

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET GRAVARVERKET TERRASSE

(Vedtatt i sameiermøte 22.04.1999, sist endret etter årsmøtet 19.03.2026 og styrets protokolltillegg 09.04.2026)

§ 1 Navn, formål og forretningskontor

Sameiets navn er Boligsameiet Gravarverket Terrasse.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen g.nr. 39, b.nr. 1529 i Sandnes.

Forretningskontor er i Sandnes kommune.

Alle henvisninger til eierseksjonsloven gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 Seksjoner, erverv, utleie og bruk

Sameiet består av 94 seksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 19. juni 1997, tinglyst 9. juli 1997.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, en tilleggsdel som består av en nummerert bod og en nummerert parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sameiets felles forpliktelser i forhold til sameiets brøk, jf. § 5.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan erverve seksjoner i sameiet. Likevel kan juridiske personer, som staten, fylkeskommuner og kommuner, til sammen erverve inntil 10 prosent av seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 24. Se § 2-3 og § 2-4.

§ 2-1 Virkeområde og formål

Formålet er å sikre rolig og trygg boligbruk, god forvaltning og likebehandling av alle 94 boligseksjoner. Seksjoner i sameiet skal kun benyttes i samsvar med formålet «bolig».

§ 2-2 Godkjenning av erverver

- (1) Erverv av seksjon forutsetter styrets skriftlige godkjenning før overtakelse. Avslag kan bare gis når saklig grunn foreligger. Forhold omfattet av diskrimineringslovgivningen kan ikke vektlegges.
- (2) Styret skal avgjøre fullstendig søknad innen 20 løpende dager fra mottak. Dersom styret ikke svarer innen fristen, anses erverver som godkjent.
- (3) Som saklig grunn kan bl.a. regnes: (a) klart dokumenterte betalingsforhold som gir nærliggende fare for mislighold av felleskostnader, (b) dokumentert vesentlig mislighold i annet boligselskap, (c)

grove brudd på ordensregler, eller (d) andre konkrete forhold som gir nærliggende risiko for vesentlig ulempe eller sikkerhetsfare.

§ 2-3 Foretakseier - kontaktpunkt

Dersom seksjon eies av foretak, skal eier til enhver tid ha registrert kontaktperson med tilstrekkelig fullmakt til å motta og gi nødvendige beskjeder på vegne av eier, samt døgnkontaktnummer for beredskap. Kontaktperson skal som utgangspunkt beherske norsk; engelsk kan aksepteres dersom beredskap og forvaltning kan ivaretas forsvarlig. Endringer meldes styret uten ugrunnet opphold. Bestemmelsen er ikke til hinder for foretakseierskap.

§ 2-4 Ervervsbegrensning - egenerklæring

(1) Erverver skal bekrefte at ervervet ikke strider mot eierseksjonsloven § 23 (ervervsbegrensning), herunder indirekte erverv gjennom nærstående eller selskaper.

(2) Dersom tinglysing nektes på grunn av ervervsbegrensningen, plikter erverver uten ugrunnet opphold å dokumentere lovlig ordning eller avhende seksjonen.

§ 2-5 Godkjenning av leietaker og melding ved utleie

(1) Ved utleie av hele seksjonen kreves styrets godkjenning av leietaker før innflytting. Avslag kan bare gis ved saklig grunn.

(2) Eier melder til styret senest 7 dager før innflytting: leieperiode og navn/kontaktopplysninger til leietaker(e). Ved akutte leieforhold kan melding gis uten ugrunnet opphold.

(3) Utleie av del av seksjonen når eier bor i boligen krever ikke godkjenning, men eier plikter å gjøre brukere kjent med vedtekter og husordensregler.

(4) Eier svarer overfor sameiet for leietakers etterlevelse av vedtekter og husordensregler.

(5) Behandling av personopplysninger som nevnt i (2) skjer i samsvar med personvernregelverket. Fødselsdato kreves ikke; fødselsår er tilstrekkelig med mindre særlige behov foreligger.

§ 2-6 Korttidsutleie

(1) Korttidsutleie av hele seksjonen tillates i inntil 60 døgn per kalenderår.

(2) Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Utleie utover dette er mislighold. Bestemmelsen gjelder ikke utleie av enkeltrom når eier selv bor i boligen.

(4) Ved korttidsutleie skal eier melde perioder og kontaktpunkt til styret før utleie, av hensyn til beredskap og ro/orden.

§ 2-7 Etterlevelse - dokumentasjon og adgang

(1) Eiere og brukere plikter å etterleve vedtekter og husordensregler og rimelige pålegg for å ivareta ro, orden, brann- og personsikkerhet.

(2) På forhåndsvarsel skal eier/bruker gi tilgang til seksjonen for nødvendige kontroller og arbeider etter lov og vedtekter. Ved akutt fare kan adgang kreves uten forhåndsvarsel; forholdet dokumenteres skriftlig i etterkant.

§ 2-8 Sanksjoner ved mislighold

(1) Styret kan gi skriftlig pålegg om retting med frist. Advarsel skal så langt mulig konkretisere misligholdet.

(2) Ved vesentlig eller gjentatt mislighold kan styret fremme krav om salgspålegg etter eierseksjonsloven § 38. Frist for frivillig salg settes til minst 6 måneder fra pålegget er mottatt.

(3) I særlige tilfeller som nevnt i eierseksjonsloven § 39 (fare for ødeleggelse/vesentlig forringelse eller alvorlig plage/sjenanse) kan fravikelse kreves. Sanksjon kan også rettes mot bruker/leietaker når vilkårene er oppfylt.

(4) Eierne hefter for skade og kostnader påført sameiet av eier, husstand, leietaker eller andre som gis adgang til seksjonen.

§ 2-9 Mindretallsvern, tolkning og forholdet til lov

- (1) Vedtektene skal praktiseres uten å gi enkelte en urimelig fordel på andres bekostning (mindretallsvern).
- (2) Bestemmelsene skal tolkes i samsvar med eierseksjonsloven. Ved motstrid går lov foran.
- (3) Endring krever 2/3 flertall dersom ikke lov eller vedtektene selv krever samtykke.

§ 2-10 Gebyr

- (1) Styret kan kreve at den som leier ut seksjon, betaler et gebyr for arbeid som påløper i forbindelse med utleien. Gebyret skal være kostnadsriktig og ikke-sanksjonerende.
- (2) Gebyret faktureres av sameiet/forretningsfører. Merverdiavgift kan påløpe i tillegg.
- (3) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for innkreving og satser.

§ 3 Rettslig råderett

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annet vis, innenfor de begrensninger som fremgår av eierseksjonsloven § 23.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

For boligsameier skal panteretten utgjøre kr 30 000.

Denne panteretten tinglyses på den enkelte seksjon, og skal ha prioritet etter 80 % av siste overdragelsessum, uten opptrinnsrett.

§ 4 Faktisk råderett

Seksjonseierne plikter å følge sameiets Husordensregler.

Endringer av utvendige arrangement på bygninger, så som markiser, antenner, vinterhager, utvendige farger og lignende skal foretas etter samlet plan for hele sameiet og være godkjent av Årsmøtet. Dersom samtykke gis kan særskilte vilkår fastsettes.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken.
Unntak: Kabel TV + Forretningshonorar.

S. nr.	Brøk	S. nr.	Brøk	S. nr.	Brøk	S. nr.	Brøk	S. nr.	Brøk
1	72	20	94	39	85	58	67	77	85
2	94	21	72	40	99	59	76	78	85
3	94	22	99	41	126	60	72	79	85
4	99	23	85	42	109	61	94	80	171
5	85	24	85	43	109	62	94	81	67
6	85	25	85	44	109	63	72	82	67
7	85	26	99	45	126	64	99	83	67
8	76	27	76	46	72	65	85	84	76
9	67	28	67	47	94	66	85	85	72
10	67	29	67	48	94	67	85	86	94
11	67	30	67	49	72	68	99	87	94
12	84	31	76	50	99	69	126	88	99
13	72	32	72	51	85	70	109	89	85
14	110	33	94	52	85	71	109	90	85
15	99	34	94	53	85	72	109	91	93
16	132	35	72	54	99	73	126	92	126
17	126	36	99	55	76	74	94	93	109
18	72	37	85	56	67	75	94	94	109
19	94	38	85	57	67	76	utgår	95	120
Sum									8495

Den enkelte seksjonseier skal hver måned betale et à konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

§ 6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Alt indre vedlikehold er som utgangspunkt den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder følgende særlige bestemmelser.

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører til boligen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, varmtvannsbereder og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, varmtvannsbereder, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseierne har også ansvaret for opptaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal også rense eventuell sluk på terrassene.

(4) Oppdager seksjonseieren skade på boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret.

(5) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlige overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold. Ved forsikringsskader på bygg og innbo skal seksjonseier dekke egenandelen. Styret kan i vedtak fravike dette dersom egenandelbelastningen virker urimelig.

6) Vedlikehold av trepanel på terrasser utføres av seksjonseier.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Alt ytre vedlikehold er som utgangspunkt sameiets ansvar. Det gjelder følgende særlige bestemmelser.

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av inngangsdør, terrassedør og vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følge av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6-3 Vedlikehold etter endringer på seksjonseiers eiendom

Vedlikehold på deler av eiendommen som den enkelte seksjonseier har satt opp for egen regning og risiko påhviler den enkelte seksjonseier.

Det skal søkes styret om tillatelse fra den enkelte seksjonseier om endringer/tillegg av eiendommen. Dette gjelder flislegging av terrasser, trapper og inngangsparti mv, oppføring av glasshus og glasskjermer på terrasser, inngangsparti mv.

Selv om seksjonseier har fått tillatelse til å sette opp bygningsdeler ol. for egen regning og risiko, stenger ikke dette for at sameiet kan beslutte nødvendige fellestiltak som går på bekostning av disse bygningsdelene. Dersom bygningsdelene må fjernes for at nødvendige fellestiltak skal kunne gjennomføres, plikter den enkelte seksjonseier å fjerne disse for egen regning og risiko. Sameiet har ikke ansvar for å tilbake stille nevnte bygningsdeler etter at det nødvendige fellestiltaket er avsluttet.

§ 7 Forsikring

Sameiet tegner (fullverdi) brann- og vannskadeforsikring for hele eiendommen (inngår i felleskostnader). Den enkelte beboer har selv ansvar for å tegne innboforsikring.

§ 8 Styret og valgkomité

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er 2 år.

Sameiet skal ha en valgkomité som består av 2 medlemmer, som tjenestegjør for 2 år.

§ 9 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak når mer en halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtaket treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret forplikter seksjonseierne utad ved underskrift av 2 medlemmer i fellesskap.

§ 10 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel og angi de saker som vil bli behandlet.

Seksjonseier som ikke selv bruker seksjonen, må gi sameiets styre melding om hvilken adresse innkallingen skal sende til.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært Årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskapet
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
6. Valg av styre og revisor

§ 12 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, jf. eierseksjonsloven § 49.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitt stemmer for vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20, 2 ledd, 2 punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen, vedtak om endring av sameiebrøken som nevnt ovenfor i 3. ledd nr. 6, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 Fastsettelse av flertall ved stemmegivning på Årsmøtet

Sameiet inneholder kun boligseksjoner, og hver seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

§ 14 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 15 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og valg av revisor.

§ 16 Forhold til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 17 Parkering, elbil-lading og tilrettelegging for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer tilsammen 106 parkeringsplasser. Styret forvalter disse plassene og foretar den interne fordelingen.

Hver seksjonseier har rett til å disponere én parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg, jf. vedtektene § 2, annet punktum.

Med hensyn til lading av el-/hybridbil, vil seksjonseiere kunne måtte bytte parkeringsplass slik at de seksjonseiere med behov for ladeplass får dette.

Sameiet har lagt opp til felles infrastruktur for lading av el-/hybridbil for 20 parkeringsplasser. En seksjonseier kan med samtykke fra styret koble seg til eksisterende infrastruktur for lading av el-/hybridbil på parkeringsplass som styret angir.

Seksjonseier må da selv bekoste lader som godkjennes av styret, samt kostnader til tilknytning, separat infrastruktur og administrasjonskostnader.

Seksjonseier belastes for ladestrøm hver måned med et fast beløp fastsatt av styret. Deretter foretas en avregning etter årlig avlesing av forbruket.

Styret avsetter parkeringsplasser til seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har behov for tilrettelagt parkering.

Ellers henvises til sameiets Husordensregler.