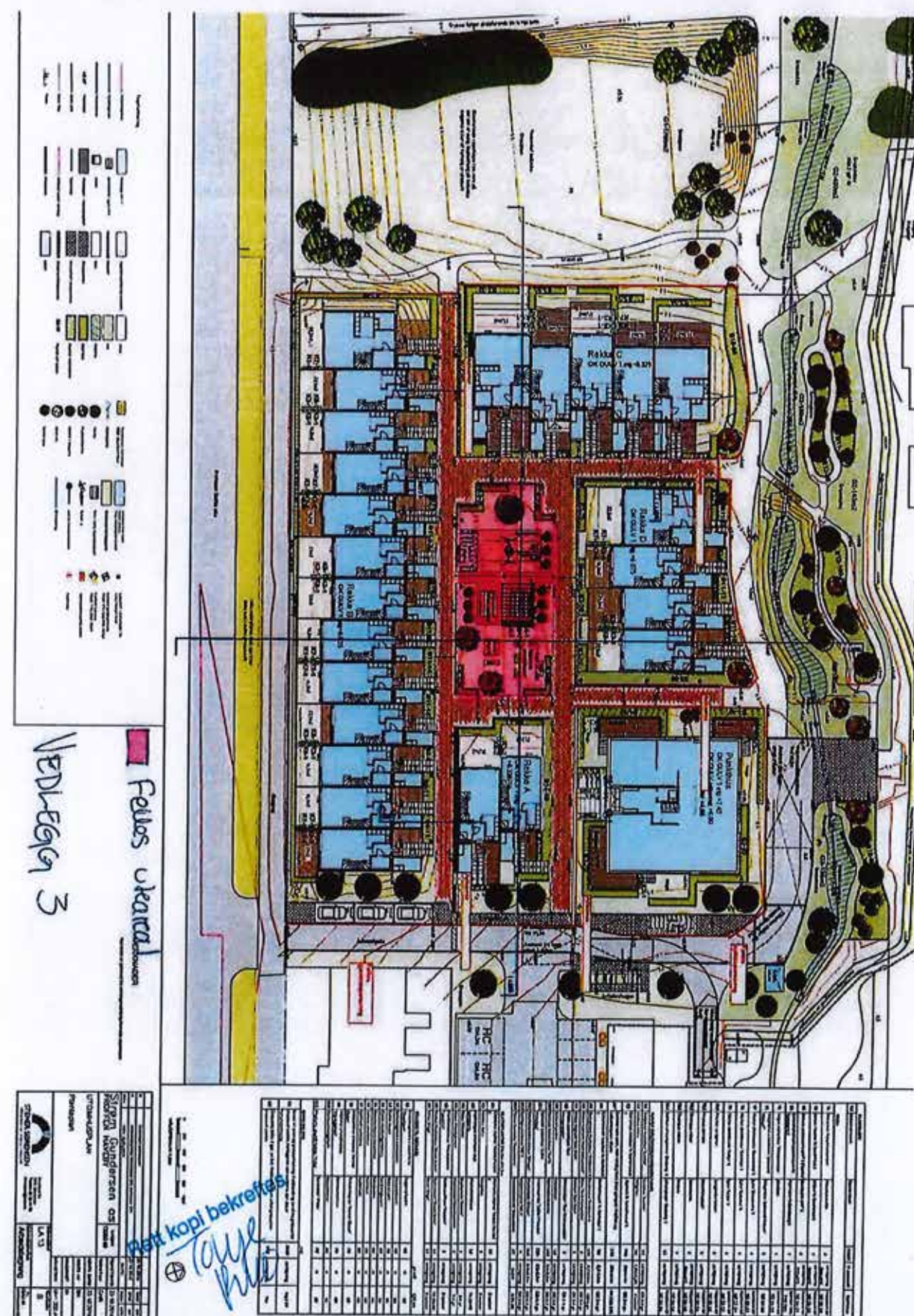
VEDLEGG 7

Rett kopi bekreftes
Tare Kure



VEDLEG 2

Rett kopi bekreftes
Tale
pne



Handwritten text: "Ratt kopi bekrefas" and "Taye" (with a circled 'T') are visible on the page.

Innsender iht. folgebrev/
Innsender ikke oppgitt
921234554
org.nr./fødselsnr.

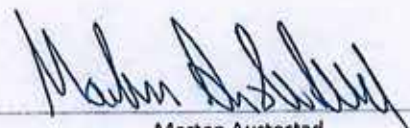
ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERING

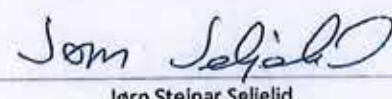
Som eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune gir Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr. 988 728 586, følgende rettigheter til eiendommene gnr. 15 bnr. 329, bnr. 330 og bnr. 331 i Drammen kommune:

1. Eiendommene gnr. 15 bnr. 329, bnr. 330 og bnr. 331 i Drammen kommune har rett til parkering i parkeringskjelleren på eiendommen gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune.
2. Bruk av parkeringsplassene i parkeringskjelleren reguleres i egne erklæringer og vedtekter.
3. Erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune.

Oslo, den 19.04.23

For Professor Smiths Hage Utvikling AS


Morten Austestad
Styrets leder


Jørn Steinar Seljelid
styremedlem

Doknr: 803311 Tinglyst: 27.07.2023
STATENS KARTVERKRett kopi bekreftes
Innsender iht. folgebrev/
Innsender ikke oppgitt
921234554
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL BRANNOPPSTILLINGSPLASS

Som eier og hjemmelshaver til gnr. 15 bnr. 333 i Drammen kommune ("15/333"), gir Bane Nor Eiendom AS, org. nr. 980 374 505, følgende rettigheter og forpliktelser til den som til enhver tid er eier av eiendommene gnr. 15 bnr. 327, bnr. 328, bnr. 329, bnr. 330, bnr. 331 og bnr. 332 i Drammen kommune ("Rettighetshaver"):

1. BRUKSRETT TIL BRANNOPPSTILLINGSPLASS

Rettighetshaver skal ha evigvarende og vederlagsfri bruks- og adkomstrett til brannoppstillingsplass på 15/333, som er markert på kartskisse inntatt som vedlegg 1 ("Brannoppstillingsplassen").

Brannoppstillingsplassen skal til enhver tid være tilgjengelig for brann- og redningsvirksomhet.

15/333 kan ikke uten Rettighetshavers skriftlige samtykke flytte Brannoppstillingsplassen eller på annen måte vanskeliggjøre Rettighetshavers adkomst til eller bruk av Brannoppstillingsplassen.

2. TINGLYSING

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 15 bnr. 333 i Drammen kommune.

3. VEDLEGG

Som vedlegg til denne erklæringen følger:

1. Kartskisse som viser Brannoppstillingsplassen.

Doknr: 1033950 Tinglyst: 22.09.2023
STATENS KARTVERK

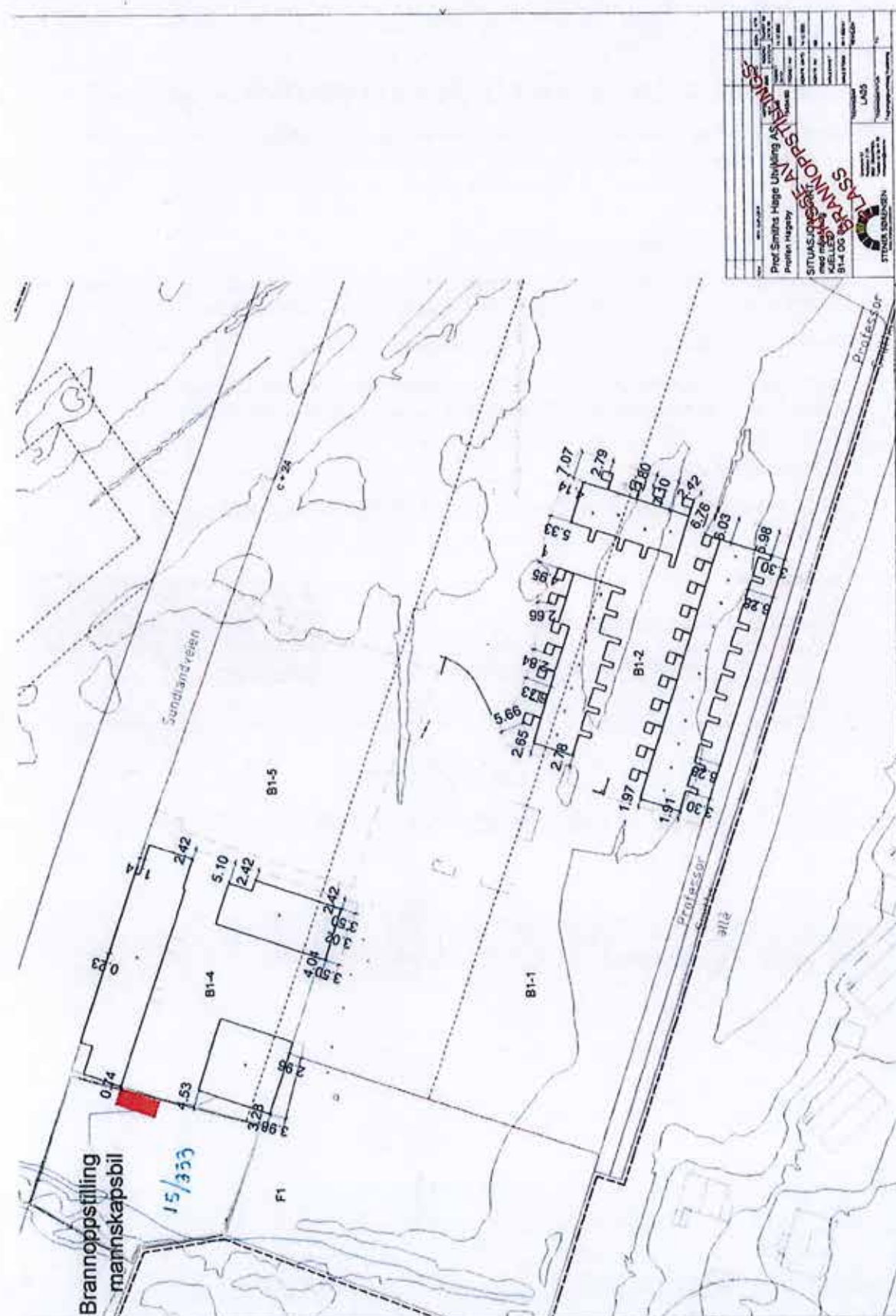
Oslo, 9/8-2023

For gnr. 15 bnr. 333 i Drammen kommune


JON-ERIK LUNDE

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjørpart

Dato: 15/9-2023 Signatur: 



ERKLÆRING VEDRØRENDE PARKERING



Innsender iht. folgebrev/
Innsender ikke oppgitt:
920969798
org.nr./fødselsnr.

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

- Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 327 ("Parsell 1"), gnr. 15 bnr. 328 ("Parsell 2") i Drammen kommune. Parsell 1 og 2 inngår i felt B1.1 i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015.

2 PARKERING

- Parsell 1 og 2 skal ha rett til midlertidig parkeringsplass som ligger på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("Hovedbølet") (Vedlegg 1). Retten til midlertidig parkeringsplass gjelder frem til midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til den permanente parkeringskjelleren som er planlagt på felt B1.4 (og/eller B1.5) foreligger ("Naboeiendommen"). Parsell 1 og 2 vil da få rett og plikt til å bytte parkeringsplass slik at den midlertidige parkeringsplassen bortfaller på det tidspunkt det gis tillatelse til å bruke den permanente parkeringskjelleren.
- Bruk av parkeringsplassene i den permanente parkeringskjelleren reguleres i vedtektene som vil gjelde for parkeringskjelleren i sameiet på Naboeiendommen.
- Drift og vedlikehold av den midlertidige parkeringsplassen og den permanente parkeringskjelleren deles likt mellom brukerne.

3 TINGLYSING

- Erklæringen skal tinglyses på Hovedbølet.
- Erklæringen skal slettes fra Hovedbølet når Naboeiendommen er fradelt Hovedbølet og brukstillatelse for den permanente parkeringskjelleren er gitt. Erklæringen vil da kun være tinglyst på Naboeiendommen.

4 VEDLEGG

- Skisse med oversikt over parkeringsplass, datert 5. april 2019.



Doknr: 863349 Tinglyst: 25.07.2019
STATENS KARTVERK

5 SIGNATUR

Oslo, den 10. juli 2019

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:

Tonje Rismo
Tonje Rismo
I henhold til fullmakt

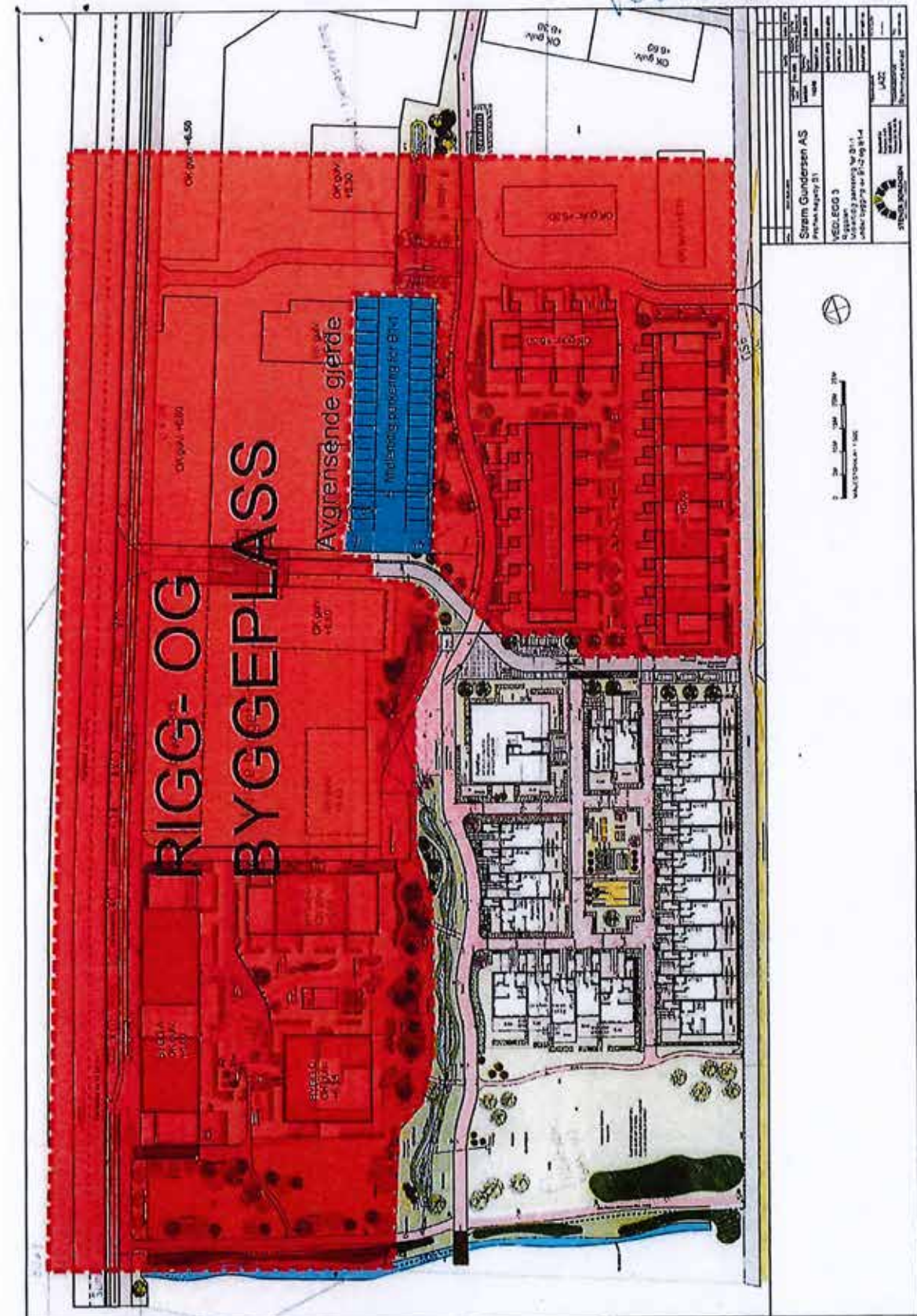
KAN TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS
Org.nr. 912 352 331

EMI Høddum AS

LIVVILHELM BERGSTAD
Eiendomsmegler AS

Dok. ref.

2/2



**ERKLÆRING OM TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Som eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 330 ("15/330"), gnr. 15 bnr. 331, ("15/331") og gnr. 15 bnr. 332 ("Parkeringselendommen") i Drammen kommune (samlet omtalt som "Eiendommene"), fastsetter Professor Smiths Hage Utvikling AS, org.nr. 988 728 586, følgende rettigheter og forpliktelser til den som til enhver tid er eier av Eiendommene:

1. RETTIGHETER MELLOM EIENDOMMENE

- i. 15/330 og 15/331 gis evigvarende rett til å ha stående bærende søyler, konstruksjoner mv. i Parkeringselendommen som er nødvendig for fundamenteringen av 15/330 og 15/331.
- ii. 15/330 og 15/331 gis evigvarende bruksrett til tekniske rom som ligger under sitt bygg i Parkeringselendommen, som er markert med grønt på skisse inntatt som vedlegg 1 ("Egne Tekniske Rom"). Rom, som er markert med rosa på vedlagte skisse, skal være felles for Eiendommene ("Felles Tekniske Rom") og Eiendommene gis gjensidig evigvarende bruksrett til Felles Tekniske Rom.
- iii. Eiendommene gis gjensidig evigvarende rett til å ha teknisk infrastruktur, herunder ledninger, rør mv. ("Infrastrukturen") stående/liggende på Eiendommene.
- iv. Retten til å ha Egne Tekniske Rom, Felles Tekniske Rom og Infrastrukturen på Eiendommene omfatter også rett til drift og vedlikehold av disse.
- v. Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av Egne Tekniske Rom, Felles Tekniske Rom og Infrastrukturen skal dekkes av eiendommen som er rettighetshaver til disse.
- vi. Eiendommen som er rettighetshaver til Egne Tekniske Rom, Felles Tekniske Rom og Infrastrukturen er også forpliktet til å reparere eventuelle skader på Eiendommene som følge av drift, vedlikehold og utskifting av disse.
- vii. Dersom utbygging og/eller bruk av Eiendommene utløser behov for omlegging av Egne Tekniske Rom, Felles Tekniske Rom og Infrastrukturen (herunder også eventuelle skjulte/umerkede rør og ledninger) eller etablering av fremtidig infrastruktur, skal utøvende eiendom besørge og bekoste omlegging/etablering.
- viii. Ved eventuell omlegging av Egne Tekniske Rom, Felles Tekniske Rom og Infrastrukturen plikter utøvende eiendom å sørge for at det er etablert nye og for Eiendommene tilfredsstillende infrastrukturløsninger før eksisterende infrastrukturløsning kan avvikes.

2. TINGLYSING

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 15 bnr. 330, bnr. 331 og bnr. 332 i Drammen kommune.

3. VEDLEGG

1. Skisse over Parkeringselendommen

RETT KOP
Tape
mw

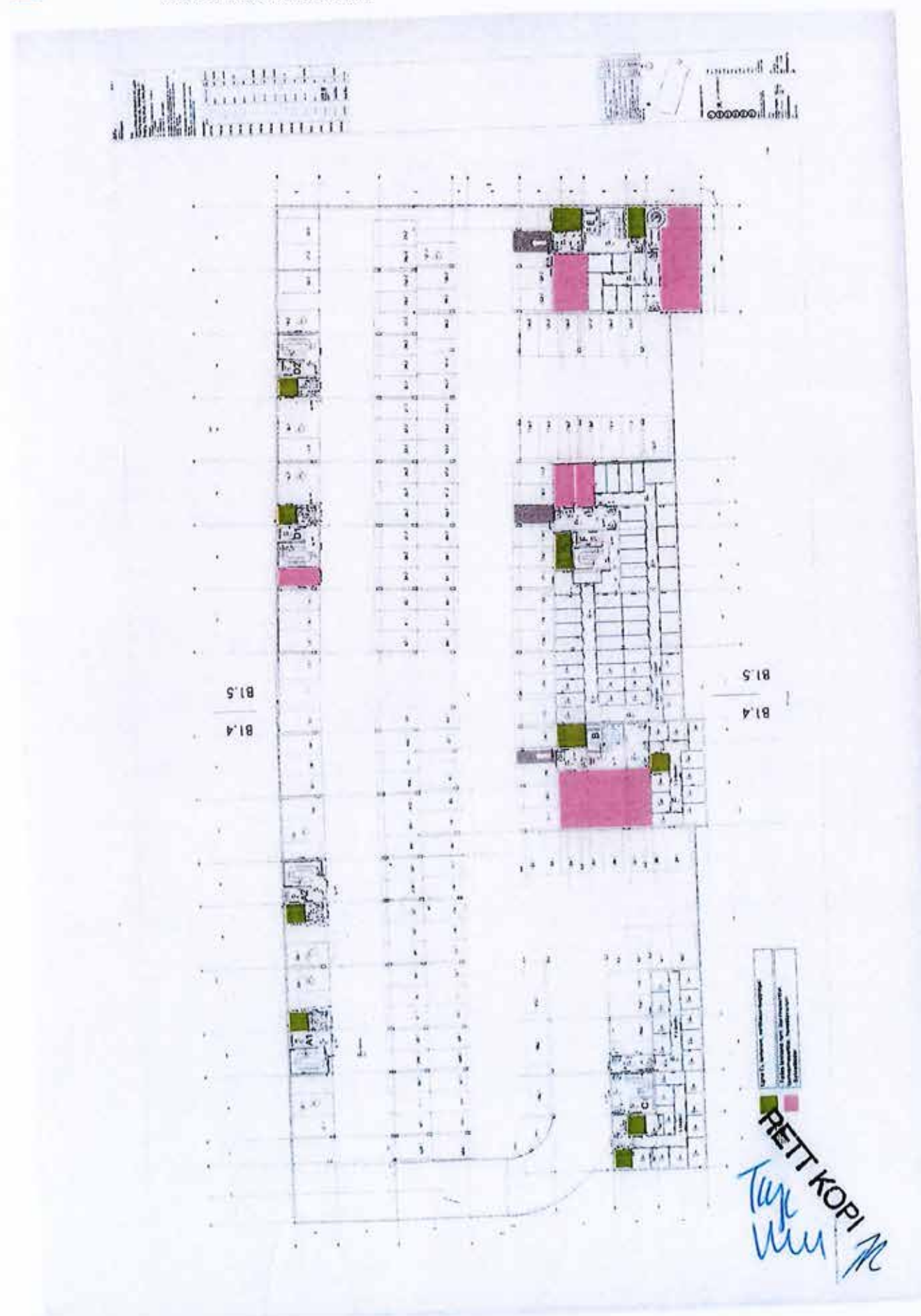
4. SIGNATUR

Oslo, 03.08.23

For Eiendommene

Trond Gunnar Rusten

RETT KOP
Tape
mw



KONTAKT

EIENDOMSMEGLER

Dialog Eiendomsmegling er lokalt forankret og har siden 1986 solgt titusenvis av boliger for private og profesjonelle oppdragsgivere. Dokumentert erfaring og lokalkunnskap gir trygghet og gode referanser.

www.dialogeiendom.no
Kontortelefon: 322 03 020

MEGLERE

Geir Gundersen - Salgssjef / Eiendomsmegler / Partner
geir@dialogeiendom.no / 916 27 523

Jørgen Berg - Eiendomsmegler
jorgen@dialogeiendom.no / 922 22 713

Ruth Helling - Eiendomsmegler
ruth@dialogeiendom.no / 974 96 606

Leon Hoff - Eiendomsmeglerfullmektig
leon@dialogeiendom.no / 915 63 344



UTVIKLER



Idé og design: lemon.no
Det tas forbehold om ev. trykkfeil.

proffenhageby.no

BANE NOR
EIENDOM