

# **VEDTEKTER**

## **for**

# **FINSTAD PARK DRIFTSSAMEIE**

Vedtatt på stiftelsesmøte 30. mai 2017.

### **§ 1**

#### **Navn og formål**

Sameiets navn er Finstad Park Driftssameie, heretter «Driftssameie».

Eiendommen, gnr 137 bnr 595 (heretter "Finstad Park Felles"), består av fellesareal, og ligger i realsameie mellom samtlige boligsameier innenfor området Finstad Park. Kart som viser Finstad Park Felles er inntatt som **vedlegg 1**.

Finstad Park Felles består blant annet av gangveier, gjesteparkeringsplasser, lekeplasser, avfallsstasjoner, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og andre fellesfunksjoner for Finstad Park.

Næringsseksjon, gnr 137 bnr 768 seksjon 1, i Finstad Park Boligsameie 1 (heretter "Grendehusseksjonen") ligger i sameie mellom samtlige boligsameier innenfor området Finstad Park.

Driftssameiets Medlemmer består av eierne av Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen. Samtlige boligsameier på området Finstad Park er således pliktige Medlemmer av nærværende Driftssameie, heretter i fellesskap benevnt "Medlemmene". Den enkelte seksjonseier i boligsameiene er således representert i Driftssameiet gjennom styret i det aktuelle boligsameie.

Formålet med Driftssameie er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen, til beste for Medlemmene (herunder seksjonseierne i boligsameiene), samt å regulere Sameiernes rettigheter og plikter. Videre vil Driftssameie være et felles organ for å ivareta Medlemmenes felles interesser.

### **§ 2**

#### **Fysisk bruk mv.**

Det enkelte Medlem, og således seksjonseierne/beboerne i det enkelte boligsameie, som er medlem i Driftssameiet, har rett til å benytte Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen må ikke brukes slik at andre Medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Alle seksjonseiere/beboere på området Finstad Park kan benytte alle lekeplasser og sykkelplasser, uavhengig av den nærmere plassering innenfor Finstad Park Felles. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt besøkende til Finstad Park. Styret kan iverksette tiltak for å sikre dette.

Det må ikke henstilles gjenstander på oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, disse skal til enhver til holdes tilgjengelige for utrykningskjøretøy.

### **§ 3** **Rettslig rådighet**

Det enkelte Medlem kan ikke selge, leie ut, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel i Finstad Park Felles og/eller Grendehusseksjonen.

Oppløsning av realsameiene Finstad Park Felles og/eller Grendehusseksjonen krever tilslutning fra samtlige av Driftssameiets Medlemmer.

### **§ 4** **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i Driftssameiet utøves av årsmøtet.

Alle Medlemmer, representert ved ett eller flere styrerepresentanter i det enkelte Medlems styre, har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Et Medlems styrerepresentant har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Styrerepresentanter, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle Medlemmenes styrer om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter sameieloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten. Det enkelte Medlem er selv ansvarlig for å viderebringe informasjon gitt i årsmøteinnkallingen til sine seksjonseiere/beboere.

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære sameiermøtene i Finstad Park Boligsameie 1 til 3.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, evt. regnskapsoversikt
3. Godkjenning av styre- og vararepresentanter utpekt av boligsameienes styrer (Se § 7 Styret).
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram for Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Medlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet

## § 5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett eller flere Medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 4.

## § 6 Årsmøtets vedtak

Hvert Medlem stemmer i henhold til eierbrøk. (Se vedlegg 2.) Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer. Alle Medlemmer skal være representert på årsmøte.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameige, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) omgjøring av Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen, herunder bruksendring, oppføring av bebyggelse, endret bruksfordeling eller endring av grensene for Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen
- c) rettslige disposisjoner over Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med Medlemmenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Medlemmene på mer enn ti prosent av de årlige felleskostnadene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Medlemmene det gjelder:

- a) at enkelte Medlemmer skal ha plikt til å holde deler av Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over Medlemmenes underliggende sameieandel i Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 11

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 7 Styret

Driftssameiet skal ha et styre på 6 styrerepresentanter og 3 vararepresentanter.

Styrene i Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3 (Medlemmene) utpeker hver 2 styrerepresentanter og 1 vararepresentant.

Vararepresentantene deltar når styrerepresentanten(e) for det respektive boligsameie ikke kan møte.

Styrerepresentantene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av Medlemmenes styrer. Vararepresentantene utpekes for ett år.

Styret skal ha en styreleder og nestleder som velges av Driftssameiets styre etter en fastlagt turnusordning mellom Medlemmene. Dette bør koordineres med tilsvarende valg i Finstad Park Garasjesameie. Se **vedlegg 3**.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen, og ellers sørge for forvaltningen av Driftssameiets og realsameienes felles anleggenger i samsvar med lov om sameiege, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan 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.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst en av styrerepresentantene fra hvert av boligsameiene Finstad Park Boligsameie 1 til 3 (Medlemmene) er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrerepresentantene.

En styrerepresentant kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som representanten selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal utarbeide egen arbeidsinstruks.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.

## § 8

### **Styrets adgang til å forplikte Driftssameie**

Styret representerer Medlemmene.

I saker som gjelder Medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir Medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere Medlemmene på samme måte som i styre

## **§ 9** **Ordensregler**

Styret fastsetter ordensreglementet for Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen. Et styremedlem kan forlange at endringsforslag skal fremlegges for Medlemmenes styrer til uttalelse før endelig vedtak treffes.

## **§ 10** **Vedlikehold**

Styret er ansvarlig for at Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å innkreve tilstrekkelig betaling av felleskostnader til å holde Finstad Park Felles forsvarlig ved like, jf. § 12.

## **§ 11** **Felleskostnader**

Kostnader som knytter seg til Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen er felleskostnader. Disse skal fordeles med en forholdsmessig andel på hver av Medlemmene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for det enkelte Medlem eller etter forbruk. Det enkelte Medlems forholdsmessige andel beregnes på grunnlag av antall kvadratmeter BRA i det aktuelle boligsameie. (Se vedlegg 2.) Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av Finstad Park Felles
- c) Grendehusseksjonens andel av felleskostnadene i Finstad Park Boligsameie 1
- d) Kostnader til drift og vedlikehold av Grendehusseksjonen

Dersom et Medlem, (herunder seksjonseiere/beboere) driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Driftssameie særlig høye kostnader, kan vedkommende Medlem pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

## **§ 12** **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Driftssameie slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot det enkelte Medlem for Driftssameiets forpliktelser.

Det enkelte Medlem skal hver måned, eventuelt annen termin som styret fastsetter, innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra Medlemmenes side.

### **§ 13**

#### **Forsikring**

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

### **§ 14**

#### **Lov om sameige**

Driftssameiets virksomhet skal skje innenfor de rammer som sameierloven oppstiller. Dette da de underliggende realsameiene som Driftssameie drifter, reguleres av sameierloven.

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder således bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

### **§ 15**

#### **Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Driftssameie og dennes Medlemmer overtar retten til bruk samt plikten til å besørge samt bekoste drift og vedlikehold av Finstad Park Felles etter hvert som arealene innenfor Finstad Park Felles ferdigstilles. Driftssameie overtar Finstad Park Felles på vegne av sine Medlemmer og fremtidige Medlemmer.

Videre opptas boligsameiene i området Finstad Park som Medlem i Driftssameie så snart første seksjonseier i det aktuelle boligsameie har overtatt sin bolig. Opptak av nye Medlemmer skjer uavhengig av tidspunktet for overskjøting av hele/deler av Finstad Park Felles.

Skanska Bolig AS står fritt til å utsette overskjøtingen inntil Finstad Park Felles er ferdigstillet i sin helhet. Driftssameiets rett til de deler av Finstad Park Felles som Driftssameie til enhver tid har overtatt driftsansvaret for, skal tinglyses som en bruksrett i [den aktuelle grunneiendom i] Finstad Park Felles frem til overskjøting til Driftssameiets Medlemmer er gjennomført.

Frem til siste enhet i siste byggetrinn innenfor området Finstad Park er overlevert, og driften av Finstad Park Felles i sin helhet er overtatt av Driftssameie, har Skanska Bolig AS rett til å benytte også opparbeidede og overleverte deler av Finstad Park Felles i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av prosjektet. Eventuelle skader som følge av Skanska Bolig AS' bruk er Skanska Bolig AS ansvarlig for å utbedre.

Frem til Finstad Park Felles i sin helhet er overtatt av Driftssameie og overskjøtet til Driftssameiets Medlemmer, har Skanska Bolig AS rett til å delta i Driftssameiets årsmøte, samt å utpeke ett av Driftssameiets Medlemmer.

Dersom Skanska Bolig AS overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i Skanska Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Skanska Bolig AS ferdigstiller Finstad Park Felles suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv.

Skanska Bolig AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede seksjonseiers/beboers disposisjon. Skanska Bolig AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Driftssameiets disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Skanska Bolig AS disponerer eksklusivt, skal Skanska Bolig AS alene dekke. Skanska Bolig AS kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Finstad Park Felles, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste enhet i prosjektets siste byggetrinn er overlevert, og Finstad Park Felles i sin helhet er overlevert.

--- 0000000 ---

### Vedlegg 1.

Kommer senere!

### Vedlegg 2.

Medlem/boligsameie	Eierbrøk (boligareal)	Prosent- andel	Antall seksjoner
Finstad Park Boligsameie 1	5.776	27,79	73
Finstad Park Boligsameie 2	8.337	40,11	104
Finstad Park Boligsameie 3	6.672	32,10	88
Sum	20.785	100,00	265

### Vedlegg 3.

Turnusordning for styreleder og nestleder

Periode	Leder	Nestleder
2017 - 2018	FP2	FP3
2018 - 2019	FP3	FP1
2019 - 2020	FP1	FP2
2020 - 2021	FP2	FP3
2021 - 2022	FP3	FP1
2022 - 2023	FP1	FP2

FP1 = Finstad Park Boligsameie 1  
 FP2 = Finstad Park Boligsameie 2  
 FP3 = Finstad Park Boligsameie 3