

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LUNDEN 28-30

Endret i ordinær generalforsamling 15. mai 2003.

Sist endret i ordinært generalforsamling 24. april 2017

§ 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Borettslaget Lunden 28/30 med forretningskontor i Oslo.

Laget er et andelslag med begrenset ansvar.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f. eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 100,-

(2) Med unntak av tillatt juridisk eierskap for inntil 2 andeler, kan bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

(3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.
- (2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes § 3.
- (3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan - utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle - ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.
- (5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.
- (6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.
- (7) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.
- (8) En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.
- (9) Ved salg, bytter, overføringer av andels- og borettsbevis og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

§ 5. FORKJØPSRETT

Ved salg av andeler i borettslaget, er det ingen forkjøpsrett for øvrige andelseiere som derved likestilles med øvrige interessenter i budrunde ved salg av andel.

Dette medfører at enhver andelseier fritt kan selge sin andel, dog fortsatt med den godkjennelsesprosedyre som fremgår av vedtektenes §4 – Overtagelse av andeler.

§ 6. LEIEKONTRAKT

- (1) En andelseier har rett og plikt til å leie bolig og garasjeplass i lagets bygg. Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.
- (2) Laget kan si opp leiekontrakten med 1 mnd. varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (3) Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 6 måneders varsel.
- (4) Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.
- (5) Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.
- (6) Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter lov om borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

§ 7. EKTEFELLES OG ANDRE HUSSTANDSMEDLEMMERS RETTIGHETER VED SAMLIVSBRUDD

- (1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreier i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med 6 måneders varsel.
- (2) Gjøres retten ikke gjeldende innen 1 måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende og de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. STYRET

- (1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem
- (2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges styreleder og 1 styremedlem for et tidsrom av 2 år, 2 styremedlemmer, samt varamedlem velges for 1 år.
- (3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

- (4) Styret velger innen sin midte nestleder.
- (5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. STYRETS OPPGAVER

- (1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- (2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- (3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.
- (4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- (5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.
- (6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- (7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
 - 1) ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 - 2) gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.
- (8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.
- (9) Styret kan gi prokura.
- (10) Styret sørger for valg av representant til felles velforening med de tilgrensende boligselskaper.

§ 10. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Styret engasjerer lagets forretningsfører.

§ 11. GENERALFORSAMLING

- (1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- (2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- (3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- (5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.
Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.
- (6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 12. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.
8. Revisors beretning skal alltid leses opp.
9. På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Her har jeg endret på punktangivelse da det så rart ut på originalen. Enig ?

§ 13. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

- (1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- (3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- (4) Framleiere av lagets boliger, har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.
- (5) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.
- (6) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 14. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSBERETNING

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- (2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

- (3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.
- (4) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.
- (5) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 15. REVISJON

- (1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.
- (2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- (3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- (4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. OPPLØSNING

- (1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.
- (3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.
- (4) Det vises forøvrig til kapittel 13 i lov om borettslag om oppløsning og fusjon.

§ 17. VEDTEKSENDRINGER

- (1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

HUSORDENREGLER FOR BORETTSLAGET LUNDEN 28-30

INNLEDNING:

Husordensreglene er et tillegg til leiekontrakten, og beboerne plikter å følge husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

Alle meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelse.

1. BALKONGER/HAGEAREAL

- a) Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller falle ned fra balkongene. Blomsterkasser må sikres skikkelig, og det må tas behørig hensyn til naboer under vanning.
- b) Det er ikke tillatt å riste tepper og lignende fra terrasse, balkong eller svaleganger. Det skal heller ikke henges tepper eller klær over rekkverk eller ut fra vinduer. Tørking av tøy kan gjøres på balkong/terrasse på hverdager. Tøytørking på balkong/terrasse skal ikke gjøres på søn- og helligdager.
- c) Alle andelsleilighetene skal ha like markiser i størst mulig grad. Dette gjelder så vel eksisterende farger og nøytral gråfarge, mønster, størrelse og kvalitet. Oppsetting av markise må ikke skje uten styrets godkjenning.
- d) Hvis man ønsker å sette opp vindskjerming, skal dette være i samme materiale på alle terrasser/verandaer. Vindskjerming oppe på gelender skal være i herdet glass og forskriftsmessig montert.
- e) Av hensyn til andre beboere skal grilling på balkong/terrasse begrenses til bruk av gass- eller elektrisk grill. Det skal vises hensyn til naboer som plages av røyk eller mat os fra grillen av medisinske grunner. Bruk av kullgrill og grilling andre steder enn på egen balkong/veranda er ikke tillatt, med mindre styret gir dispensasjon til dette i spesielle tilfeller og etter skriftlig søknad.
- f) Av hensyn til brannregler, trappevask og generell adkomst, er det ikke lov til å hensette større gjenstander på svalegangene, f.eks. sykler, barnevogner osv. Sykler henvises til sykkelstativ eller sykkelbod*), og skal ikke låses til lyktestolper el l på området. Slike gjenstander vil uten varsel bli fjernet.

- g) Det er strengt forbudt å sende opp raketter og bruke fyrverkeri fra balkonger, svaleganger og velets område for øvrig.

2. LEILIGHETENE

- a) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Alt annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettskålen. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte andelseier.
- b) Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, antenner/parabol, flaggstenger eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
- c) Innvendige endringer av byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Heller ikke må det foretas endringer av faste innretninger eller annet som kan være til ulempe for naboer.
- d) Indre vedlikehold påhviler beboerne i leiligheten. Herunder kommer også vedlikehold av vinduer og vinduskarmer innvendig. Det samme gjelder balkongdører og utgangsdør.
- e) Feil eller mangler som kan medføre skader på huset må snarest meldes til styret slik at skadens omfang kan begrenses.
- f) Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved at husordensreglene ikke blir fulgt eller ved grov uaktsomhet.

3. RO OG ORDEN

- a) Fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. På lørdager skal det være ro i utearealer etter kl. 23.00. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger og åpne vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn. Husk at foreldre er ansvarlig for barns lek og støy utendørs og passer på at dette ikke er til sjenanse for beboerne. Svalgangene, trappeganger og heis skal ikke brukes til lekeplass.
- b) Kraftig sjenerende støy, som hamring, boring osv. må opphøre før kl. 22.00.
- c) Avfall må legges i de oppsatte søppelcontainere i søppelrom**). For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i container. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet henges på svalgangen.
- d) Beboerne skal holde det ryddig og rent for smuss og snø utenfor egen leilighet. Dette inkluderer også utvendig vegg, vinduer og vannbrett.

4. HUSDYR

- a) Dyrehold er tillatt, men skal godkjennes av styret. Det henstilles til beboerne å ha kun ett husdyr (unntatt er selvfølgelig dyr i bur). Disse skal ikke slippes løs på borettslagets område, men holdes i bånd til enhver tid, og holdes utenom barnas lekeplass, sandkasse og lignende. Dette gjelder også katter osv. Etterlatenskaper skal fjernes! Det skal tas hensyn til andre beboere mht. dyrehold. Ved mislighold eller klager fra naboer på dokumentert medisinsk grunnlag, kan styret nekte å tillate fortsatt dyrehold..

5. Tvister og dispensasjon

- a) Oppstår det tvist mellom andelseiere, blir denne etter skriftlig henvendelse å avgjøre av styret. Klager vedrørende borettslagets område kan sendes skriftlig til styret.
- b) Styret kan i enkelte tilfeller dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.
- c)

5. Ikrafttreden

Husordensreglene er revidert av styret i Lunden 28/30 høsten 2003 og erstatter tidligere utsendte husordensregler. Herværende Husordensregler trer i kraft straks.

Endret 27. november 2003

*) Borettslagets sykkelbod er plassert vis a vis Lunden 32 på fellesarealet. Bodene har hengelås der leilighetsnøkkelen passer.

***) Borettslagets søppelrom er plassert vis a vis Lunden 32 på fellesarealet. Det er tre søppelboder til borettslagets disposisjon. Merk at det er egne containere for papp/papir. Bredt sammen pappesker og ikke kast større gjenstander slik at lokket ikke kan lukkes.

ORDENSREGLER FOR LUNDEN HAGEBY VEL

KJØRING/PARKERING:

Området er bilfritt. Det er kun tillatt med nødvendig kjøring. Bilen skal fjernes umiddelbart etter av-/på lessing. Det er ikke tillatt å parkere på området. Alle beboere er pålagt å parkere i garasjehuset. Beboere med flere biler må enten leie ekstra plass i garasjehuset, eller parkere bilene i gatene rundt området. Det er ikke tillatt for beboerne å parkere på gjesteparkeringene. Biler som parkerer på området og ikke påviser aktivitet rundt bilen i løpet av 15-femten-minutter, **illegges ett parkeringsgebyr**. Unngå tomgangskjøring på området og på gjesteparkering. Drosjer skal oppfordres til å hente/levere i Lunden eller på gjesteparkering, ikke inne på området. Unntatt er TT drosjer og tilfeller hvor passasjer er forhindret fra å gå til gjesteparkeringen.

Kjøring på området **skal** foregå i **gangfart**. Gjester skal parkere på gjesteparkeringene.

SØPPELBODENE

Søppel skal kastes i søppelkassene. Kartonger/esker skal deles opp og legges i egne kasser for papir. Det er ikke tillatt å sette søppel på gulvet i bodene. Bodene er fordelt på blokker og rekkehus, og beboerne er forpliktet til å bruke den bod de er tildelt.

FELLESAREALER

Fellesarealene er til disposisjon for alle beboerne i Lunden Hageby. Alle er forpliktet til å ta vare på fellesarealene. Beboerne oppfordres til å stille på dugnad når styret innkaller til dette. Det innkreves en årlig dugnadsavgift på kr 50,- pr enhet.

GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget er eiet av borettslagene/blokkene, men alle som leier plass er ansvarlig for at garasjeport og dører er forsvarlig lukket. Alle må påse at porten lukker etter passering. Skader som påføres anlegget av beboerne, eller noen i dennes husstand, i forbindelse med parkering og kjøring skal erstattes av den som volder skaden. Tap av nøkler eller portåpner skal straks meldes til styret.

Lunden Hageby Vel