



## VEDTEKTER FOR HELGATUNLIA BURETTSLAG

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

### 1 Innleiande fastsetjingar

#### 1.1 Burettslaget

Burettslaget sitt namn er Helgatunlia burettslag.

Laget sitt forretningskontor er i Voss kommune.

Laget består av egedommen med gnr. 272 bnr. 56

Laget sitt føremål er å gi andelseigarane bruksrett til eigen fritidsbustad i laget sin egedom (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 72 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 overlata 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 reglane 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 ingen personar eller juridiske personar forkjøpsrett framfor andre. Styret i burettslaget har mynde til å godkjenne at avhendinga er i samsvar med vedtektene.

## **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**

Andelseigarar kan overlate bruken av andelen til andre, privat og gjennom eigen annonsering av utleige. Dersom bruken vert overlata til andre, minkar ikkje andelseigaren sitt ansvar ovanfor laget. Andelseigarar ser til at all bruk er i samsvar med vedtekter og husordensreglar gjeldande i burettslaget. Dersom andelseigaren ynskjer å nytte seg av ein kommersiell aktør til å forvalte og administrere offentleg og annonsert utleige, skal ein nytte seg av Helgatun Fjellpensjonat AS. Dersom Helgatun Fjellpensjonat AS avviklar sitt tilbod om å forvalte offentleg utleige for andelseigarar, kan styret godkjenne annan tilbydar inntil neste generalforsamling avgjer noko anna.

### **3.3 Bruk**

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

Leilegheita 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 leilegheita. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

Ordensreglar vert fastsett av styret.

### **3.4 Vedlikehald**

Andelseigaren skal halde leilegheita i forsvarleg stand.

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

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 leilegheita, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar.

Dersom leilegheita 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 inndrivning**

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 taler 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 unødige 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 etterkome 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 månad.

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 lagetets 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 godtgjersle 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 § 7-14,
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 forretningsfører 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 nærstående eller i saker om sitt eige eller nærstående 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 sørge 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 sørge for vedlikehald og drift av eigedommen, og elles sørge for forvaltninga 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**

Styret skal på vegne av laget inngå avtale med forretningsfører.

## **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.