



## 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  
Fordelingsnøkkel justert og vedtatt på årsmøte 28. juni 2021. Siste endret og  
vedtatt på årsmøte 7. juni 2022.

#### 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	16,80%
Lunden 24/26	16,76%
Lunden 28/30	15,62%
Lunden 32/36	21,97%
Lunden 38/40	17,59%
Huseierforeningen	11,26%
Kontrollsum	100,00%

1.2. Medlemmene betaler medlemskontingent ut ifra fordelingsnøkkel. Medlemskontingent omfatter blant annet følgende kostnader: forsikring, vaktmestertjenester, grøntanlegg, brøyting/strøing, renovasjon, kommunale avgifter, eventuelt medlemskap i frivillige organisasjoner, lagringsplass og domene, forretnings- og regnskapsfører samt revisor, arrangementer, vedlikehold og reparasjoner av fellesarealene og dets utstyr (inkludert materialer), eventuelle vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter.

1.3. Eierseksjonssameiet Lunden 20 og Eierseksjonssameiet Lunden 38-40 består av flere seksjonseiere. Seksjonseierne i begge Eierseksjonssameier 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 andelshaver 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.

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

- \* jobbe målrettet mot å redusere vellets kostnader til enhver tid.
- \* 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.

1.5. Dersom medlemmene benytter seg av Lunden Hageby Vel sine avtaler og tjenester i egen organisasjon skal faktura sendes separat og direkte til den organisasjonen det gjelder. Fakturaer som sendes til Vellet skal kun være omkostninger som gagnar alle medlemmene.



## 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 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. Endring av bruksregler må meldes som sak til styremøte, og deretter videre som sak til årsmøtet.
- 2.3. Vellet skal sørge for at det blir innhentet tilbud og gjort grundige undersøkelser av pris hos ulike leverandører og varer, med mål om å oppnå riktig kvalitet og pris.
- 2.4. Unntatt fra Vellets ansvarsområde er bruksarealer eksklusivt tiliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan i samtlige eiendommer, herunder også samtlige gårds- og bruksnumre tilhørende rekkehusene.

## 3. Årsmøtet

### 3.1. Årsmøtets myndighet

Vellets øverste organ er årsmøtet.

### 3.2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Stemmene regnes etter medlemmer. Ved opptelling fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall i årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging, forbedringer eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i Vellet
- b) nyanskaffelser over kr. 50 000,-
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert alle bygg og arealer som tilhører eller skal tilhøre Vellet i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) avvikling av felles vedlikehold

Det kreves enstemmighet i årsmøtet for å ta beslutning om:

- e) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- f) oppløsning av Vellet
- g) tiltak som medfører en vesentlig endring av Vellets karakter



h) tiltak som går ut over medlemmenes bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

j) endringer i kostnadsfordelingen mellom medlemmene

### 3.3. Årsmøtet

Årsmøte 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. 2.2

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 (siste 2 år), eller som velmedlemmet har innmeldt som fast medlem eller varamedlem i Vellets styre kommende styreperiode.

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.

Årsmøtet velger en møteleder og en referent, samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av møteleder er gjennomført.



Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

### **3.4. Ekstraordinært årsmøte**

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.

## **4. Styret**

- 4.1. Vellet ledes av et styre. Styret er sammensatt av ett medlem fra hver av de ulike medlemsorganisasjonene. Styremedlemmer 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.

Styremedlem som velges for å representere en av de seks medlemsorganisasjonene i Vellet skal eie minst én enhet og helst bo i Lunden Hageby.

- 4.2. Styret har den daglige ledelse av Vellet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av felles uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktsselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 4.3. Innkjøp og inngåelser av nye avtaler skal protokollføres og forhånds godkjennes som sak på styremøtet. Forhåndsgodkjenning krever et flertall på minst to tredjedeler av de fremmøtte styremedlemmene.

Tiltak opp til et beløp av 20.000,- som anses som kritiske og som ikke kan vente til et styremøte, kan besluttes av styreleder og nestleder i fellesskap. Det øvrige styret skal informeres umiddelbart.

Kostnader som ikke er forhåndsgodkjent av styret skal belastes den medlemsorganisasjon som har pådratt kostnaden.

- 4.4. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av styreleder og nestleder før utbetaling.
- 4.5. Styremøte avholdes når leder eller et flertall av medlemmene krever det, eller når styret mottar saker til behandling.
- 4.6. Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.
- 4.7. 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.



- 4.8. 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 regnskapsførers i henhold til dette uten avregning på det enkelte velmedlem eller medlemmets respektive medlemmer. Disponering av overskudd/inndekning av underskudd beslutes av årsmøtet, jf. punkt 3.3 første ledd.

Vellets overskudd i driftsåret skal som hovedregel overføres Vellets bankkonto til fremtidig vedlikehold eller utbedringer på Vellets fellesområder. Vellets egenkapital på denne bankkontoen skal ikke overstige 30 % av fjorårets driftskostnader med mindre det foreligger en særlig grunn til det.

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. punkt 1.1.

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

- 5.3. Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold. Dette skal varsles alle medlemmer snarest etter bestemmelse og senest 3 måneder før innbetaling.
- 5.4. Dersom Vellet avvikles, skal innestående beløp på Vellets konto, etter at alle Vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal. Ved avvikling av Vellet opprettes et midlertidig styre umiddelbart.

Dersom Vellet avvikles blir fordelingsnøkkelen stående som den er.

## **6. Endringer av vedtektene**

- 6.1. Endringer av vedtektene vedtas av årsmøtet når minst 4 av de 6 årsmøtorepresentantene stemmer for vedtaket.
- 6.2. Ved oppdatering av vedtektene engasjeres en arbeidsgruppe som utarbeider forslag



til endringer. I arbeidsgruppen rekrutteres seks deltakere, én fra hver av de seks ulike medlemsorganisasjonene. Deltakerne skal ikke ha verv i Vellet på tidspunktet for deltakelse i arbeidsgruppen.

## 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 tilliggende 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/iverksette 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. Endring av plattning, støyvegg eller gjerder på bakkeplan krever forhåndsgodkjenning ved søknad til styret. Endringer som gjøres uten godkjenning fjernes for eiers regning.

Det er ikke tillatt å utplassere reklamemateriell eller annet som virker skjemmende på området. Utplassering av reklamemateriell på utearealet må meldes inn som sak på styremøte, og kan bare foretas etter forhåndsgodkjenning fra styret.

- 7.4. Motorferdsel er bare tillatt på veger og områder der det er tilrettelagt for slik ferdsel, fastsatt i «Retningslinjer for kjøring og parkering på fellesområder og indre vei i Lunden Hageby». Parkering og lagring av gjenstander er tillatt bare på plasser/områder som er avsatt til slike formål. Overtredelse av bestemmelsene medfører ileggelse av kontrollavgift samt borttauing uten varsel på eiers regning og risiko.
- 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.