

Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.



BRA pr. Leilighet H1-1 og H1-2

NS 3940:2023/ AC:2024					
BRA					
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	BRA	TBA
Etasje 1	73.05	-	-	73.05	21.85

BRA pr. Leilighet H2-1 og H2-2

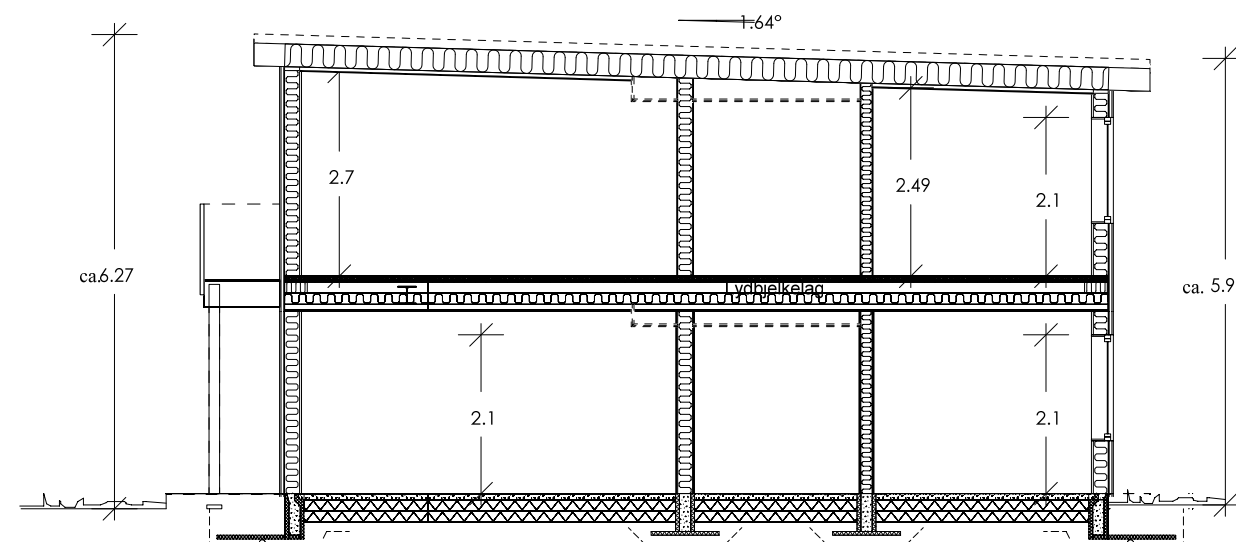
NS 3940:2023/ AC:2024					
BRA					
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	BRA	TBA
Etasje 1	73.05	-	-	73.05	15.30

Volum pr. leil. H1-1 og H1-2:

	VOLUM
Hovedplan	176.00
Sum	176.00

Volum pr. leil. H2-1 og H2-2:

	VOLUM
Etg.plan	190.20
Sum	190.20



Snitt A-A

BYA total bygg

NS 3940:2023/ AC:2024				
BYA				
Bygning	ovb. balkong	utv. trapp	Total	
165.20	30.60	8.50	204.30	

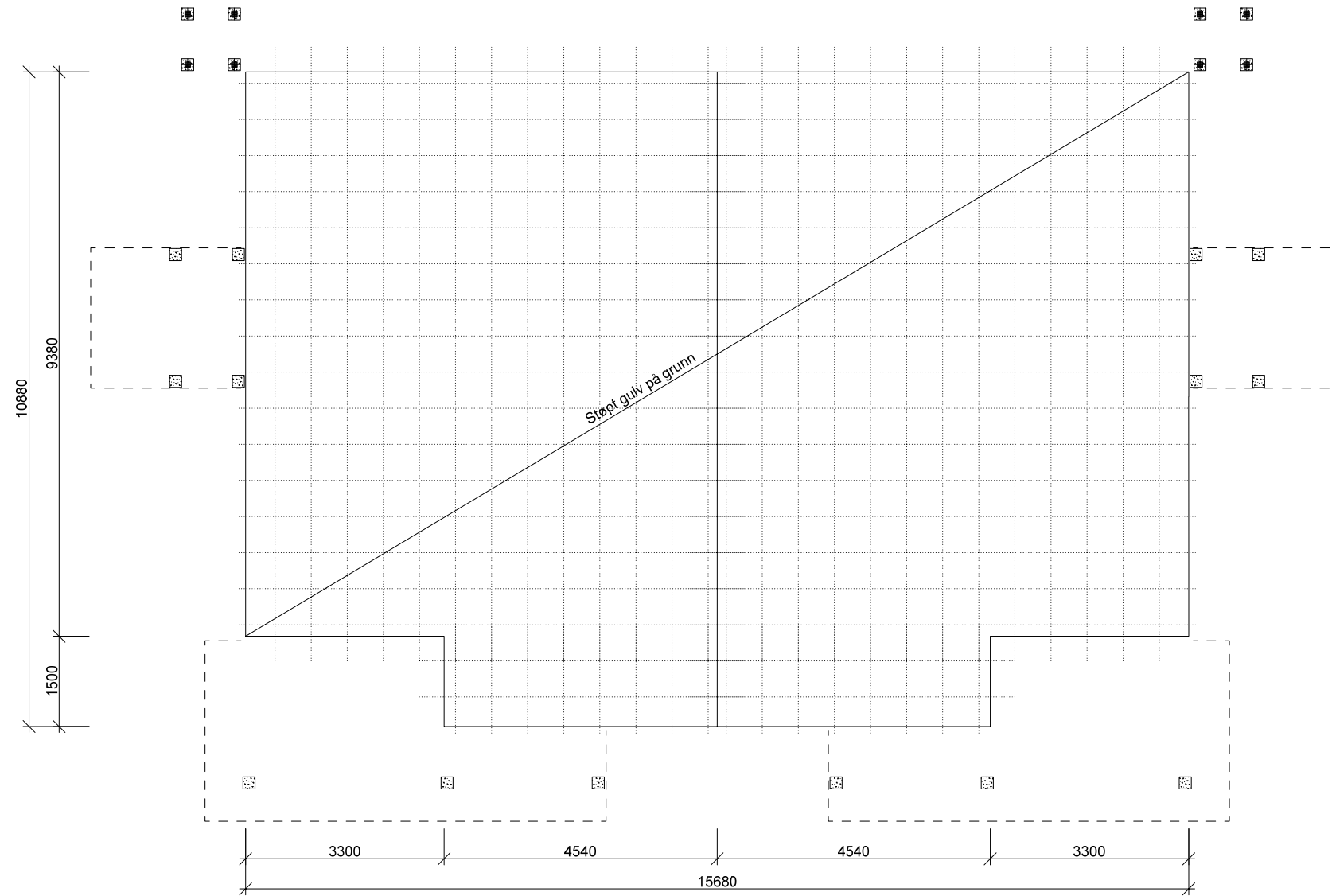
Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Ikornesvegen 27 AS	Målestokk 1 : 100	SPnr. SP02208	Dato: 09.07.2022
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Kyrkjevegen 181, 6230 Sykkylven	Arknr. 501	Prosj. nr.	Sign.: abs
Hustype: Firemannsbolig spesial	Arknr. 501	E-nr. : E3:73 x 4	Tegn.nr.: 9461
	Snitt - arealer - perspektiv	Rev.: C	

C ny taktype / fasadefelt 08.09.2025 IR
B Sportsbod utgår 14.07.2022 abs
A Endring tak 13.07.2022 abs




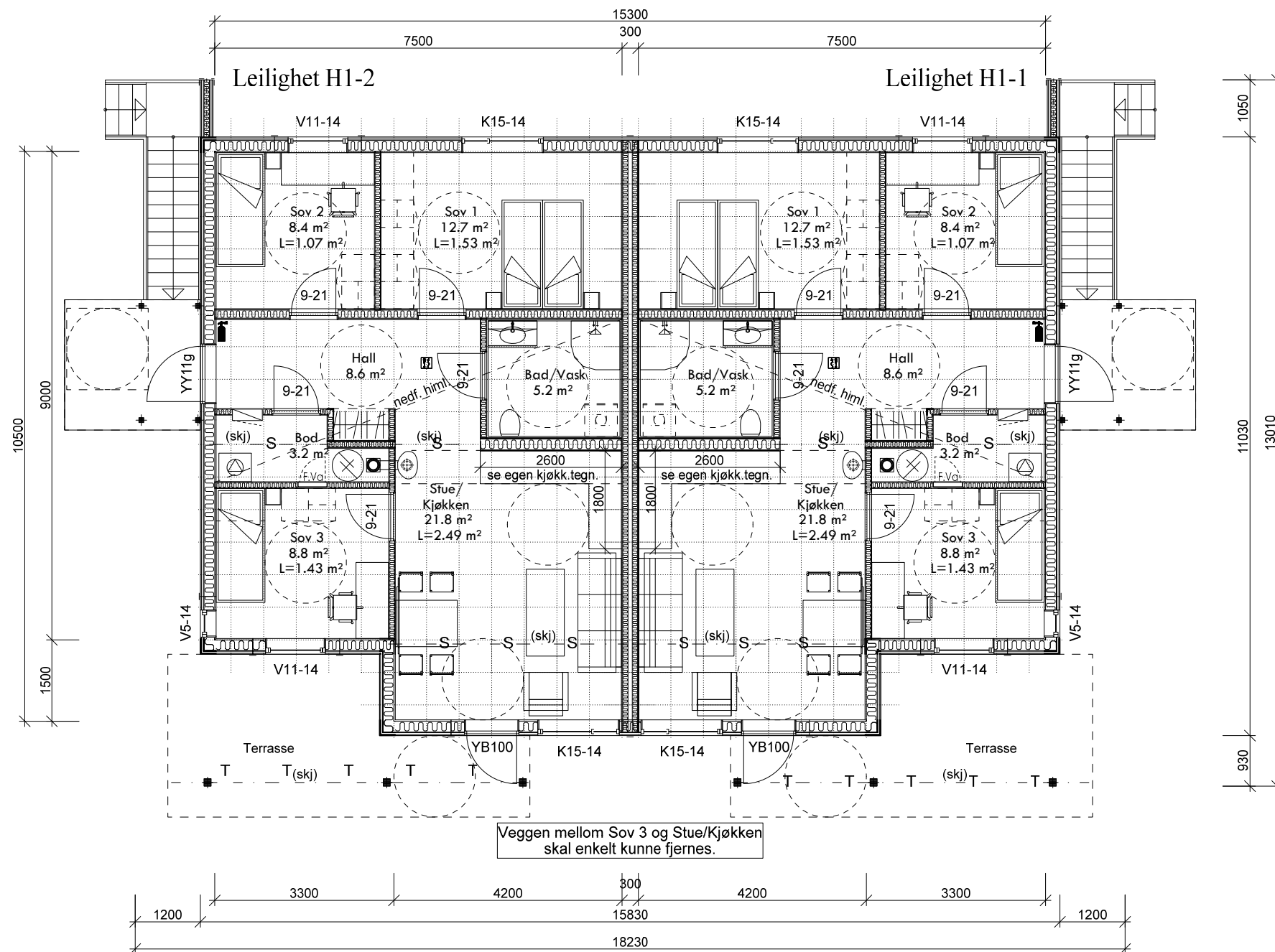
Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

C ny takttype / fasadefelt 08.09.2025 IR
B Sportsbod utgår 14.07.2022 abs
A Endring tak 13.07.2022 abs

Tiltakshaver: Ikornnesvegen 27 AS		Målestokk 1 : 100	SPnr. SP02208	Dato: 09.07.2022	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Kyrkjevegen 181, 6230 Sykkylven			Prosj. nr.	Sign.: abs	
Hustype: Firemannsbolig spesial	Arknr. 502 Plan fundament	E-nr. : E3:73 x 4	Tegn.nr.: 9461	Rev.: C	



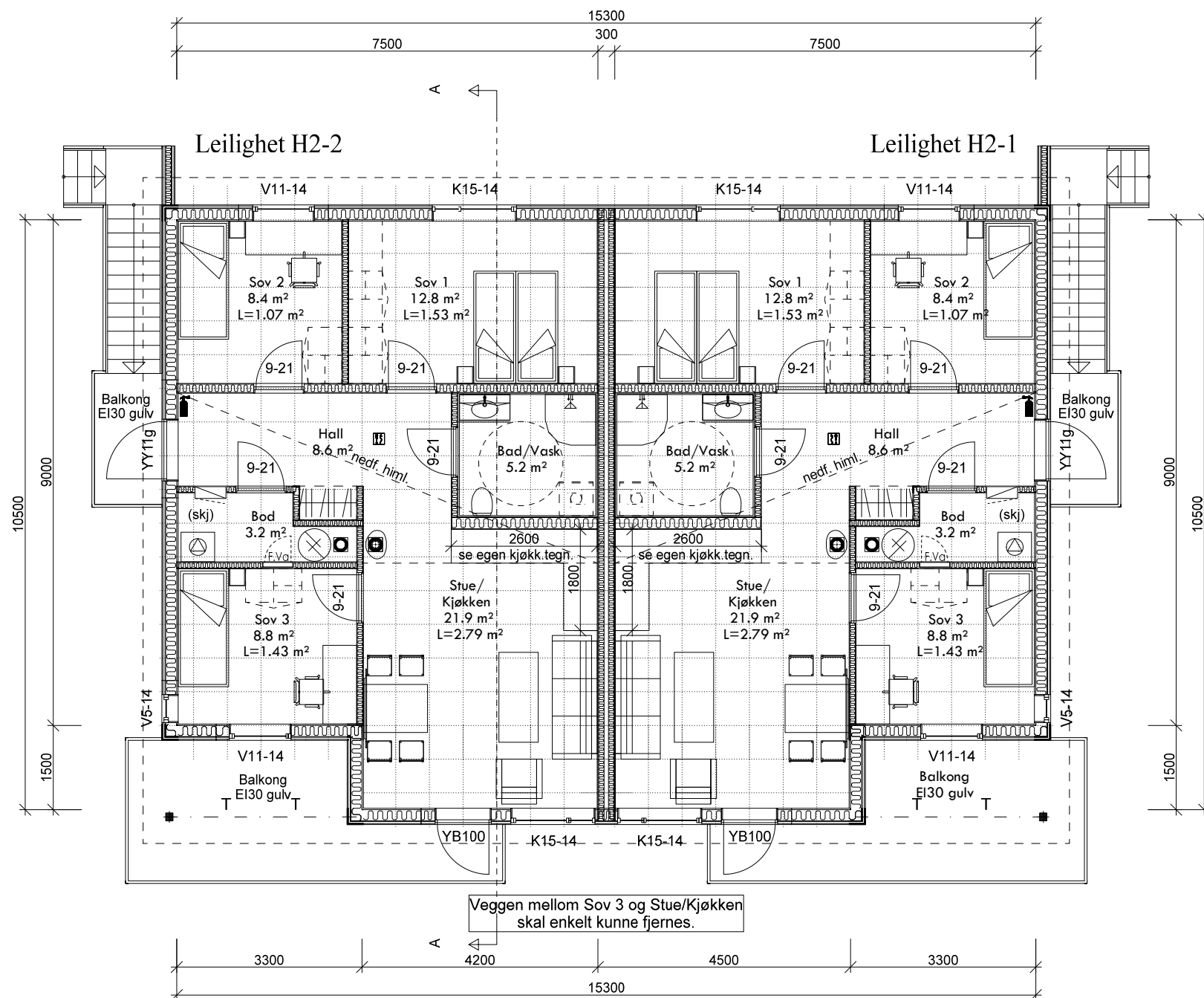
Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Ikornesvegen 27 AS		Målestokk 1 : 100	SPnr. SP02208	Dato: 09.07.2022
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Kyrkjevegen 181, 6230 Sykkylven			Prosj. nr.	Sign.: abs
Hustype: Firemannsbolig spesial	Arknr. 503 Plan 1. etasje	E-nr. : E3:73 x 4	Tegn.nr.: 9461	Rev.: C

C ny taktype / fasadefelt 08.09.2025 IR
B Sportsbod utgår 14.07.2022 abs
A Endring tak 13.07.2022 abs

HEDALM ANEBYHUS

Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.

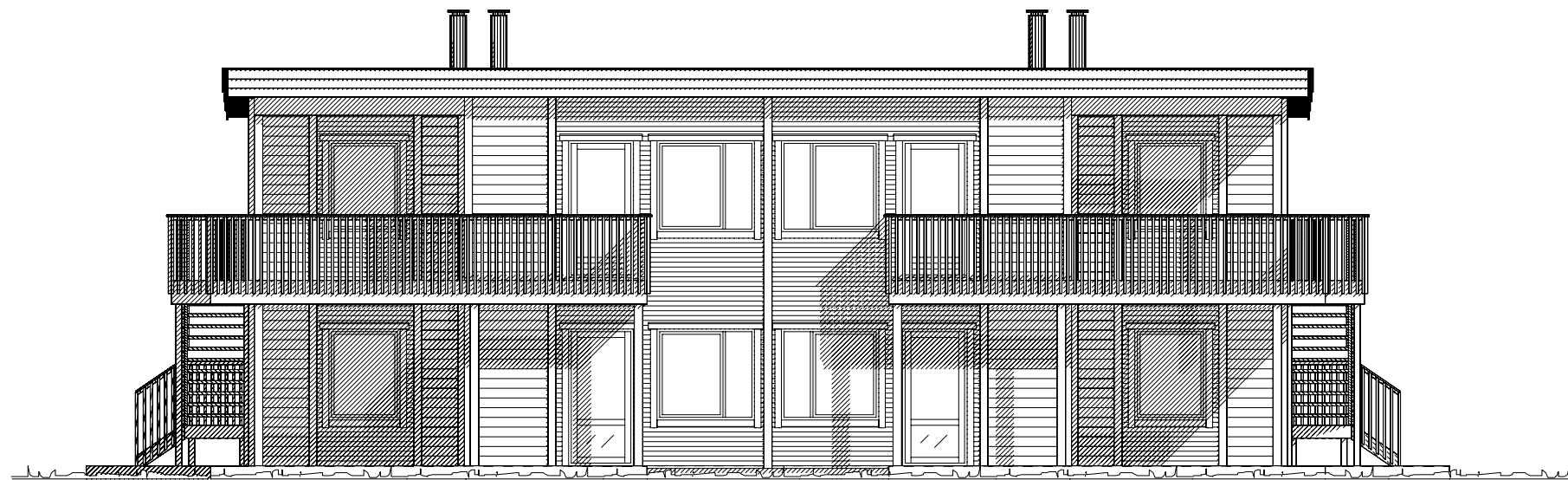


Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

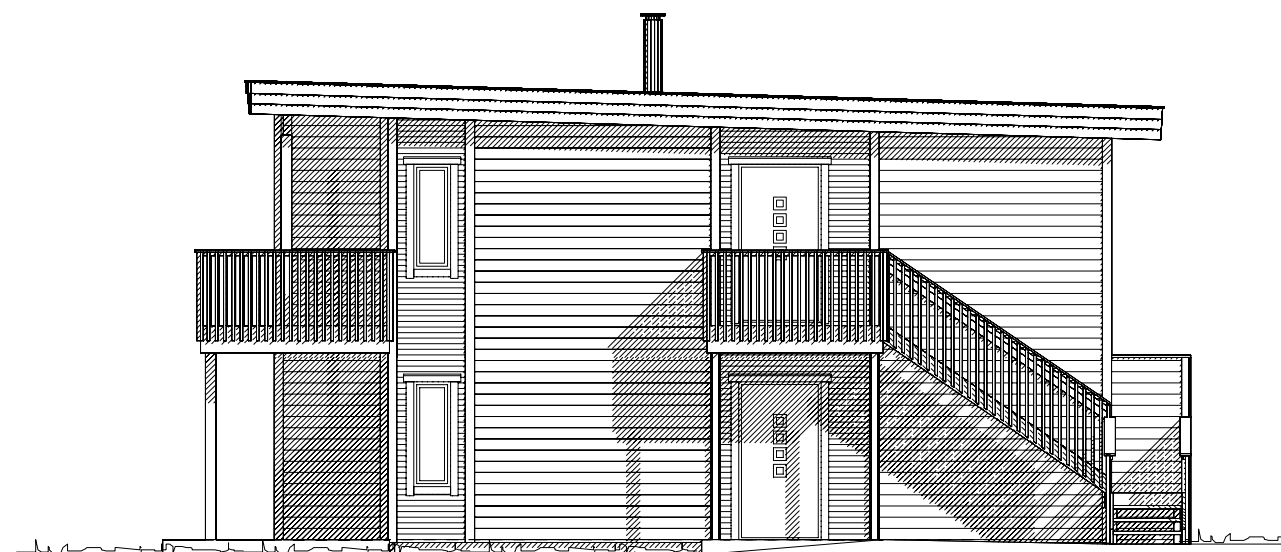
Tiltakshaver: Kornnesvegen 27 AS Byggeplass/(Gnr./Bnr): Kyrkjevegen 181, 6230 Sykkylven Hustype: Firemannsbolig spesial		Arknr. 504 Plan 2. etasje	Målestokk 1 : 100	SPnr. SP02208 Prosj. nr. E-nr.: E3:73 x 4 Tegn.nr.: 9461	Dato: 09.07.2022 Sign.: abs Rev.: C
--	--	------------------------------	----------------------	--	--

C ny taktype / fasadefelt 08.09.2025 IR
B Sportsbod utgår 14.07.2022 abs
A Endring tak 13.07.2022 abs

HEDALM ANEBYHUS




Fasade mot øst

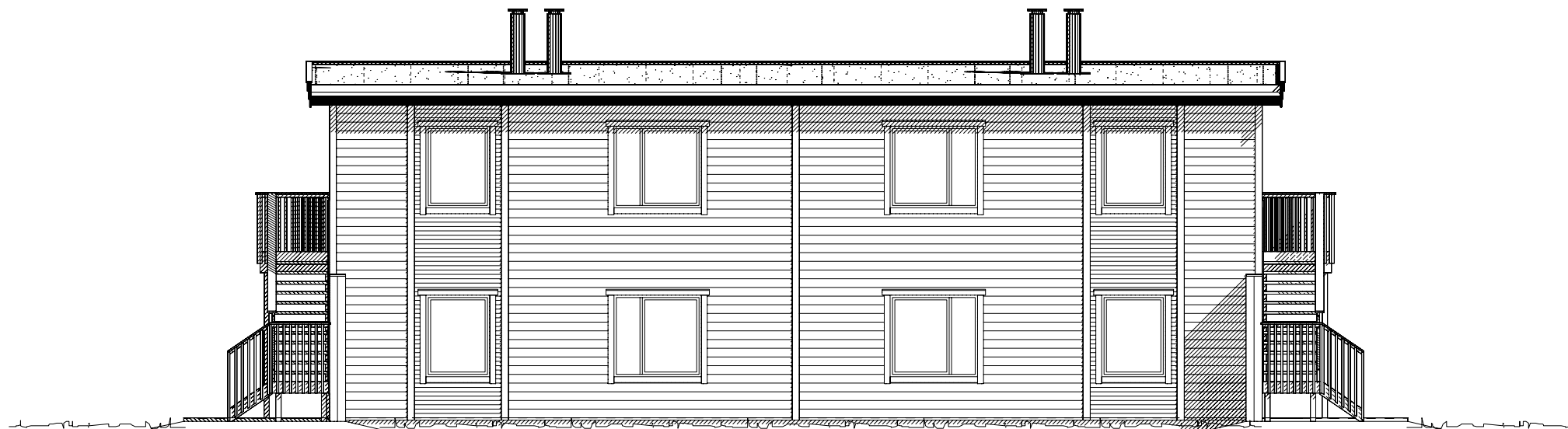


Fasade mot nord

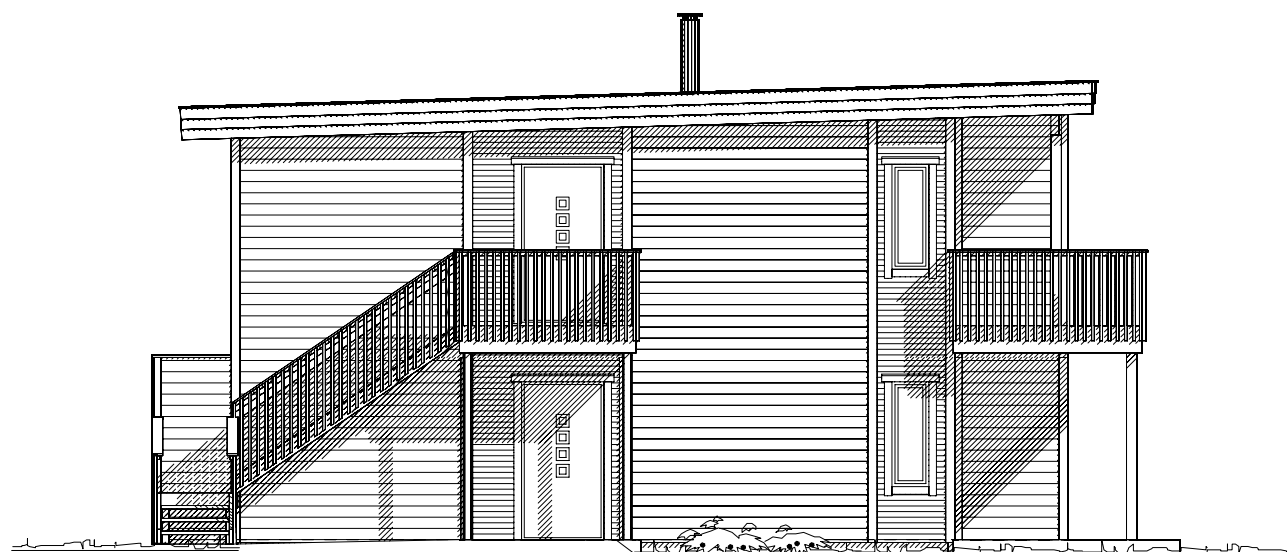
Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

C ny taktype / fasadefelt 08.09.2025 IR
 B Sportsbod utgår 14.07.2022 abs
 A Endring tak 13.07.2022 abs

Tiltakshaver: Ikornnesvegen 27 AS		Målestokk 1 : 100	SPnr. SP02208	Dato: 09.07.2022	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Kyrkjevegen 181, 6230 Sykkylven			Proj. nr.	Sign.: abs	
Hustype: Firemannsbolig spesial	Arknr. 505 Fasade 1 og 2	E-nr.: E3:73 x 4	Tegn.nr.: 9461	Rev.: C	




Fasade mot vest



Fasade mot sør


Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

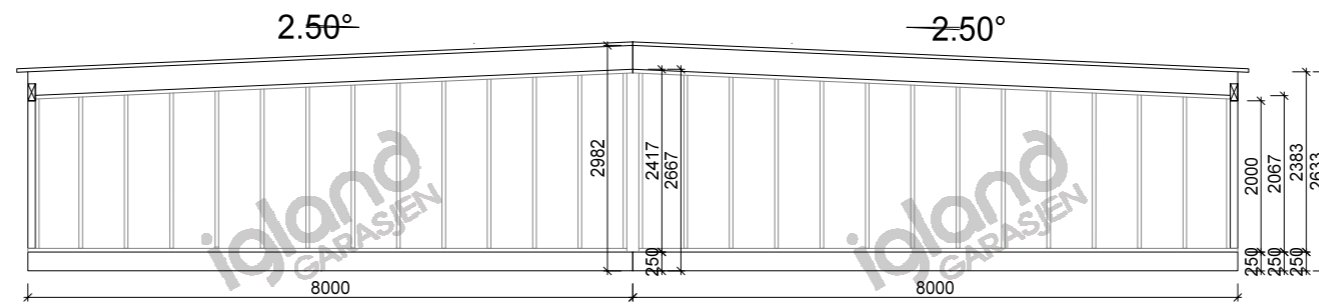
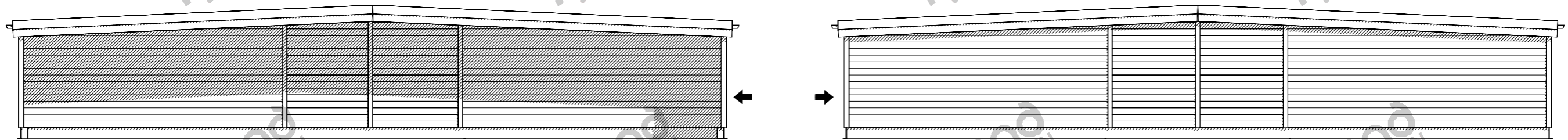
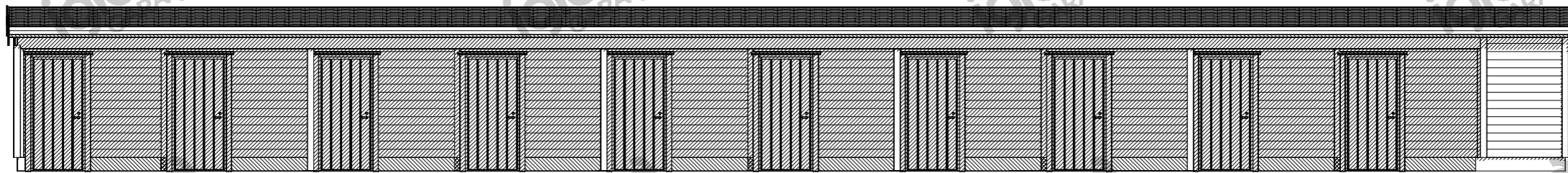
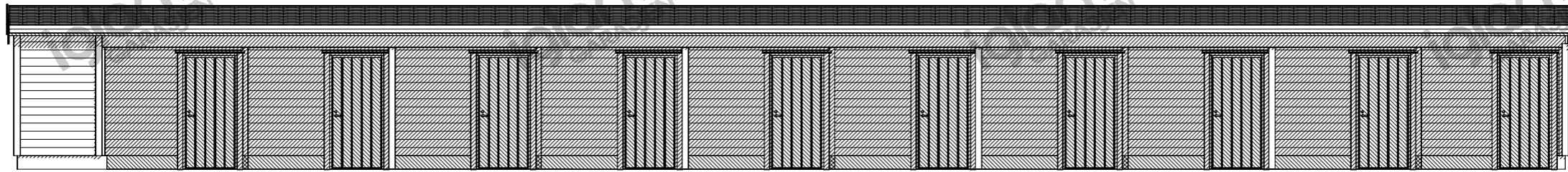
C ny taktype / fasadefelt 08.09.2025 IR
 B Sportsbod utgår 14.07.2022 abs
 A Endring tak 13.07.2022 abs

Tiltakshaver: Ikornnesvegen 27 AS		Målestokk 1 : 100	SPnr. SP02208	Dato: 09.07.2022	
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Kyrkjevegen 181, 6230 Sykkylven			Proj. nr.	Sign.: abs	
Hustype: Firemannsbolig spesial	Arknr. 506 Fasade 3 og 4	E-nr. : E3:73 x 4	Tegn.nr.: 9461	Rev.: C	

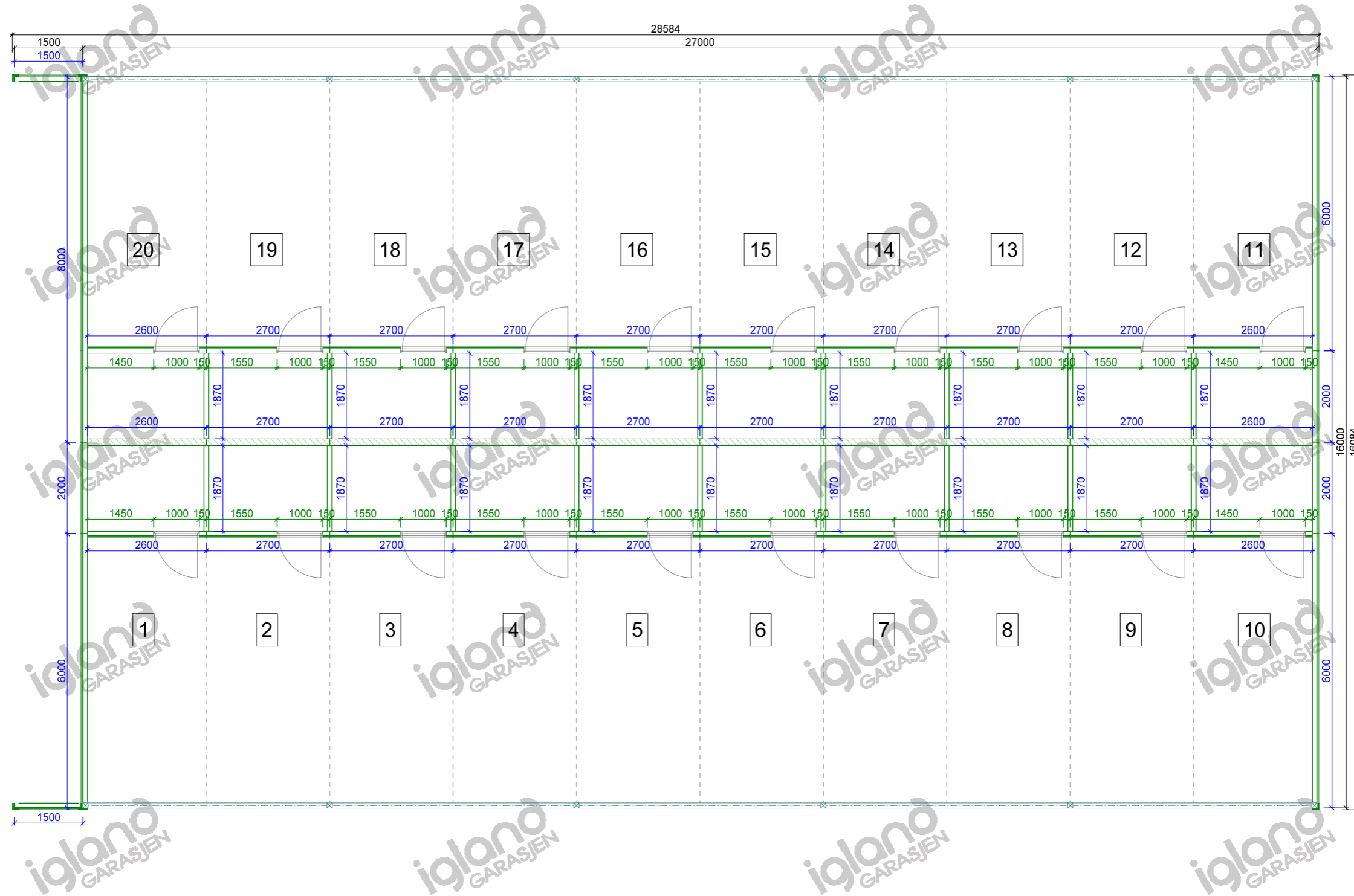


1600 x 2850 cm

		Tiltakshaver: Ikornnesvegen 27 AS	
		Kundenr: 901504	Konstr/tegnet: Paulina
BYA= 460	BRA= 447.1	Ordrenr/tilbudnr: 220836	Takvinkel: 2.5°
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:--	Dato: 08/09/2025
Gnr:	Bnr:	Modell: ÅSTAK	Tegningsnr: 22081511
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no

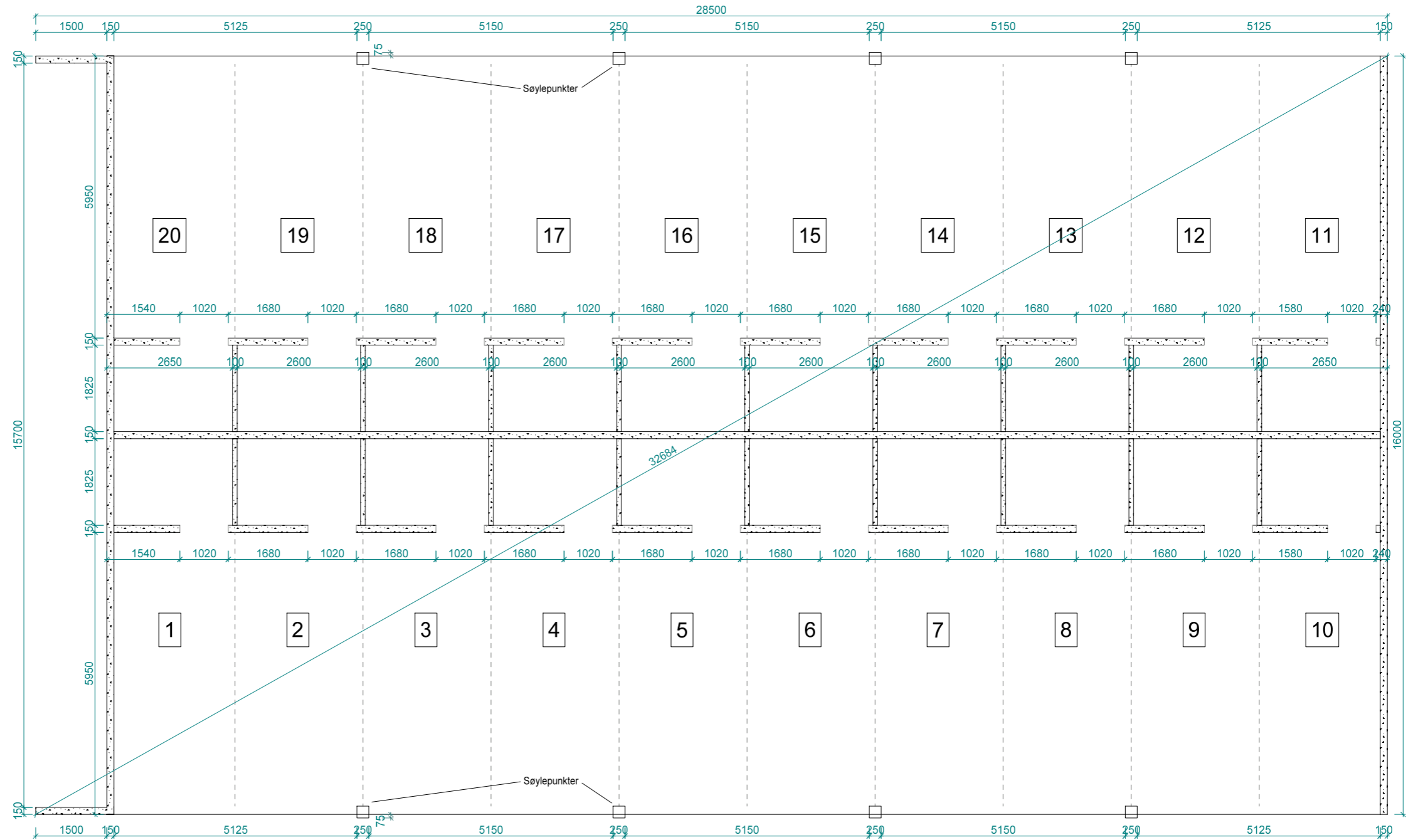


		Tiltakshaver: Ikornnesvegen 27 AS	
		Kundenr: 901504	Konstr/tegnet: Paulina
BYA=460	BRA=447.1	Ordrenr/tilbudsnr: 220836	Takvinkel: 2.5°
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:100	Dato: 08/09/2025
Gnr:	Bnr:	Modell: ÅSTAK	Tegningsnr: 22081525
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøkemål kan ellers fremføres.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no



A3

		Tiltakshaver: Ikornnesvegen 27 AS	
		Kundenr: 901504	Konstr/tegnet: Paulina
BYA=460	BRA=447.1	Ordrenr/tilbudsnr: 220836	Takvinkel: 2.5° Dato: 08/09/2025
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:100	Tegningsnr: 22081526
Gnr:	Bnr:	Modell: ÅSTAK	
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no



DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med dør forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

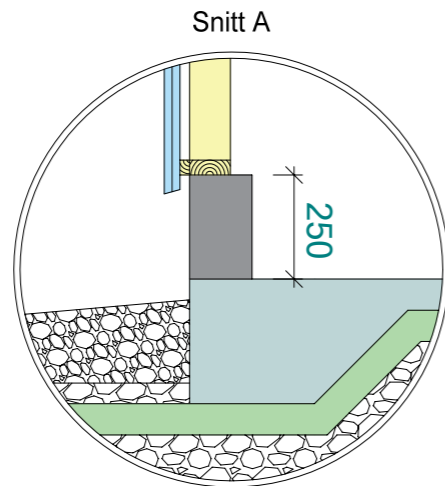
Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/prefabrikerte ringmurselementer (som Vartdal Plast/Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant! Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

NB! Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!

Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.



Usikker på detaljer til utførelse? Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal? Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
 Leca 150 - 250 mm
 Betong 100 - 250 mm

		Tiltakshaver: Ikornnesvegen 27 AS	
		Kundenr: 901504	Konstr/tegn: Paulina
BYA=460	BRA=447.1	Ordrenr/tilbudsnr: 220836	Takvinkel: 2.5°
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:100	Dato: 08/09/2025
Gnr:	Bnr:	Modell: ÅSTAK	Tegningsnr: 22081528
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no

Romskjema

Romnavn	Overflate gulv	Overflate vegg	Overflate himling	Annet
Entrè/Hall	3-stavs 15mm Eik Taranto fra Kährs	Gips	Takplater Huntonit 120 x 60cm, malt takplate farge S0502-Y	Ytterdør Larvik fra Bygg 1
Stue/	3-stavs 15mm Eik Taranto fra Kährs	Gips	Takplater Huntonit 120 x 60cm, malt takplate farge S0502-Y	Stålpipen, Nordpeis peisovn, Dimbar taklampe 2stk panelovner (valgfri plassering)
/Kjøkken	3-stavs 15mm Eik Taranto fra Kährs	Gips	Takplater Huntonit 120 x 60cm, malt takplate farge S0502-Y	Aubo Kjøkkeninnredning ihht. standardbeskrivelse Elektrolux hvitevarer, Dimbar taklampe
Soverom1	3-stavs 15mm Eik Taranto fra Kährs	Gips	Takplater Huntonit 120 x 60cm, malt takplate farge S0502-Y	Dimbar taklampe
Soverom2	3-stavs 15mm Eik Taranto fra Kährs	Gips	Takplater Huntonit 120 x 60cm, malt takplate farge S0502-Y	Dimbar taklampe
Soverom3	3-stavs 15mm Eik Taranto fra Kährs	Gips	Takplater Huntonit 120 x 60cm, malt takplate farge S0502-Y	Dimbar taklampe
Bad/Vaskerom	20x20flis grå/antrasitt (dusjsone 10x10cm)	Våtromsplater, "Cracked cement"	Takplater Huntonit 120 x 60cm, malt takplate farge S0502-Y	Varmekabel, Viking baderomsinnredning, Dusjhjørne, Veggholdt toalett. Se beskrivelse i Standardtekst
Bod/Teknisk	Homogent vinylbelegg Polyfloor 1550, oppbrett	Gips	Takplater Huntonit 120 x 60cm, malt takplate farge S0502-Y	Sluk, Vvbereder, Opplegg for vaskemaskin, Sikringsskap
Carport	Støpt plate	Bindingsverk m/ utvendig bordkledn		Lys, Stikk, Klargjort til el-billader

/OPTIMERA/

AUBO 2026-1 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste



BESKRIVELSE AV KJØKKEN

Dato: 10.12.25






Prosjekt: Kjøkken
 Kyrkjevegen 181
 Referansenr: 3100224

Materialvalg kjøkken (Vi gjør oppmerksom på at farger på illustrasjonsbilder kan avvike noe)

FRONT TYPE	GREP TYPE	BENKEPLATE	VASK	VENTILATOR
Unik	Bridge	Laminat 30mm	Stål -Lavabo Venus 50 BC	Rørshetta m/slangesett
FARGE	FARGE	FARGE	MONTERING	FARGE
Rose sand	Matt nikkel	BP957 TCM	nedfelt	Sølvgrå forkantlist
ANNET	ANNET	FORKANT	ANNET	ANNET
	128m m	Rett kant	Inkl vannlås	For normal ventilasjon. Inkl slangesett
				

PS!

Kunde kan velge fritt i fargene vist under.

U01 - Unik Sheer Grey 16 mm (NCS 3502-Y20R glans 6)	Melamin med Micro Perl Struktur kant R1 samme dekor på begge sider	
U02 - Unik Rose Sand 16 mm (NCS 2502-Y50R glans 6)	Melamin med Micro Perl Struktur kant R1 samme dekor på begge sider	
UHV - Unik Hvit melamin 16 mm (NCS S-0500-N Glans 7,5 (+/-1))	Glatt dekor kant R1 - samme dekor på begge sider Farge stabil	
UGS - Unik Grå Struktur melamin 16 mm (NCS S-3502-Y20R)	Loddrett årestruktur kant R1 - samme dekor på begge sider Vannrett årestruktur på sokler	
UES - Unik Eik Struktur melamin 16 mm	Loddrett årestruktur kant R1 - samme dekor på begge sider Vannrett årestruktur på sokler	

Samarbeidspartnere – Kjøkken, Bad og Garderobe

Optimera AS

Østre Aker vei 260 - 0915 Oslo. NO 967013056 MVA
 Telefon 22 16 88 00. Telefaks 22 16 89 00

Baderomsleveranse

Servantskap ELI 90
90x46x57cm hvit melamin

Servant BEA 90 thin
91x46x1,8cm porselen hvit

Vannlås PRELOC
40mm og 32mm

Bunnventil servant med pop-up
Ø63mm G1 1/4 krom

Servantbatteri FRIGG
krom

Speil PIA 90
90x75cm

LED-lampe SOL
40x11cm led-lys krom

Toalett vegg VITO
slim sete soft close hvit

Betjeningsplate toalett TECEbase
hvit plast double flush

Dusjhjørne rett MATS 90x90
90x90x195cm sølv/klar

Dusjbatteri DIS
G1/2 utgang krom

Dusjsett justerbart FRIDA
max 88cm c/c krom



Bildet er ment for illustrasjon, og kan inneholde produkter som ikke er inkludert i leveransen.
Se produktlisten for detaljer.

Leveranse av elektrisk utstyr på 4.mannsboliger i Ikornnesvegen 27 for Lade Entreprenør.

Leveres av Eidsnes Elektro AS.

Oppdatert 6/2-2026.

Beskrivelse:

Leilighetene leveres ferdig til innflytting med lysarmaturer på alle rom, varmekabel på badrom og 2 panelovner som kan monteres på f eks stuen.

Røykvarsler leveres som singel enhet tilknyttet 230 volt med backup batteri som skiftes etter 5 år.

Sikringskap blir plassert i bod.

Alle brytere og stikk leveres i hvit utførelse.

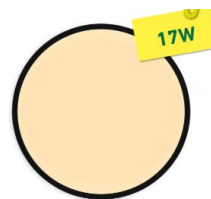
I carportbygget leverer vi lys og stikk i boden samt stikk og framlegg til elbillader i carporten. Klart for montering av lader.

Kjøkken taklampe:

ETLED ARC 29 IP54 2700K DIM

SORT

Produktnummer: 3000312



Soverom og bad. Taklampe.



Gimle 300 Taklampe Sort 1600lm Dim

Ø294MM, 1600LM, 17W, IP54, 2700/3000K, 110°, DIM ,
Sort

El.nr./Art.nr. 3253509

Boder:

Etne

Etne Hvit 790lm 3000K Ra>80 PIR Sensor

EI-nummer 3307366 EAN 702198



Panelovn. 2 stykk.

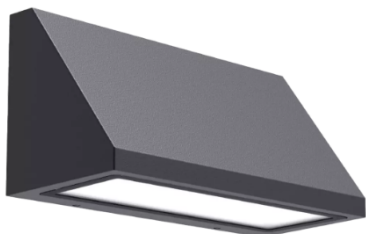
Namron panelovner • 5419639 ▾

Namron Panelovn WiFi PRO 800W Hvit

fra **Namron** Namron Panelovn



Utelampe v dør.



Caro G2 1400lm 830 112° 9W BK IP65

- IK06, IP65, C4
- CRI 80, 3000K, UGR17
- 927 lm, 103 lm/W

[Les mer](#)



Produktdatablad

Produktnummer: 102571-112-2 Sortimentstatus: Bestillingsvare (2) Kategori: Utelys



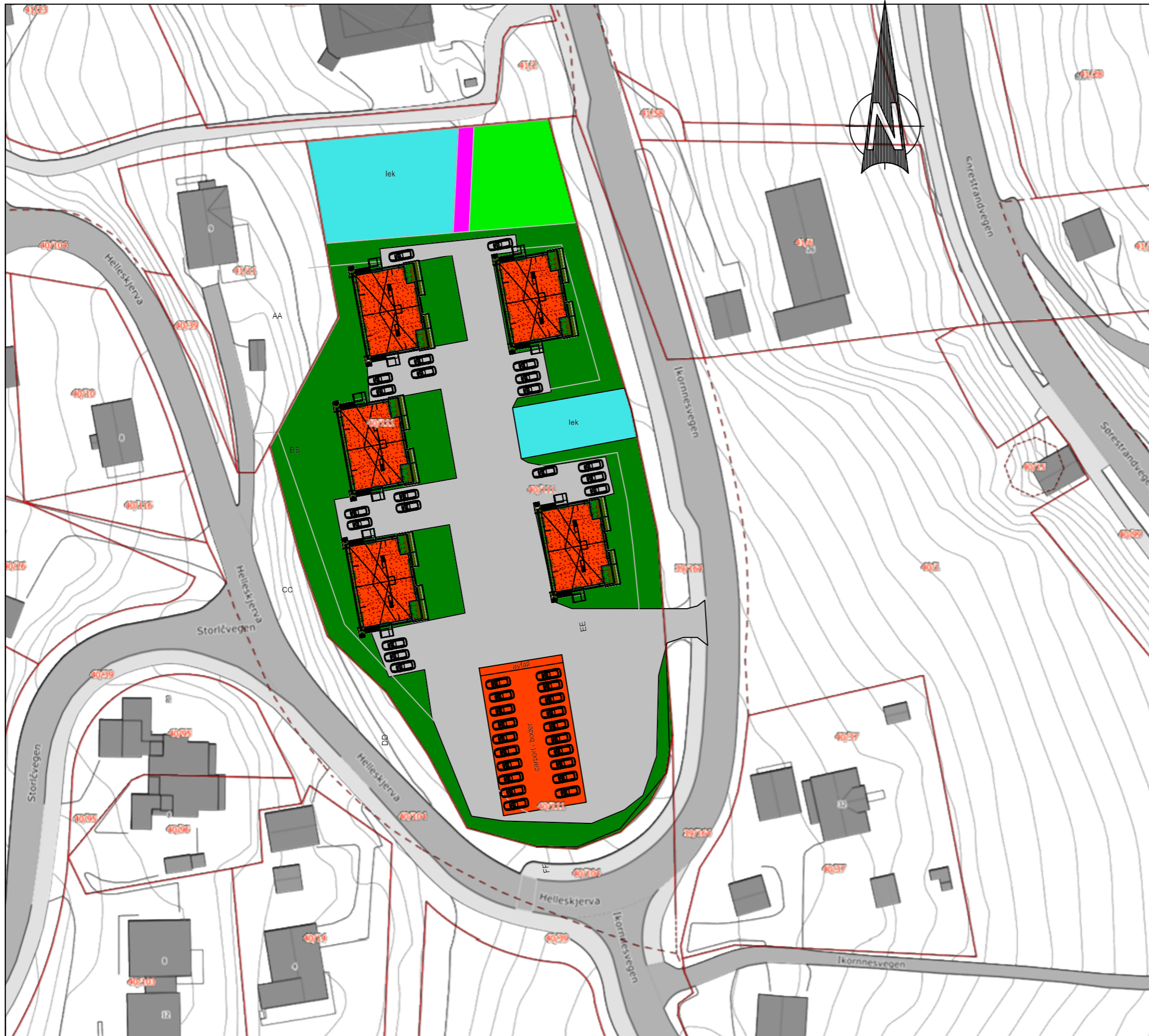
Plassbelysning.






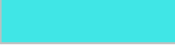




Iota G2 7700lm 740 Asymmetric 50/37,5/25/15W BK IP66

A

Effekt [W]: 50/37,5/25/15 Sokkel: N/A Kelvin [K]: 4000 CRI [>]:
Lysspredning [°]: 55x125 Farge: Sort Diffusor: Lens Lysstyring:
Lumen LED (Tc=25): 7700



tegnforklaring	
	Utareal bolig
	gangveg
	Bolig
	grønnstruktur
	Carport/bod/avfall
	Lekeplass
	Veg
	Byggegrense

Ikorntesvegen 27 AS				Gbnr 40/111 Sykkylven	
Dato	Konstr. tegnet	Godkjent	Målestokk		
15.09.2025			1:750		
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder					
Situasjonsplan sept 2025				Erstattning for:	Erstattet av:
				904	
Henvisning:		Beregning:			

VEDTEKTER

For

Sameiet Ikornnesvegen 27

org. nr. SUS

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte _____ i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

Innhold

1. Innledende bestemmelser	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
1-3 Sameiebrøk	3
2. Rettslig disposisjonsrett	3
2-1 Rettslig disposisjonsrett	3
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene	3
3-1 Rett til bruk	3
3-2 Ordensregler og dyrehold	4
4. Sameiets parkeringsplasser	4
4-1 Organisering	4
4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider	4
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar	5
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten	5
5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	5
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Kostnader som fordeles på alle seksjonene	6
6-3 Betaling av felleskostnader	6
6-6 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad	7
7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	7
7-1 Mislighold	7
7-2 Pålegg om salg av seksjonen	7
7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	7
8. Styret og dets vedtak	7

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag	7
8-2 Styremøter	7
8-3 Styrets oppgaver	8
8-4 Styrets beslutningsmyndighet	8
8-5 Inhabilitet.....	8
8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar	8
9. Årsmøtet	8
9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.....	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Innkalling til årsmøte	9
9-4 Saker årsmøtet skal behandle	9
9-5 Hvem kan delta i årsmøtet	9
9-6 Møteledelse og protokoll	9
9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte	10
9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet	10
9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak	10
9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere	11
9-11 Inhabilitet.....	11
10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring	11
10-1 Forretningsfører.....	11
10-2 Regnskap og revisjon	11
10-3 Forsikring	11
11. Diverse opplysninger.....	11
11-1 Definisjoner.....	11
11-2 Hjemmelshaver til formuesgode	12
11-3 Endringer i vedtektene	12
11-4 Generelle plikter	12

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ikornnesvegen 27. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst _____.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et sameie som består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 111 i Sykkylven kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdeler jf. seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Alle boligseksjonene har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, herunder blant annet parkeringsplass og bod i carportanlegg.

Grensene for enerett og hvilken p-plass og bod som den enkelte disponerer følger av seksjoneringsbegjæringen. Leiligheter i 1. etasje har i tillegg eksklusiv rett til å benytte plen- og grøntareal i front av den respektive leilighet.

Se Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 25 5. ledd.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Lufting av hunder, katter eller andre husdyr er tillatt ihht. generelle bestemmelser om båndtvang m.m.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser ihht. seksjoneringsbegjæring.

Parkeringsplasser i carport seksjoneres som tilleggsdeler til seksjonene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert. Det er opplagt infrastruktur til elbillading i carportanlegget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av

tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten for fellesareal hvor det er gitt eksklusiv bruksrett, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheterne for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Kostnader som fordeles på alle seksjonene

(1) Kostnadene til drift og vedlikehold som er tillagt seksjonene dekkes av seksjonene iht. sameiebrøken.

(2) Dette gjelder kostnader som for eksempel: drift og vedlikehold av tak tilknyttet seksjonene, utskifting av vinduer/dører og andre fasadeelementer tilknyttet seksjonene, strøm i fellesareal, renovasjon og vannavgift tilknyttet seksjonene, fasadevask, tekniske installasjoner og anlegg, mv.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene av felleskostnader skal følge sameiebrøk.

6-6 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratredes før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratredes.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av tre styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- eventuelt velge valgkomite
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) 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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Styret avgjør om regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. 13

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen

inngang.

d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenheterne.

e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

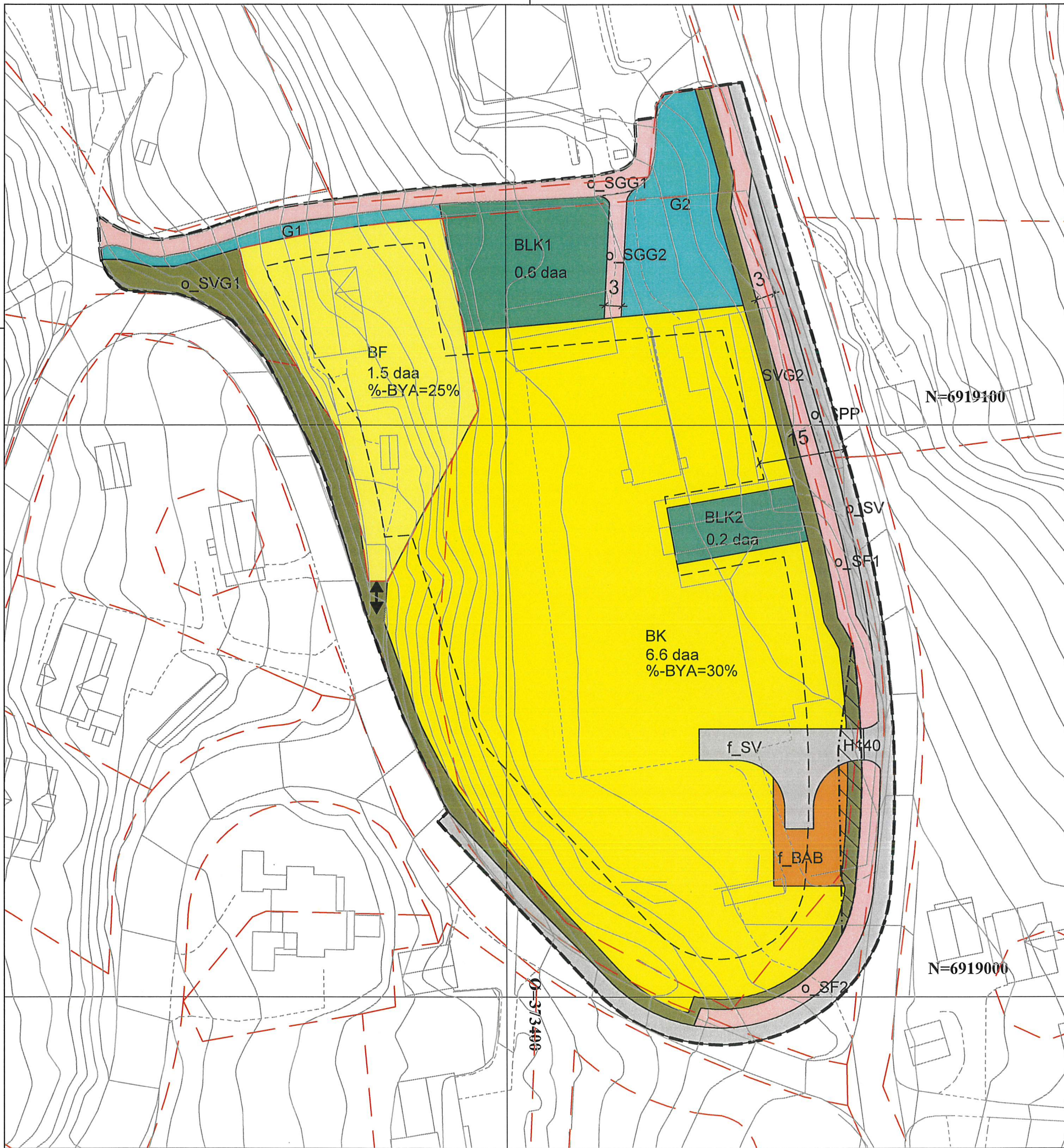
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. 14



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BAB Andre typer bebyggelse og anlegg
- BLK Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV Veg
- SF Fortau
- SGG Gangveg/gangareal
- SVG Annen veggrunn - grøntareal
- P Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G Grønnstruktur

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt

Linjesymbol

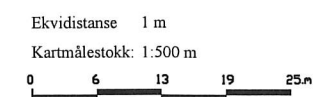
- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Sykkylven kommune
 Dato for basiskart: 25.08.2017
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN1954



DETALJREGULERING FOR TIDLEGARE JARNES SKULE
 I medhald av §12-12 i plan- og bygningslova har kommunestyret i Sykkylven kommune i møte den 08.04.2019 i sak nr. 29/19 vedteke ovanfornevnte detaljregulering slik den er inneikna på dette kartet med føresegner.

[Handwritten signature]
 30/4-19

Kommunen sitt stempel, signatur og dato

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

FRAMLEGG OG REVISJONAR	REV- NR.	DATO	SIGN.
Utkast til planforslag		13.04.2018	HS
Revidert planforslag		19.02.2019	HS

SAKSBEHANDLING	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
1. gongs behandling nærings- og utviklingsutvalet	23/18	28.05.2018	HS
Offentleg ettersyn frå 05.06.2018 til 24.07.2018			
2. gongs behandling nærings- og utviklingsutvalet	14/19	04.03.2019	HS
Kommunestyrets vedtak om eigengodkjenning	29/19	08.04.2019	HS

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

Plantype	Plan-ID
Detaljregulering	15282017008
Kommune - planområde	
Sykkylven kommune	
Detaljregulering av tidlegare Jarnes skule	
Oppdragsgjevar	
Sykkylven kommune	



Prosjektnr.: 17152	Tekningsnr.: 01	Utarbeidd: 19.02.19	Rev.: 001	Målestokk: 1:500 (A2)	NORDPLAN AS	Tlf.: 57 88 55 00
					Nolnesgata 14, 6002 Alesund	Epost: post@nordplan.no Web: www.nordplan.no

Detaljregulering for tidlegare Jarnes skule

Oppdragsgiver: Sykkylven kommune
Oppdrag: Detaljregulering for tidlegare Jarnes skule
Rapport type: Føresegn
Prosjektnr./plannr: 17152/15282017008
Dato: 13.04.2018/revidert 19.02.2019

Føresegn



Odd B. 30/4-19
SYKKYLVEN KOMMUNE
BØRDEFØRAREN



Prosjektnr:
17 152

Dato:
19.02.2019

Status /Rev:	Rev. gjelder:	Dato:	Sign:	KS:
0	Utkast	13.04.18	HVS	
0	Til 1. behandling	28.05.18	HVS	
1	Revisjon – beskriv.	19.02.19	HVS	
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Notenesgata 14 6002 Ålesund Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no		Kundeinformasjon: Sykkylven kommune v/Bjarte Ståle Hovland Rådhuset, Kyrkjevegen 62 6230 Sykkylven		
Prosjektleder: Halvard V. Straume				
Medarbeidere: Halvard V. Straume			Sign: HVS	
Kontrollert av: Anette Solbakk			Sign: ASS	



Detaljregulering av tidlegare Jarnes skule

Reguleringsføresegn for detaljreguleringsplan

PlanID: 15282017008

1 Siktemål med planen

Planens siktemål er å omregulere tidlegare Jarnes skule på Ikorntnes til bustader.

2 Reguleringsformål

Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr.1)

- Bustader – konsentrert – småhus (BK)
- Bustader – frittliggjande - småhus (BF)
- Leikeplass (BLK)
- Andre typar bygningar og anlegg (f_BAB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)

- Veg, offentleg (o_SV)
- Veg, felles (f_SV)
- Fortau og gangveg, offentleg (o_SF1, o_SF2, o_SGG1 og o_SGG2)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_SVG1 og o_SVG2)

Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Grønstruktur (G)

Omsynssoner (§ 12-6)

- Frisiktsone (H140)

3 Fellesføresegner for heile planområdet

3.1 Plassering og definisjonar

Bygningane skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse. Konstruksjonar og andre tiltak som kan vere til ulempe for veg eller trafikktilhøve skal også plasserast innanfor byggjegrænse. Gesims- og mønehøgde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Innanfor byggeområde BK kan det oppførast trafokioskar og andre tekniske innretningar.

3.2 Estetikk

Bygningane skal ha en god arkitektonisk utforming, og skal etter kommunens skjønn inneha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbehandling) og i forhold til omgivnaden.



3.3 Situasjonsplan

Ved byggesøknad i delfelt BK skal det føreligge ein situasjonsplan som minimum viser plassering av bygg (inkludert garasje/carport og private uteopphaldsareal), parkering, innhald i nærleikeplass, internt vegnett og plassering av kommunaltekniske anlegg. Situasjonsplanen skal vise ein heilskapleg situasjon for delområde BK og BLK.

Mindre detaljar som har liten konsekvens for heilskapen i området kan unntakas frå krav om situasjonsplan. Til dømes: fasadeendring, enkle tilbygg.

3.4 Kommunaltekniske anlegg

Offentleg trafikkområde, offentlege VA-anlegg og overvasshandtering innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med tekniske planar godkjent av kommunen.

3.5 Automatisk freda kulturminne

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

4 Føresegner for arealformål

4.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

4.1.1 Bustader-konsentrert-småhus (BK)

Bustadområde for konsentrert småhusutbygging kan ha ei utnytting på maksimalt %BYA=30% per tomt, inkluderer biloppstillingsplass og garasje.

Det skal opparbeidast minimum 2 biloppstillingsplassar per bueining.

Maksimal gesimshøgde er 8 meter, og maksimal mønehøgde er 9 meter. Høgdene skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng rundt heile bygninga.

4.1.2 Bustader-frittliggjande-småhus (BF)

Bustadområde for frittliggjande småhusutbygging kan ha ei utnytting på maksimalt %BYA=25% per tomt, inkluderer biloppstillingsplass og garasje.

Det skal opparbeidast minimum 2 biloppstillingsplassar per bueining.

Maksimal gesimshøgde er 8 meter, og maksimal mønehøgde er 9 meter. Høgdene skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng rundt heile bygninga.

4.1.3 Leikeplass

BLK1 kan opparbeidast med leikeapparat, men som minimum skal området vere planert og tilsådd.

BLK2 skal være nærleikeplass til byggeområde BK. BLK2 skal minimum innehalde sandkasse, benk, eit leikeapparat og noko fast dekke. BLK2 skal være sikra med gjerde mot tilgrensande veg- og parkeringsareal.



Minst halvparten av BLK2 skal vere solbelyst kl. 15.00 ved vårjamndøgn.

4.1.4 Andre typar bygningar og anlegg (f_BAB)

Innanfor område f_BAB i plankartet skal det etablerast eit felles avfallsanlegg for bebuarane i delfelt BK. Avfallsdunkar skal plasserast under tak og dei skal være skjærma frå omgjevnadane.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)

4.2.1 Veg, offentleg (o_SV)

I offentlege trafikkområde skal det byggjes køyreveggar med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

4.2.2 Veg, felles (f_SV)

Fellestilkomsten skal være felles for alle bustadane innanfor delområde BK.

Tilkomstvegen i delområde BK skal knytast til o_SGG2.

4.2.3 Fortau og gangveg, offentleg (o_SF1, o_SF2, o_SGG1 og o_SGG2)

Fortauet og gangveg skal vere opparbeidd med 3 meters bredde og skal ha fast dekke.

4.2.4 Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)

Parkeringsplassen skal nyttast til offentlig parkering langsetter Ikornnesvegen.

4.2.5 Annen veggrunn, grøntareal (o_SVG1 og o_SVG2)

Areala skal nyttast til grøfteareal og snøopplag. Areala skal være tilsådd.

4.3 Grønstruktur (§12-5 nr.3)

4.3.1 – Grønstruktur (G)

Det er ikkje anledning til å byggje kommunaltekniske bygg (trafo, pumpestasjon eller liknande) innanfor grønstrukturuområdet. Koplingspunkt/sikringssskap er tillat dersom det ikkje kjem i konflikt med bruken av området eller er visuelt dominerande.

Ledningstraseer under bakken gjennom grønstrukturen tillatast.



5 Føresegner til omsynssoner (§12-6)

5.1 Frisiktsone (H140)

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Infrastruktur

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bustader i planområdet før tilkomstvegene og kommunaltekniske anlegg til de enkelte eiendommene er opparbeidet.

Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

6.2 Leikeplasser

Før det gis bruksløyve til første bustad i delfelt BK skal det dokumenteras at BLK1 er planert og tilsådd, G2 er tilsådd og gangveg o_SGG2 er opparbeidd.

Før det gis bruksløyve til første bustad i delfelt BK skal det dokumenteras at nærleikeplass BLK2 er ferdig opparbeidd med minimum sandkasse, benk, eit leikeapparat og noko fast dekke, samt sikra med gjerde.



Ikornnesvegen 27

Nabolaget Ytre og indre Ikornes - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helleskjerva Jarnes skule Linje 260	1 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 38 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.) 80 elever, 6 klasser	4 min
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	6 min
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	6 min
Stranda vidaregåande skule 230 elever	28 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

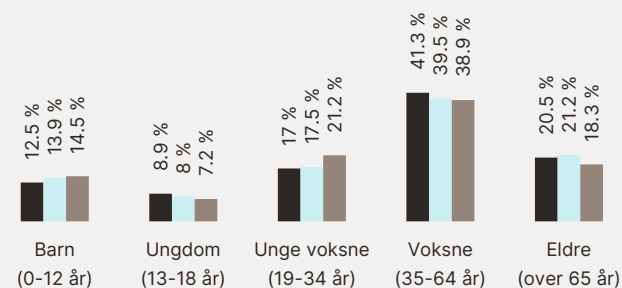


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ytre og indre Ikornes	917	414
Sykkylven kommune	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ikornnes Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	4 min
Vikedalen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min

Dagligvare

Bunnpris Ikornnes Post i butikk, PostNord	7 min
Rema 1000 Sykkylven	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 97/100

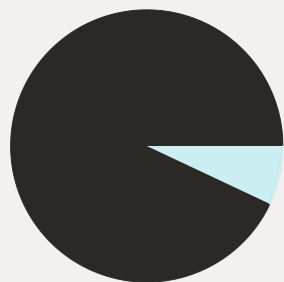


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Ikorntnes stadion	8 min
Fotball, friidrett	
0.5 km	
Vik skule	5 min
Aktivitetshall	
2.6 km	
Family Sports Club Sykkylven	4 min

Boligmasse

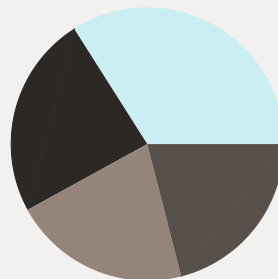


■ 93% enebolig
■ 7% annet

Varer/Tjenester

AMFI Moa	1 t 15 min
Vitusapotek Sykkylven	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Ytre og indre Ikorntnes
■ Sykkylven kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

