

Boligsameiet Gravarverket Terrasse

PROTOKOLLTILLEGG – Årsmøtesak sak 5

Dato: 09.04.2026 | Sted: Sandnes

Under sak 5 på Årsmøtet 19.03.2026 ble nye vedtektsbestemmelser §§ 2-1 til 2-10 vedtatt, og ga styret fullmakt til redaksjonelle tilpasninger uten realitetsendring. I årsmøteprotokollen som senere ble publisert av BATE var § 2-3 (Foretakseier – kontaktpunkt) og § 2-5 (Godkjenning av leietaker og melding ved utleie) fjernet. Dette var en realitetsendring som lå utenfor den gitte fullmakten.

Begrunnelse

Årsmøtevedtaket gjelder i sin helhet. Fullmakten til styret gjaldt kun språklige/tekniske avklaringer. De to bestemmelsene er lovlige og forholdsmessige driftshjemler innenfor eierseksjonsloven, og skal fremgå av vedtektene slik de ble vedtatt. I styremøte 09.04.2026 ble det gjort noen redaksjonelle tilpasninger i § 2-3, § 2-5 og § 2-10.

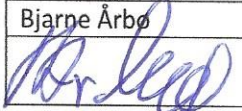
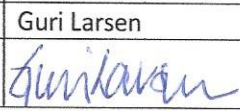
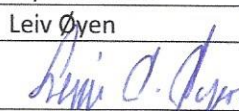
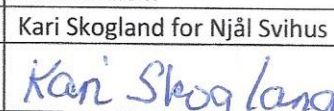
VEDTAK

- 1) Vedlegget til årsmøteprotokollen 19.03.2026 rettes. § 2-3 og § 2-5 tas inn i samsvar med årsmøtevedtaket.
- 2) Styret godkjenner vedlagte «Konsolidert vedtektsdel § 2 – Erverv, utleie og bruk» som korrekt vedlegg til protokollen.
- 3) Styreleder gis fullmakt til å oversende rettet vedlegg og dette protokolltillegget for publisering hos forretningsfører, samt til å besørge utsendelse/utdeling til seksjonseierne.
- 4) Forretningsfører skal ikke publisere endringer i vedtak/vedlegg uten skriftlig godkjenning fra styreleder og ett styremedlem.
- 5) Dette protokolltillegget trer i kraft straks og skal arkiveres sammen med årsmøteprotokollen for 2026.

Vedlegg: Konsolidert vedtektsdel § 2 – Erverv, utleie og bruk (versjon av 09.04.2026).

Signaturer

For styret i Boligsameiet Gravarverket Terrasse:

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Varamedlem
Bjarne Årbø	Guri Larsen	Leiv Øyen	Kari Skogland for Njål Svihus
			

Dette protokolltillegget er behandlet og vedtatt i styremøte 09.04.2026.

Boligsameiet Gravarverket Terrasse

Konsolidert vedtektsdel: § 2 – Erverv, utleie og bruk

Vedtatt av årsmøtet 19.03.2026, jf. sak 5.

Korrigert vedlegg vedtatt av styret (protokolltillegg) på styremøte 09.04.2026.

Henvisning til lov: eierseksjonsloven (lov 16. juni 2017 nr. 65). For sanksjoner, jf. §§ 38 og 39. For korttidsutleie og godkjenning ved utleie, jf. § 24. For ervervsbegrensning, jf. § 23.

§ 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) Eieren 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.