

# VEDTEKTER

for

## LUNDEN HAGEBY VEL

vedtatt på konstituerende møte den 10. desember 2001  
endret på årsmøte den 16. juni 2004, 30. mai 2005 og 5.juni 2007

### 1. Medlemmer – Formål

1.1. Medlemmer av Lunden Hageby Vel er følgende eiendommer (heretter benevnt ”medlemmene”):

Eierseksjonssameiet Lunden 20	gnr. 88, bnr. 445	1/29
Borettslaget Lunden 24-26	gnr. 88, bnr. 446	1/29
Borettslaget Lunden 28-30	gnr. 88, bnr. 447	1/29
Borettslaget Lunden 32-36	gnr. 88, bnr. 448	1/29
Eierseksjonssameiet Lunden 38-40	gnr. 88, bnr. 444	1/29
Lunden Hageby Huseierforening bestående av:		
Rekkehus Lunden 42	gnr. 88, bnr. 449	1/29
Rekkehus Lunden 44	gnr. 88, bnr. 450	1/29
Rekkehus Lunden 46	gnr. 88, bnr. 451	1/29
Rekkehus Lunden 48	gnr. 88, bnr. 452	1/29
Rekkehus Lunden 50	gnr. 88, bnr. 453	1/29
Rekkehus Lunden 52	gnr. 88, bnr. 454	1/29
Rekkehus Lunden 54	gnr. 88, bnr. 455	1/29
Rekkehus Lunden 56	gnr. 88, bnr. 456	1/29
Rekkehus Lunden 58	gnr. 88, bnr. 457	1/29
Rekkehus Lunden 60	gnr. 88, bnr. 458	1/29
Rekkehus Lunden 62	gnr. 88, bnr. 459	1/29
Rekkehus Lunden 64	gnr. 88, bnr. 460	1/29
Rekkehus Lunden 66	gnr. 88, bnr. 461	1/29
Rekkehus Lunden 68	gnr. 88, bnr. 462	1/29
Rekkehus Lunden 70	gnr. 88, bnr. 463	1/29
Rekkehus Lunden 72	gnr. 88, bnr. 464	1/29
Rekkehus Lunden 74	gnr. 88, bnr. 465	1/29
Rekkehus Lunden 76	gnr. 88, bnr. 466	1/29
Rekkehus Lunden 78	gnr. 88, bnr. 467	1/29
Rekkehus Lunden 80	gnr. 88, bnr. 468	1/29
Rekkehus Lunden 82	gnr. 88, bnr. 469	1/29
Rekkehus Lunden 84	gnr. 88, bnr. 470	1/29
Rekkehus Lunden 86	gnr. 88, bnr. 471	1/29
Rekkehus Lunden 88	gnr. 88, bnr. 472	1/29

Medlemmene har ved kjøp av sine eiendommer ervervet slik forholdsmessig andel av gnr.88, bnr. 265 i Oslo kommune som nevnt ovenfor.

Ovennevnte eiendommer vil være sameiere til eiendommen gnr.88, bnr. 265 i Oslo kommune. Den tinglyste ideelle andel samsvarer med Sameiernes ideelle eierandel.

Fordelingsnøkkel for utgifter i Lunden Hageby Vel:

Lunden 20	16,93
Lunden 24/26	16,89
Lunden 28/30	15,74
Lunden 32/36	22,14
Lunden 38/40	17,73
Huseierforeningen	10,57
Kontrollsum	100,00

- 1.2. Eierseksjonssameiet Lunden 20 og Eierseksjonssameiet Lunden 38-40 består av flere seksjonseiere. Seksjonseierne i begge Eierseksjonssameiene representeres i Vellet av hver sine valgte representanter, og den enkelte seksjonseier kan således ikke selv være individuelt medlem av Vellet. På tilsvarende måte skal andelshaverne i borettslagene representeres i Vellet av sine valgte representanter, og den enkelte andelshaverne kan således ikke selv være individuelt medlem av Vellet.

Lunden Hageby Huseierforening representerer rekkehuseierne i Vellet. Eierne av de enkelte rekkehus vil således ikke være individuelt medlem av Vellet.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til Lunden Hageby Vel å gjennomføre drift og vedlikehold av felles adkomstveier, herunder også drift og vedlikehold av felles gjennomkjøringsvei mellom parkeringskjellere i samsvar med disse vedtekter, jfr. erklæringer om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

- 1.3. Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

- \* å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir holdt vedlike, slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
- \* å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av det samlede uteareal fordeles på eiendommene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
- \* å sikre alle medlemmer medbestemmelse over de samlede utearealer.

## **2. Vellets oppgave**

- 2.1. Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av gnr. 88, bnr. 265. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.
- 2.2. Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av eiendommene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmers eiere og leietakere.
- 2.3. Unntatt fra Vellets ansvarsområde er bruksarealer eksklusivt tilliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan i samtlige eiendommer, herunder også samtlige gårds- og bruksnumre tilhørende rekkehusene.

## **3. Årsmøtet**

- 3.1. Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret, og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede minst 8 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt medlemmene senest 15. mars samme år. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

Møteberettigede er Vellets seks medlemmer. Stemmerett har bare Vellets seks medlemmer representert ved en fullmektig. Vellet består av følgende seks medlemmer; Eierseksjonssameiet Lunden 20, Borettslaget Lunden 24-26, Borettslaget Lunden 28-30, Borettslaget Lunden 32-36, Eierseksjonssameiet Lunden 38-40 og Lunden Hageby Huseierforening. Hvert medlem har én stemme. De som representerer medlemmene må fremlegge fullmakt ved årsmøtets åpning. Hvert medlem må således, på medlemmets årsmøte/generalforsamling forut for Vellets årsmøte, velge en representant som skal representere de enkelte medlemmer i Vellets årsmøte. Velmedlemmet kan ikke oppnevne årsmøterepresentant som har hatt fast verv eller varaverv i Vellets styre i siste styreperiode, eller som velmedlemmet har innmeldt som fast medlem eller varamedlem i Vellets styre kommende styreperiode.

Årsmøtet velger en dirigent til å lede møtet, og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

- 3.2. Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 5/6 av de avgitte stemmer.
- 3.3. Årsmøtet behandler:
- \* Årsberetning
  - \* Revidert regnskap og hvordan Vellets overskudd skal disponeres eller underskudd skal dekkes inn
  - \* Innkomne forslag
  - \* Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
  - \* Valg av styrets leder og nestleder
  - \* Valg av revisor
  - \* Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
  - \* Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 3.2
- 3.4. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst to av Vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

#### **4. Styret**

- 4.1. Vellet ledes av et styre. Styret er sammensatt av en til seks medlemmer. Styremedlem samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år om gangen av Vellets medlemmer. Navnene på oppnevnte medlemmer må være innsendt til styret senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.
- 4.2. Styret har den daglige ledelse av Vellet og skal iversette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 4.3. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 4.4. Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 4.5. Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.
- 4.6. Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i dennes fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.
- 4.7. Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

#### **5. Fordeling av utgifter og behandling av Vellets overskudd/underskudd**

- 5.1. Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter medlemmenes samlede BRA, fastsatt i Lunden Hageby AS' salgsprospekt (se punkt 1.1). Medlemmene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.
- 5.2. Vellets overskudd eller underskudd i driftsåret tilhører Vellet som selvstendig organ, og regnskapsføres i henhold til dette uten avregning på det enkelte velmedlem eller medlemmets repektive medlemmer. Disponering av overskudd/inndekning av underskudd beslutes av årsmøtet, jf pkt 3.3.

Beslutter årsmøtet at overskudd ikke overføres som egenkapital, men helt eller delvis skal utbetales Vellets medlemmer, skal utbetalingen være forholdsmessig

etter det dekningsbidrag til overskuddet den enkeltes innbetaling utgjør. Ved hel eller delvis utbetaling av overskudd som skyldes andre inntekter enn medlemmenes innbetalinger benyttes fordelingsnøkkelen, jf pkt 1.1.

Besluttet ekstraordinær innbetaling til inndekning av underskudd fordeles innbetalingen forholdsmessig i samsvar med fordelingsnøkkelen, jf pkt 1.1.

- 5.3. Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.
- 5.4. Dersom Lunden Hageby Vel avvikles, skal innstående beløp på Vellets konto, etter at alle Vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal; alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

## **6. Endringer av vedtektene m.v.**

- 6.1. Endringer av vedtektene, herunder avvikling av ordningen med felles vedlikehold, vedtas av årsmøtet når minst 5 av 6 medlemmer stemmer for vedtaket. Endringer i kostnadsfordelingen medlemmene i mellom, jfr. pkt. 5.1, vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer i bruk krever enstemmighet.

## **7. Medlemmenes bruk av fellesareal**

- 7.1. Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke de andre eiendommenes uteareal, med unntak for bruksarealer eksklusivt tiliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan i samtlige eiendommer, herunder også samtlige gårds- og bruksnumre tilhørende rekkehusene. Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet. Medlemmene må herunder respektere at det tilrettelegges for den bruk som følger av reguleringsbestemmelsene.

Bruk som unødig er til hinder eller sjenanse for eieren av utearealet er ikke tillatt.

- 7.2. Medlemmene kan, i tillegg til det arbeid som Vellet utfører, selv utføre arbeid/iversette tiltak for egen regning på sine eiendommer, som for eksempel beplantning. Slike tiltak skal ikke hindre de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett, og gir ikke medlemmene rett til reduksjon i sitt bidrag til Vellet, og heller ikke krav på refusjon av utgiftene dersom senere tiltak fra Vellets side medfører at medlemmenes egne tiltak må fjernes, omarbeides eller lignende.
- 7.3. Medlemmene kan ikke sette opp innretninger som unødig hindrer de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett. Det er ikke tillatt å utplassere reklamemateriell eller annet som virker skjemmende på området. Utplassering av reklamemateriell på utearealet kan bare foretas etter forhåndsgodkjenning av styret.
- 7.4. Motorferdsel er tillatt bare på veger og områder der det er tilrettelagt for slik ferdsel. Parkering og lagring av gjenstander er tillatt bare på plasser/områder som er avsatt

til slike formål.

- 7.5. For øvrig må medlemmene respektere bruksregler gitt av Vellet i henhold til vedtektene pkt. 2.2. og erklæring tinglyst den 9. oktober 2001 på gnr. 88, bnr. 265 og bnr. 444-472.