



Infoperm

Brattbakken borettslag

## Innhold

Velkommen til oss .....	3
Litt historikk.....	3
Brattbakken Borettslag .....	4
Organisasjonen Brattbakken borettslag .....	4
Brattbakkstua .....	5
Vaktmesteren .....	6
Bo- og ordensregler.....	7
Bo- og ordensregler.....	7
Boenheten din .....	7
Fremleie/bruksoverlating av din andel .....	9
Avfallssortering.....	9
Barn og ungdom .....	10
Regler for dyrehold.....	10
Kjøring og parkering .....	11
Brudd på bo- og ordensregler .....	12
Vedtekter.....	13
1. Innledende bestemmelser .....	13
2. Andeler og andelseiere .....	13
3. Forkjøpsrett.....	14
4. Borett og bruksoverlating .....	15
5. Vedlikehold.....	16
6. Pålegg om salg og fravikelse.....	17
7. Felleskostnader og pantesikkerhet .....	17
7-2 Borettslagets pantesikkerhet .....	18
8. Styret og dets vedtak.....	18
9. Generalforsamlingen .....	19
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern .....	20
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene .....	21

# Velkommen til oss

Du har nå flyttet inn i et borettslag som prøver å legge forholdene til rette slik at du skal trives. Borettslaget består av 299 boenheter og det betyr at mange mennesker befinner seg innenfor et forholdsvis lite område.

## **Brattbakken Borettslag ønsker at**

- området skal være et trygt sted for barn og ungdom å vokse opp i.
- det skal være et sosialt sted hvor voksne opplever fellesskap med andre, på tvers av alder og nasjonalitet.
- vi har en høy miljøprofil.

## **Med andre ord**

Brattbakken Borettslag ønsker å ta vare på menneskene, og på miljøet rundt oss.

For at vi skal lykkes med dette trenger vi din hjelp. Vi håper at du vil delta i fellesskapet fordi vi trenger deg og de erfaringene, den kunnskapen og de ideene du har med deg. Det er viktig at du sier fra når det gjelder ris og ros og det er viktig at du kommer fram med forslag til hvordan det kan bli enda bedre å bo i dette borettslaget.

## Litt historikk

*Byggestart var våren 1979. Det måtte til en del sprenging der utbygging i landets bratteste terreng skulle foregå. Det var et fall på 1:3.*

*Planen i 1975 var å bygge kun fire høyblokker, men siden trenden og behovet endret seg ble det utvidet til også trehus og et større antall leiligheter.*

*Det ble en del avisomtale om datidens største byggeprosjekt i regi av Block Watne. For over 60 millioner kroner ble det kjøpt varer og tjenester fra lokale leverandører i Kristiansands-distriktet.*

*Offisiell åpning skjedde i mai 1980. Flagg med egen logo ble heist og det var stor festivitas med besøk av ordfører og andre politikere. Dette var et pilotprosjekt uten sidestykke. Mange delegasjoner har senere vært på befaring. Gro Harlem Brundtland ga i et intervju mye ros til stedet.*

*Våren 1983 stod borettslaget helt ferdig.*

# Brattbakken Borettslag

## Organisasjonen Brattbakken borettslag

### Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets årsmøte. Alle andelseiere blir innkalt til å møte på generalforsamlingen og det er her de store og viktige avgjørelsene blir tatt. De aller viktigste sakene som alltid skal behandles på generalforsamlinger er borettslagets økonomi og valg av nytt styre.

Vanligvis blir det bare avholdt en generalforsamling hvert år. Noen ganger dukker det imidlertid opp saker som styret vil at alle andelseierne skal være med på å bestemme, og da innkalles det til ekstraordinær generalforsamling.



### Hvem styrer Brattbakken Borettslag til daglig?

Styret i borettslaget består av en leder, en nestleder og 5 styrerepresentanter. Alle styrerepresentantene har i tillegg hver sin vararepresentant. Det er dette styret som har hånd om driften av borettslaget mellom generalforsamlingene.

### Hvordan velges styrerepresentantene?

Brattbakken Borettslag består av 5 stier – Kantarellstien, Kremlestien, Musseronstien, Riskestien og Morkelstien. Hver av disse stiene har hver sin representant i styret, bortsett fra Musseronstien, som er den lengste stien med flest beboere, som har to styrerepresentanter. Dermed består styret altså av 6 styrerepresentanter. En av disse velges internt til også å være nestleder i styret.

Forslag på kandidater til valgkomiteen og borettslagets styre, fremmes av beboerne i forkant av generalforsamlingen. Det endelige valg foretas av generalforsamlingen.

### Hvilken funksjon har styrerepresentantene?

Styrerepresentantene skal være beboernes stemme i styret. Når saker behandles skal styrerepresentantene snakke på vegne av de beboerne som bor i den stien som vedkommende er valgt til å representere. Det er imidlertid viktig å være klar over at en styrerepresentant også må være med å ta hensyn til helheten i styrets arbeid. Det er selvsagt vanskelig – ja rett og slett umulig – å snakke på vegne av alle. Det skal tross alt godt gjøres at alle beboerne i en sti skal være enige om alt. Styrerepresentanten har imidlertid blitt valgt via demokratiske valg til å ha denne rollen, og det betyr at beboerne må stole på at representanten vil gjøre en fornuftig jobb. Styret har møter 1 gang pr. mnd., men har ferie i juli. Det har også kontormedarbeideren.

## Saksgang

Når det gjelder saker som skal opp på et styremøte kan beboerne sende en mail/ legge brev i postkassen til styrerepresentanten eller sende mail /levere brev i postkassen til Brattbakkstua, slik at dette kan bli tatt opp på et styremøte.

## Hva er et stimøte?

Stimøte består av alle beboerne i en sti, f.eks. Musseronstien. Det er styrerepresentanten som innkaller til denne type møte, og skjer normalt 1 gang årlig. Det kan være ulike tema som skal drøftes. Andre ganger kan det være styret som ønsker å sende en sak ut til høring blant beboerne og som da bruker stimøter, i stedet for, eller i forkant av, en ekstraordinær generalforsamling. Det kan rett og slett være styrerepresentanten ønsker å vite noe om hvilke tanker du som beboer har om det å bo i din del av borettslaget og hva som eventuelt bør gjøres av forandringer/forbedringer.

## Dugnader

Styrerepresentanten og vararepresentanten arrangerer dugnad i stien over tildelte ansvarsområder i fellesanlegg. Den pleier å gjennomføres i slutten av april for klargjøring til sommeren. Vaktmester stiller da tilhenger og redskaper til disposisjon. Det er viktig at alle deltar på disse dugnadene. Det er viktig å ha et pent og inntagende uteområde og du har en fin mulighet til å bli kjent med naboene dine. Det er lett å forstå at leiligheter som ligger i pene og opparbeidede stier, selges for høyere pris enn der det er forsøpling etc. Det har også vist seg at det er mindre hærverk i de stiene der det er pent og rydding. Alle beboere må gjerne jevnlig ta en oppryddingsrunde på eget initiativ.

## Felles beboermøte

Felles beboermøter avholdes normalt årlig i november.

Her presenteres saker/prosjekter vedtatt av styret, som styreleder har arbeidet med gjennom året. Her kan også beboerne ta opp saker til diskusjon, som ikke kan tas opp på en generalforsamling.

## Brattbakkstua

Brattbakkstua er det lille røde åttekantede huset som ligger på toppen av borettslagets område og har adresse Kantarellstien 1.

### Kontoret i Brattbakken borettslag

Her har borettslaget sitt kontor. Borettslaget har en kontomedarbeider som mottar henvendelser fra dere beboere og er behjelpelig med byggesøknader, mottak av klager, fremleiekontrakter, husdyrkontrakter og mye mere. Du kan kontakte kontoret på telefon 94 15 67 23 eller epost [post.brattbakken@gmail.com](mailto:post.brattbakken@gmail.com).

Vi har også egen hjemmeside: [www.brattbakkenbrl.no](http://www.brattbakkenbrl.no) og Facebookside: <https://www.facebook.com/BrattbakkenKrs>

## Leie av brattbakkstua

Brattbakkstua kan leies av borettslagets medlemmer til møter, barnedåp, konfirmasjoner, barneselskap o.l. Kjøkkenet har bestikk og service til ca. 22 personer. Borettslaget har regler for utleie, som kan fås ved henvendelse til kontoret. Mer informasjon om utleie finner du på hjemmesiden.

## Vaktmesteren

Brattbakken borettslag har egen vaktmester som har sin arbeidstid fra kl. 07.30 til 15.30 mandag-torsdag og fredag 07.30 – 13.30.

Vaktmester skal kontaktes ved vannlekkasje og berederskader dagtid. Etter kl. 15.30 må det ringes til rørlegger.

Vaktmester har sin arbeidsinstruks og alle henvendelser skal gå via kontoret.

Utenom kontortid til styret.

Vaktmester skal ikke brukes til hjelp inne i leiligheter, utover vannlekkasje. Det er beboers eget ansvar å skaffe autorisert hjelp.

# Bo- og ordensregler

## Bo- og ordensregler

Å delta i et fellesskap som en familie, en skole, et arbeidssted eller et borettslag, innebærer at vi hver dag møter andre mennesker som også har tanker, drømmer og ideer om hvordan det enkelte fellesskapet skal fungere og hvilken rolle hver av oss skal ha.

Noen ganger kan det være vanskelig å forholde seg til alle de forventninger som stilles til oss. Det er ikke alltid de forventninger vi møter stemmer med de forventninger vi har til oss selv. Da kan det være greit at noen sier noe om hva fellesskapet forventer av den enkelte av oss. Derfor har vi noen regler som gjelder for alle og som alle må forholde seg til.

Konfliktrådet kan også være en mulighet når tvister mellom beboere ikke løses av seg selv. Konfliktrådet i Agder ligger i Tordenskjolds gate 16, telefon 22 77 70 60, og er et gratis tilbud.

Brattbakken Borettslag har et sett med regler som kalles Bo- og ordensregler. På de følgende sidene vil du få en oversikt over disse. Det er imidlertid viktig at du alltid husker at den viktigste bo og ordensregelen er at man viser hensyn til de andre som bor i borettslaget.

## Boenheten din

### Ro

Det skal være alminnelig ro i boligområdet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager. Vi ber deg vise ekstra hensyn på søndager og helligdager.

Vi setter pris på at du er musikkinteressert, men tenk på naboen når du skrur opp volumknappen på stereoanlegget ditt. Spiller du et instrument ber vi deg øve mellom kl. 08.00 og kl. 20.00. Det samme gjelder for bygningsarbeid o.l.

### Risting og tørking

Det er ikke morsomt å få naboens støv i hodet eller inn gjennom vinduene. Husk at det aldri er lang vei ut, og rister du utenfor er du i hvert fall ikke til sjenanse for naboen.

Vis også hensyn når du tørker tøy. Dersom du ønsker å tørke tøyet på terrassen eller verandaen, ber vi om at klessnorene ikke overstiger rekkverket.

### Terrasser/verandaer

Terrassen eller verandaen din trenger rengjøring 1-2 ganger pr. år. Spesielt viktig er det at avløpsrørene holdes åpne og frie for løv og annet rask. Dersom vann ikke får fritt avløp gjennom disse rørene, kan både du og naboen få store problemer med vann som siver inn i boligen. Hvis dette problemet oppstår, kan det være du som andelsinnehaver som blir stående ansvarlig for utbedring og omkostningene ved skaden.

## Indre vedlikehold

I henhold til standard husleiekontrakt har du som andelseier plikt til å utføre indre vedlikehold. Dette betyr at dersom noe av det faste innboet eller den innvendige bygningen ødelegges eller skades, er det din plikt å rette opp denne skaden. Ved montering på vegger er det beboers ansvar å påse at dette blir korrekt utført. Det har skjedd at det har blitt store vannlekkasjer, fordi beboer ikke har tatt skikkelige forhåndsregler. Skjer dette vil det først bli regress fra borettslaget til beboer.

## Fasade- og byggeendringer

Dersom du på noe vis ønsker å endre den utvendige fasaden må du først søke om godkjenning fra borettslaget/styret. Når godkjenning fra styret foreligger, må det sendes en søknad til kommunen som avgjør saken. Arbeid må ikke igangsettes før kommunal godkjenning er vist styret.

Det skal også meldes til styret ved alt innvendig arbeid vedrørende innvendige konstruksjoner.

Søknadsskjema for slikt arbeid fås på kontoret, på borettslagets hjemmeside [www.brattbakkenbrl.no](http://www.brattbakkenbrl.no) eller på Facebooksiden <https://www.facebook.com/BrattbakkenKrs>. Arbeid på våtrom krever særskilte tiltak!

Det er ikke noe krav etter plan- og bygningsloven at det skal sendes formelt nabovarsel til naboen internt i borettslaget, men man bør selvsagt orientere sine naboer om utbyggingen på en eller annen måte. Styret godkjenner ikke søknader hvor naboene ikke er varslet. Dette betyr ikke at naboer nødvendigvis må samtykke, men at de skal ha fått vite om søknaden, og dermed gitt mulighet til å uttale seg.

## Hva som skal søkes om av utbygginger i borettslaget

Det enkle svaret er alt.

F. eks:

- Utbygging av veranda
- Utbygging av terrassetak
- Fasadeendring vindu/dør/terrassedør
- Utbygging av levegger
- Utbygging av innhukk på grunnplan
- Oppsetting av parabol
- Redskapsbu, drivhus, skillevegger og diverse innredninger i hagen.
- Badestamp / Svømmebasseng.



# Fremleie/bruksoverlating av din andel

All fremleie/bruksoverlating av din leilighet skal søkes om til styret for godkjenning. Søknaden leveres til kontoret. Kontrakten skal underskrives av andelseier og leietaker i to eksemplarer, og det skal betales et gebyr på kr. 1720,- til Sørlandet Boligbyggelag. Ny leietaker skal godkjennes av styret i borettslaget før en eventuell godkjenning av leiekontrakt underskrives og leietaker kan flytte inn.

## Avfallssortering

Brattbakken Borettslag ønsker å være et grønt borettslag. Dette betyr blant annet at borettslaget ønsker å legge forholdene til rette slik at du skal bli kvitt avfallet fra husholdningen din på en god måte. Vi har bygget søppelhus slik at du bl.a. ikke skal sjeneres av lukt som gjerne oppstår. Vi håper at du hjelper oss med å få avfallssorteringen til å fungere ved å sortere husholdningsavfallet ditt som forklart nedenfor og ved å bruke søppelhusene.

### I din boenhet

Alle boenhetene skal sortere avfall. Til dette formålet finnes det forskjellige avfallsdunker.

#### Brun søppeldunk

Skal benyttes til organisk avfall. Dette vil si matrester, planterester og annet avfall som er nedbrytbart. Her også alle typer frityrolje og matfett.

Du skal bruke spesielle nedbrytbare biposer som du får på kontoret i Brattbakkstua eller ved henvendelse til Avfall Sør. Ikke bruk plastposer i disse dunkene.

#### Rød søppeldunk

Skal benyttes til spesialavfall som f.eks. batterier, malingsavfall o.l.

#### Grønn plastkasse

Benyttes til oppbevaring av papp og papir. Det er lurt å brette dette godt sammen slik at det tar minst mulig plass.

## Søppelhusene

I søppelhusene finner du store søppeldunker hvor du kan kast avfall. Det er viktig å presisere at søppelhusene ikke skal benyttes til avfall i forbindelse med oppussing, elektriske artikler eller andre store ting som møbler o.l.

Alt av søppel skal sorteres:

- Brun søppeldunk – Organisk matavfall
- Grønn søppeldunk – Papp og papir
- Plastsekk – Rent plastavfall
- Sort søppeldunk med rødt lokk – Glass og metall
- Grå søppeldunk – Brennbart husholdningsavfall

Ta kontakt med vaktmester dersom du har større mengder spesialavfall. Med spesialavfall menes f.eks. spillolje, væske med oljerester, løsningsmidler, maling og lakk rester, tjære, avfall som inneholder tungmetaller, giftstoffer og plantevernmidler. Spesialavfall kan leveres til mottak hos Avfall Sør i Sørlandsparken der det er gratis å tømme for private husholdninger. Må vaktmesteren levere avfallet koster det ganske mye pr. kilo.

## Barn og ungdom

For at alle skal trives i borettslaget må vi lære å ta hensyn til hverandre fra vi er små. Vi har lagt til rette for at ungene skal få leke trygt på lekeplassene og at de aktivitetene som kanskje støyer litt mer, legges til steder der husene ikke står tettest.

## Lekeplassene

Brattbakken borettslag har satset mange dugnadstimer og mange penger på å opparbeide trygge lekeplasser for ungene som bor her.

## Ballspill

Stiene våre er smale og det bor mange mennesker ganske tett innpå hverandre. Ballspill i stiene er derfor forbudt. Ballspill kan foregå nederst i området hvor du finner store grøntarealer. Spill mot vegger og garasjeanlegg skal ikke forekomme.

Ball- løkker finner du ved Hånes skole og ved Vigvoll skole. Dersom det ikke foregår kamp eller trening på banene som tilhører Hånes IL nede ved Solviga, kan du også benytte disse.

## Fritidsaktiviteter

Det er mange lag og organisasjoner representert i området som driver aktiviteter for barn og ungdom.

Ønsker du informasjon om disse kan du ta kontakt med Fritidsetaten øst som holder til på Strømme Senter, Strømmeveien 83, telefon 40 00 19 06.

## Regler for dyrehold

Det er et vilkår for hold av dyr at dette ikke er til ulempe for øvrige beboere. Medfører dyreholdet støy, ubehagelig lukt eller gir allergireaksjoner hos beboere vil man i alle tilfeller kunne motsette seg dyrehold.

Det er båndtvang hele året i Brattbakken borettslag jfr. regler i Kristiansand kommune. Hunder skal merkes tydelig med bånd. Katter skal merkes i henhold til dyrebeskyttelsens bestemmelser. Tatovering eller chip i øret.

Det skal søkes om dyrehold for hunder og katter før innflytting og før anskaffelse av dyr, til styret i borettslaget. Søknadsskjema fås ved henvendelse til kontoret, på borettslagets hjemmeside [www.brattbakkenbrl.no](http://www.brattbakkenbrl.no) eller på Facebooksiden <https://www.facebook.com/BrattbakkenKrs>.

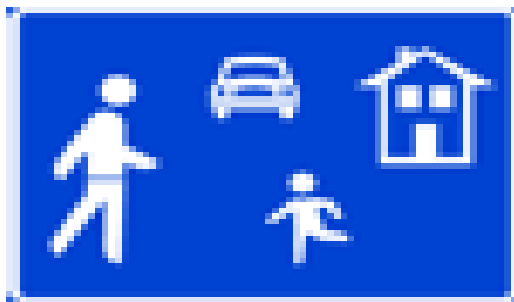
## Andre dyr

Du trenger ikke søke om tillatelse til å anskaffe fugler eller mindre dyr som holdes i bur. Det er viktig å holde dyrene i laget forsvarlig inne. Både dyremat og avføring tiltrekker seg fugler og rotter.

## Kjøring og parkering

Brattbakken Borettslag ønsker å være en trygg plass for alle beboere og et grønt borettslag . Vi har derfor gjort noe med avfallssorteringen og vi har gjort noe for at området skal være så fritt for motorisert ferdsel som mulig.

Ved innkjørsel til Brattbakken Borettslag møter du dette skiltet



Område for alle trafikantgrupper som er bygget slik at all motorisert ferdsel skjer på fotgjengernes vilkår. Fartsdempende tiltak er innført og det er ingen gjennomgående høydeforskjell i vegens tverrprofil. Gjennomgangstrafikk skal ikke forekomme i gatetun.

Skiltet viser at hele borettslaget er regulert til et gatetun og fartsgrensen er satt til 10km/t.

Kun nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt. Med nødvendig kjøring menes varetransport, kjøring av eldre og syke og tung last. Kjøretøyene som benyttes skal imidlertid straks etter av – eller pålessing kjøres ut av området og eventuelt parkeres på tilviste parkeringsplasser.

Forøvrig gjelder følgende trafikkregler for gatetun (Veitrafikkloven)

*§ 7 Kjørende har vikeplikt for annen trafikanter når den kjørende kommer fra parkeringsplass, holdeplass, torg, eiendom, bensinstasjon, gågate, gatetun eller liknende område.*

*§ 9 Særlige plikter overfor gående: Kjørende som krysser gangveg, fortau eller gangbane, har vikeplikt for gående. Det samme gjelder kjøring på gågate eller gatetun.*

*§ 13 Særlige bestemmelser om kjørefarten i gågate eller gatetun: Det må ikke kjøres fortere enn i gangfart.*

*§ 17 Stans og parkering*

*Det er forbudt å parkere på gatetun utenom særskilte anviste plasser.*

## Parkering

Du skal parkere på den tildelte plassen i parkeringshuset eller garasjen som hører til din boenhet. Dette er viktig da det nå viser seg at det er for få parkeringsplasser ute. Spesielt i helgene når besøkende kommer merkes dette.

Som andelseier/beboer er det ditt ansvar å fortelle besøkende hvor de kan parkere. Parkeringselskapet bøtelegger biler som ikke er lovlig parkert.

### Bevegelseshemmede

For bevegelseshemmede med parkeringstillatelse (kommunalt handicapbevis) er borettslaget behjelpelig med å finne oppstillingsplass.

### Elbiler

Før anskaffelse av elbil må Borettslaget kontaktes.

Andelseier som har elbil, skal installere ladepunkt i garasjeanlegget. Installasjonen skal gjøres av autorisert installatør og bekostes i det fulle av andelseier.

Andelseier belastes etterskuddsvis pr. kvartal for målt forbruk, fastsatt av styret.

## Brudd på bo- og ordensregler

Styret i Brattbakken borettslag ønsker å vise skjønn, smidighet, omtanke og omsorg i forholdet til sine beboere. Styrets oppgave vil alltid være å finne gode og praktiske løsninger for det bomiljøet hver enkelt andelseier er en del av. Vi håper derfor vi kan komme sammen til en samtale slik at vi ikke havner opp i en situasjon som beskrives nedenfor. Det kan i enkelte tilfeller, der beboere ikke klarer å ordne opp seg imellom være nødvendig og kontakte Konfliktrådet. Dette er et gratis tilbud til alle som bor i Kristiansand kommune. Det viktigste for styret er nok en gang å minne om den viktigste bo og ordensregelen om å vise hensyn.

Vi må minne deg om at når du som kjøper skriver under på husleiekontrakten med borettslaget om overtakelse av en leilighet eller et hus, skriver du samtidig under på at du har sett og forplikter deg til å følge de bo - og ordensregler som til enhver tid finnes i borettslaget.

Dersom bo - og ordensreglene brytes vil det anses som brudd på den kontrakten som er inngått med borettslaget.

Gjentatte brudd på reglene vil bli tatt opp med deg som andelseier og du vil bli gitt en muntlig eller en skriftlig advarsel. Dersom forholdene ikke bedrer seg kan styret vurdere det dit hen at det foreligger et betydelig mislighold av husleiekontrakten og styret kan i ytterste konsekvens gå til oppsigelse av kontrakten.

# Vedtekter

Vedtekter for Brattbakken borettslag, org nr. 955 353 412, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.04.1984, sist endret den 27.05.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Brattbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (2b) Brattbakken borettslag består av 299 leiligheter/andeler. Borettslagets leiligheter/andeler tillates ikke oppdelt til flere boenheter.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
  - Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
  - (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer ansvar for vedlikehold og utskifting av antenner (inkludert parabolantenn) med tilhørende kabler, solskjermingsartikler slikt som markiser og persienner mv, varmepumper; både innvendig og utvendig del samt tilhørende rør og ledninger, tilbygg ved boligen slik som frittliggende redskapsbod, lekehytte, plattinger mv. Andelseier er også ansvarlig for følgeskader som følge av skade eller feil på overstående.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (9a) Det er andelseiers plikt å vedlikeholde utvendige arealer som er naturlig tilknyttet leilighet/hus og biloppstillingsplasser i garasjeanlegg.
- (9b) Forbud mot lagring av søppel/diverse ved inngangsparti eller utvendige arealer som er naturlig tilknyttet leilighet/hus og biloppstillingsplasser i garasjeanlegg.
- (9c) Det settes en tidsfrist for utførelse vedr. post 9a) og 9). Dersom tidsfrist ikke overholdes, ordner borettslaget opp og beboer må dekke utgiftene.



## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

- (3) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (1a) Det kan ikke blant styremedlemmer/varamedlemmer/valgkomite finnes personer som på en eller annen måte er i slektskap med hverandre. Slektskap defineres som ektefelle/samboer/registrert partner, barn, barnebarn, oldebarn, foreldre, besteforeldre, oldeforeldre, søsken, svoger, svigerinne, svigerforeldre og svigerdatter-/sønn, fetter og kusine.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

- (3) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

## 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

# 9. Generalforsamlingen

## 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

## 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

## 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

# 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

## 10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

## 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

# 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

## 11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

## 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.