

## VEDEKTER FOR HELGATUNLIA 4 BRL

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

### 1 Innleiande fastsetjingar

#### 1.1 Burettslaget

Burettslaget sitt namn er Helgatunlia 4 BRL.

Laget sitt forretningskontor er i Voss herad.

Laget består av eiedommen med gnr. 272 bnr. [nr. vert tildelt etter frådeling].

Laget sitt føremål er å gi andelseigarane bruksrett til eigen fritidsbustad i laget sin eiedom (burett). Laget kan òg drive anna verksemd som har samanheng med buretten.

#### 1.2 Ansvarsavgrensing

Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for burettslaget si gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

Det kan ikkje setjast vilkår om etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å vere andelseigar i burettslaget. Slike tilhøve kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller brukar, eller leggjast vekt på ved bruk av forkjøpsrett.

### 2 Andelar, andelseigarar og eigarskifte

#### 2.1 Andelar

Burettslaget består av 12 andelar, pålydande kr. 5 000. Det skal vere knytt ein andel til kvar leilegheit. Kvar andelseigar kan berre eige ein andel, med unntak av juridiske personar, Helgatunlia burettslag sjølv, Helgatun Fjellpensjonat AS, Indremisjonssamskipnaden og dei som vert omfatta av burettslagslova § 4-2.

Fleire personar kan eige ein andel saman. Dersom ein av desse ikkje bur i leilegheita, vert bruken sett på som overlate til den som bur der, og ein må følgje reglane for overlating av bruk, sjå punkt 3.

Juridiske personar kan òg eige andelar til framleige for sine egne tilsette. Andelseigar pliktar då å sjå til at tilsette opptrer i samsvar med reglande bestemt av burettslaget.

#### 2.2 Eigarskifte

Styret skal godkjenne nye andelseigarar. Godkjenning kan berre nektast viss det føreligg sakleg grunn. Dersom melding om nekt av godkjenning ikkje har kome fram til den som overtek seinast 20 dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning reknast for gitt.

Den som overtek har ikkje rett til å bruke leilegheita før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at den som overtek har rett til å erverve andelen.

Den førre andelseigaren er solidarisk ansvarleg med ny ervervar for betaling av felleskostnadar fram til spørsmålet om godkjenning er endeleg avgjort.

For arbeid med eigarskifte og godkjenning av ny andelseigarar, kan laget krevje eit gebyr på opp til fire gangar rettsgebyret av den som avhendar andelen.

### 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av ein andel har Helgatun Fjellpensjonat AS, Indremisjonssamskipnaden og burettslaget sjølv, i denne rekkefølge, forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjeld ikkje når andelen går over til ektefelle, andelseigar sine eller ektefellen sine slektningar i rett opp- eller nedstigande line, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarvingar, til søsken eller nokon annan som i dei to siste årene har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter fastsetjingane i husstandsfelleskapslova § 3.

Burettslaget gjer forkjøpsretten gjeldande på vegne av forkjøpsretthavarane gjennom skriftleg varsel.

Fristen for å gjere forkjøpsrett gjeldande, er 20 dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar med opplysing om pris og andre vilkår. Dersom laget har fått skriftleg førehandsvarsel om eigarskifte minst 15 dagar og ikkje meir enn tre månadar før eigarskifte, er fristen fem dagar.

Når styret har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte skal styret sørgje for å oppmøde alle som ynskjer å nytte forkjøpsretten om å melde frå innan ein frist.

Om rettar og plikter mellom laget, forkjøpsretthavar og seljar, sjå burettslagslova §§ 4-17 til 4-21.

## 3 Bruk og vedlikehald

### 3.1 Andelseigar sin rett til bruk

Kvar andel gir einerett til bruk av ein fritidsbustad i laget og rett til å bruke fellesareal på vanleg måte.

### 3.2 Overlating av bruk til andre/utleige

Ein andelseigar kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av leilegheita til andre med mindre anna følgjer av denne føresegna.

All offentlig og annonsert utleige skal forvalta av Helgatun Fjellpensjonat AS. Helgatun Fjellpensjonat AS administrerer utleiga og har for dette arbeidet rett på økonomisk kompensasjon i samsvar med eigen avtale som vert inngått mellom kvar enkelt andelseigar og Helgatun Fjellpensjonat AS.

Ein andelseigar kan med styret si godkjenning overlate bruken av heile leilegheita til andre dersom:

- a. Andelseigaren er ein juridisk person som leiger ut til sine tilsette, jf. vedtektene punkt 2.1 tredje ledd.
- b. Andelseigaren midlertidig skal vere vekke frå leilegheita som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar.
- c. Eit medlem av husstanden som overtar bruken er andelseigaren sin ektefelle, eller slektningar i rett opp- eller nedstigande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektefellen.
- d. Det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapslova § 68 eller husstandsfelleskapslova § 3 andre ledd.

Godkjenning kan berre nektast dersom forhold hos den som bruken vert overlaten til gir sakleg grunn til det eller dersom brukaren sitt forhold inneber at vedkommande ikkje oppfyller krava til å vere andelseigar.

Har ikkje laget svart på søknad om godkjenning av brukaren innan ein månad etter at søknaden er kome fram til laget, skal brukaren sjåast på som godkjent.

Dersom bruken vert overlaten til andre, minskar ikkje dette andelseigaren sitt ansvar overfor laget.

Andelseigarar som overlèt bruken av andelen til andre, skal til ei kvar tid halde styret orientert om korleis han kan nåast, så lenge bruken av andelen er overlaten til andre.

### 3.3 Bruk

Andelseigaren skal behandla leiligheita og fellesareala på ein god måte. Bruken skal ikkje vere urimeleg eller på unødvendig vis vere til skade eller ulempe for dei andre andelseigarane.

Leiligheita kan ikkje utan styret sitt samtykke brukast til anna enn fritidsbustad.

Med godkjenning frå styret kan ein andelseigar gjennomføre nødvendige tiltak på eigedommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos brukar av leiligheita. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

Ordensreglar vert fastsett av styret.

### 3.4 Vedlikehald

Andelseigaren skal halde leiligheita i forsvarleg stand.

Andelseigaren skal vedlikehalde ting som høyrer til leiligheita, slik som vindauge medrekna utskifting av knuste ruter, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i leiligheita.

Vedlikehaldsplikta omfattar òg reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv-, og himlingsplater, skiljevegg, listverk, skåp, benkar, glasvindauge og innvendige dørar med karmar ved behov.

Vedlikehaldsplikta omfattar òg utbetring av tilfeldige skadar.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje utskifting av vindauge (med karm) og ytterdør til leiligheita, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar.

Dersom leiligheita har balkong pliktar andelseigaren å vedlikehalde innvendige flater på balkong etter den til ei kvar tid gjeldande instruks. Andelseigaren er ikkje ansvarleg for vedlikehald og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretningar som skal beskytte mot vatn, snø eller anna naturskade samt elektriske innretningar i forbindelse med eigedommen sin fasade.

Ny andelseigar overtar tidlegare eigar sine eventuelle mislighaldne vedlikehaldsplikter.

Andelseigar er erstatningsansvarleg etter burettslagslova §§ 5-13 og 5-15 for tap som følgje av at vedlikehaldsplikta ikkje er oppfylt.

### 3.5 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje kviler på andelseigarane.

Skade på ei leilegheit eller skade på inventar som høyrer til laget skal utbetrast av laget dersom skaden ikkje følgjer av misleghald frå ein annan andelseigar.

Laget skal vedlikehalde felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom leilegheitene. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom leilegheita dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren eller andre brukarar av leilegheita. Ved slikt arbeid pliktar andelseigarane å gjere leilegheita tilgjengeleg for styret eller den styret peikar ut slik at ettersyn, vedlikehald, reparasjon og utskiftingar kan gjennomførast. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigar eller annan brukar av leilegheita.

### **3.6 Bygningsmessig arbeid**

Bygningsmessige endringar utover vedlikehald som nemnd over, må ikkje finne stad utan samtykke frå styret.

Dersom arbeidet inneber ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholda i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, krevst det samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

## **4 Felleskostnadar**

### **4.1 Fordeling og inndriving**

Som felleskostnadar reknar ein alle kostnadar ved eigedommen som ikkje knyt seg til den enkelte leilegheit, medrekna kostnadar til vedlikehald, forsikringar, administrasjonskostnadar, skattar, offentlege avgifter med meir.

Felleskostnadar skal delast mellom andelseigarane etter den fordelingsnøkkel som går fram av eigedommen sin bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkelen skal justerast dersom endringar av leilegheitene eller eigedommen for øvrig medfører at fordelinga framstår som klårt urimeleg. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnadar fordelast etter nytta den enkelte andel har, eller etter forbruk, som til dømes kostnadar til TV-signal, kostnadar til eigen forbruk av varme frå felles fyringsanlegg m. v.

Det kviler på styret å sjå til at alle felleskostnadar vert dekkja av andelseigarane etter kvart som dei forfell til betaling. Til dekning av sin andel av felleskostnadane skal den enkelte andelseigar kvar månad betale eit akontobeløp fastsett av styret.

Akontobeløpet kan òg dekke avsetning av midlar til framtidig vedlikehald.

## **5 Panterett**

Laget har lovbestemt panterett i andelen, med prioritet før alle andre heftingar for krav om felleskostnadar og andre krav som følgjer av lagsforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som svarar til to gongar folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunktet då tvangsdekning vert vedteken gjennomført.

Pantekravet vert forelda to år etter at det skulle vore betalt eller dersom dekninga ikkje vert gjennomført utan unødig opphald.

## **6 Misleghald**

### **6.1 Pålegg om sal**

Dersom ein andelseigar på trass av varsel vesentleg mislegheld sine plikter, kan laget pålegge andelseigaren å selje andelen. Kravet om varsel gjeld ikkje der det kan krevjast fråviking, sjå punkt 6.2.

Varsel skal bli gitt skriftleg, og opplyse om at vesentleg misleghald gjev laget rett til å krevje andelen seld.

Pålegg om sal skal vere skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er ettercome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månadar frå pålegget er motteke.

## 6.2 Fråviking

Oppfører ein andelseigar seg slik at det er fare for å øydeleggje eller vesentleg forringe eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar av eigedommen, kan laget krevje fråviking av leilegheita etter tvangsfullbyrdelseslova [kapittel 13](#). Krav om fråviking kan tidlegast setjast fram saman med pålegg om sal, sjå 6.1 og burettslagslova § [5-22](#).

## 7 Generalforsamling

### 7.1 Generalforsamlinga

Generalforsamlinga er burettslaget sitt øvste organ.

Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det naudsynt, når minst to andelseigarar som til saman har minst ein tidel av stemmene krev det, og samstundes opplyser om kva saker dei ynskjer handsama, eller når revisor krev det og samstundes opplyser om kva saker han ynskjer handsama.

### 7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret kallar inn til generalforsamlinga. Innkallinga skal vere skriftleg, til andelseigarar med kjend adresse, med varsel på minst åtte dagar frå utsendinga til møtet skal haldast. Ekstraordinær generalforsamling kan kallast inn til med kortare frist om det er naudsynt, men likevel med minst tre dagar.

Styret skal på førehand varsle andelseigarane om dato for generalforsamlinga samt om siste frist for innmelding av saker som ein ynskjer handsama. Saker som ein andelseigar ynskjer teke opp skal takast med i innkallinga dersom styret har motteke krav om dette før fristen.

Saker til handsaming i generalforsamlinga skal skrivast i innkallinga. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene krev minst to tredjedels fleirtal kunne handsamast, må innhaldet i hovudsak vere skrive i innkallinga.

Blir det ikkje innkalla til generalforsamling som skal haldast etter lova, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan ein andelseigar, eit styremedlem, forretningsfører eller revisor krevje at tingretten snarast, og for lagetts kostnad, kallar inn til generalforsamling.

Årsrekneskap, styrets si årsmelding og revisjonsberetning skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarane med kjend adresse.

### 7.3 Saker til handsaming på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgjande saker handsamast:

1. Konstituering
  - a. Opprop og oppteljing av stemmeføre representantar.
  - b. Val av referent og av ein person til å skrive under protokollen saman med referent.

- c. Spørsmål om møtet er lovleg kalla inn.
2. Godkjenning av årsmelding frå styret.
3. Godkjenning av årsrekneskap.
4. Fastsetjing av godtgjerse til styret.
5. Andre saker som er nemnd i innkallinga.
6. Val av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Val av revisor

Årsrekneskap og årsmelding skal lesast opp i generalforsamlinga med mindre anna vert bestemt.

Det kan ikkje fattast vedtak i anna enn det som er nemnd i innkallinga, med mindre alle andelseigarane i laget samtykker. At ei sak ikkje er nemnd i innkallinga hindrar likevel ikkje at:

1. den ordinære generalforsamlinga avgjer saker som etter lova eller vedtektene skal takast opp på kvar ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlinga avgjer krav om gransking etter burettslagslova § Z-14,
3. det vert vald styremedlemmer når nokon står på val,
4. det vert vedteke å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjere forslag som er framsett i møtet.

#### **7.4 Deltaking på generalforsamlinga**

Alle andelseigarar har rett til å delta på generalforsamlinga, med forslags-, tale-, og stemmerett. Kvar andel har ei stemme, òg der fleire eig andelen saman.

Styreleiar og forretningsførar pliktar å vere til stades på generalforsamlinga, med mindre det er openbart unødvendig eller det føreligg gyldig forfall. Kvar andelseigar kan i tillegg ha med seg eit husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikkje er andelseigarar og leigetakar av leilegheit i laget, har rett til å vere til stades, samt uttale seg til generalforsamlinga.

#### **7.5 Fullmektigar og rådgjevarar**

Andelseigarar har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar. Fullmektigen skal leggje fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld berre fyrstkomande generalforsamling, med mindre anna går klart fram av fullmakta. Fullmakta kan når som helst kallast attende.

Kvar andelseigar har rett til å ta med ein rådgjevar. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg til forsamlinga dersom generalforsamlinga gir høve til dette.

#### **7.6 Habilitet**

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale som gjeld seg sjølv eller nærståande eller i saker om sitt eige eller nærståande sitt ansvar i forhold til laget. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller fråviking av eigen andel.

#### **7.7 Møteleiing, fleirtalskrav og protokoll**

Generalforsamlinga vert leia av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Møteleiaren treng ikkje vere andelseigar.

Med dei unntak som følgjer av burettslagslova eller desse vedtektene punkt 8.2, vert alle saker avgjort med alminneleg fleirtal av dei gitte stemmer. Blanke stemmer vert sett på som ikkje gitt. Ved stemmelikskap vert saka avgjort ved loddtrekning.

Det kviler på møteleiaren å sørgje for at det vert ført protokoll over alle saker som vert handsama på generalforsamlinga og alle vedtak som vert fatta. Protokollen skal skrivast under på av møteleiaren, referent og den andelseigarane har utpeikt til å skrive under. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for andelseigarane.

## 8 Styret

### 8.1 Styremedlemmer

Burettslaget skal ha eit styre som består av mellom fem og ni medlemmar. Minst eitt av styremedlemmene skal vere utpeika av Indremisjonssamskipnaden. Resterande vert vald av andelseigarane på generalforsamlinga.

Berre myndige personar kan vere styremedlem. Det er ikkje eit krav at styremedlemmene er andelseigarar.

Styret sine medlemmer vert vald med vanleg fleirtal av dei gitte stemmene, og tenestegjer for to år om gongen. Styret sin leiar vert vald særskilt.

### 8.2 Styret sine oppgåver og mynde

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedommen, og elles sørgje for forvaltinga av burettslaget sine anleggjande.

Styret sitt arbeid skal utførast i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ikkje fatte vedtak som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.

Styret skal ta alle avgjerder som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Styret kan fatte alle vedtak som kunne ha vore fatta med alminneleg fleirtal på generalforsamlinga.

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal fatte vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygning eller grunn som etter forholda i laget går utover vanleg forvaltning eller vedlikehald
- b. auke talet på andelar eller knytte andelar til leilegheiter som tidlegare har vore tenkt brukt til utleige
- c. sal eller kjøp av fast eigedom
- d. ta opp lån som vert sikra med pant med prioritet før innskota
- e. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går utover vanleg forvaltning
- f. tiltak som elles går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane

## 9 Forretningsfører

Laget skal ha ein forretningsfører utpeikt av Indremisjonssamskipnaden.

## 10 Habilitet

Eit styremedlem eller forretningsfører må ikkje delta i handsaminga eller avgjerla av noko spørsmål som vedkjem seg sjølv eller nærstående som han eller ho har ei personleg eller økonomisk særinteresse i.

#### **11 Misbruk**

Styret og forretningsfører må ikkje gjere noko som er eigna til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel på andre andelseigarar sin kostnad. Styret eller forretningsfører skal ikkje etterkomme noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strid mot lov eller vedtekter.

#### **12 Revisor**

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tenestegjer inntil annan revisor er vald.

Revisor skal gi revisjonsberetning til generalforsamlinga kvart rekneskapsår og har rett til å vere til stades på generalforsamlinga og til å uttale seg.

#### **13 Vedtektsendringar**

Desse vedtektene kan endrast med to tredjedels fleirtal av dei gitte stemmene på generalforsamlinga, med mindre lova stiller strengare krav.

#### **14 Vedtekter**

Burettslaget vert signert av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan tildele prokura.

#### **15 Burettslagslova**

Så langt anna ikkje følgjer av vedtektene, gjeld reglane i burettslagslova.