

Medlemsrettigheter og -plikter

i

Notodden boligbyggelag

utfyllende regler

vedtatt på generalforsamlingen 28. juni 2023

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

- 1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.
- 1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.
- 1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.
- 1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft 15. august 2005.

- 1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

- 1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft 15. august 2005 gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

- 2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.
- 2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
 - medlemmets ektefelle
 - medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
 - medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
 - medlemmets eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- 2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget for fortsatt å kunne være sameier i borettslagsandelen.

- 2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.
- 2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.
- 2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.
- 3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.
- 3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.
- 3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

- 3.5 Ved utmelding eller utelukkning bortfaller opparbeidet ansiennitet og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.
- 3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsbladet stanses.
- 3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.
Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

- 4.1. Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.
- 4.2. Kjøper av andel vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Ved salg uten bruk av megler regnes ansiennitet fra kontraktsdato. Dersom kjøper får ansiennitet fra samme dato som et annet medlem, går kjøperen foran.
- 4.3. Opparbeidet ansiennitet kan ikke nyttes ved kjøp av boligandel nr. 2, jf. pkt. 6.2.
- 4.4. Ved kjøp av andel i fritidsborettslag kan ansiennitet nyttes på vanlig måte, jf. pkt. 6.3.
- 4.5. Den som får medlemskapet overført får ikke ansiennitet fra før sin egen fødselsdato.
- 4.6. Ved tildeling/kjøp av ny bolig kan ansiennitet helt eller delvis bortfalle for alltid eller for en viss tid (suspenderes).

Boligbyggelaget fastsetter dette på bakgrunn av den ansiennitet som var nødvendig for å bli tildelt bolig i det enkelte prosjekt.
- 4.7. Ansiennitet bortfaller ikke ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).
- 4.8. Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.
- 4.9. Når ansiennitet bortfaller etter reglene ovenfor, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.
- 4.10. Dersom to eller flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning, med unntak for de tilfellene nevnt i pkt. 4.2.
- 4.11. Når en sameieandel i en andel i et borettslag, der andelen er ervervet på bakgrunn av en av sameiernes medlemskap i boligbyggelaget, overføres fra en av sameierne til en annen sameier før det er gått to år, nullstilles ansienniteten på det medlemskapet som er nyttet for å erverve andelen.

Dersom en av sameierne ikke flytter inn eller flytter ut og andelen ikke blir solgt, og vilkåret for bruksoverlating ikke foreligger, skal regelen i første ledd alltid komme til anvendelse.

5. Regler for årskontingent

- 5.1. Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.
- 5.2. For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.
- 5.3. Årskontingenten forfaller til betaling 31.05
- 5.4. Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 1/1 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for alle sameierne av borettslagsandelen. Borettslaget må kreve inn kontingenten fra sameier to, tre osv direkte av sameierne eller som et tillegg i felleskostnadene i den måneden kontingenten forfaller.

- 5.5. Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.
- 5.6. Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende eller omvendt, betaler først kontingent på bakgrunn av den endrede statusen fra påfølgende kalenderår.

6. Adgangen til å eie boliger i borettslag tilknyttet boligbyggelaget

- 6.1 Fysiske personer kan, med de unntak nevnt i dette kapitlet, bare eie en andel i borettslag tilknyttet boligbyggelaget.

Dette er likevel ikke til hinder for at et medlem kan erverve en andel i et tilknyttet borettslag før medlemmet har solgt den andel han allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Et vilkår for dette er at boligen (andelen) ikke blir overdratt til nærstående som nevnt i brl. § 4-12. Det må også bli inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist.

Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

- 6.2 Et medlem i boligbyggelaget som eier en andel i et tilknyttet borettslag kan erverve ytterligere en andel i et annet tilknyttet borettslag dersom bruken av en av boligene overlates til nærstående nevnt i brl. § 5-6 første ledd nr.3.
- 6.3 Et medlem i boligbyggelaget som eier en andel i et tilknyttet borettslag kan erverve ytterligere en andel i et annet tilknyttet borettslag som er registrert som et fritidsborettslag.

7. Tildeling og salg av nye boliger

- 7.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.
- 7.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.
- 7.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.
- 7.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.
- 7.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i dette dokument ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

8. Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

- 8.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.
- 8.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
 - ektefelle
 - andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
 - andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
 - andelseierens eller ektefellens søsken
 - noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren
 - andelen går over fra en andelseier nevnt i brl. § 4-2 første ledd til leieren av den bolig som andelen er knyttet til.
- 8.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- 8.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.
- 8.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen. Meldefristen skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

Under forutsetning av at første bud er lagt inn før meldefristen for de forkjøpsberettigede har gått ut, behøver ikke kjøperen av andelen å melde ønske om å benytte forkjøpsrett.

- 8.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.
- 8.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.
- 8.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.
- 8.9 Boligbyggelaget kan i enkeltsaker fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene når særlige grunner tilsier det.

9. Tildelingsregler for utleieboliger

- 9.1 Tildeling av utleieboliger forutsetter medlemskap i boligbyggelaget og at kontingentbetaling er à jour.
- 9.2 Utleieboligene tildeles etter personlig opparbeidet ansiennitet, overført ansiennitet gjelder ikke.
- 9.3 Hvis flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato avgjøres tildelingen ved loddtrekning.
- 9.4 Utleieboliger finansiert med tilskudd fra det offentlige tildeles medlemmene i samsvar med de til enhver tid gjeldende vilkår knyttet til tilskuddet.
- 9.5 Tildelingskriteriene kan fravikes når det er nødvendig å benytte utleieboliger for eksempel til omplassering av leietakere, ved sanering/rehabilitering, kjøp av eiendommer m.v. som boligbyggelaget er involvert i.
- 9.6 Inntil ... av boligbyggelagets utleieboliger kan disponeres til fordel for ansatte i boligbyggelaget med akutte boligbehov.)