

# Medlemsrettigheter og – plikter

## i

# Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO)

utfyllende regler

Vedtatt på styremøte den 5.8.2005, endret på styremøtene den 1.2.2010, 6.6.2013, 19.4.2016, 19.10.2017, 23.11.2017 og på generalforsamlingen 8.6.2023.

### 1. Hvem kan bli medlem i NBBO?

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

- 1.1 NBBO er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem kan være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det. Ved innmelding skal NBBO kreve at medlemmet oppgir fødselsdato
- 1.2 Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i NBBO. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i NBBO.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i NBBO. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. NBBO 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 medlemskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Ved avslag betales andelsbeløpet og medlemskontingenten tilbake.
- 1.5 Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan verken forkjøpsrett eller andre medlemsrettigheter gjøres gjeldende før NBBO har mottatt skriftlig melding om hvem som skal overta medlemskapet, og overføring i henhold til kapittel 2 om overføring, er gjennomført. Denne bestemmelse er ikke til hinder for at medlemskap i sameie som oppstod før ikrafttredelse av lov før Lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 opprettholdes inntil sameiet opphører. Utøvelse av forkjøpsrett eller andre medlemsrettigheter på grunnlag av medlemskap med flere eiere krever samtykke av alle sameiere. Sameierne må skriftlig meddele NBBO hvem som skal overta rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet når sameiet opphører. Sameiet anses opphørt når NBBO har mottatt meldingen.

1.6 Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal NBBO gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet. Denne utskriften regnes som medlemsbevis. NBBO kan kreve gebyr for utstedelse av nytt medlemsbevis (duplikat/medlemskort).

Medlemmene plikter å gi NBBO melding om adresseendringer.

1.7 Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i NBBO. 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 NBBO er personlig og kan ikke overføres uten NBBOs samtykke. Medlemskap som ikke er knyttet til eierskap av andel (bolig) i borettslag tilknyttet NBBO, kan overføres etter reglene i punkt 2.2, 2.3

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. For at andelseieren skal kunne velge hvilket medlemskap som er tilknyttet andelen, må begge medlemskapene ha eksistert på ervervelsestidspunktet for andelen Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i NBBO for fortsatt å kunne være sameier i borettslagsandelen. Jfr. Lov om borettslag § 5-2(4).

2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i NBBO med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i NBBO 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 NBBO. 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 NBBO.
- 2.7. Ved overføring av medlemskap følger ansienniteten med, men dersom andelen overføres på nytt før det har gått 12 måneder, nullstilles denne.
- 2.8. Et juniormedlemskap kan ikke overføres innen medlemmets familiegruppe før juniormedlemmet har fylt 18 år.
- 2.9. Medlemskap kan overføres til ektefelle inntil 1 år etter innvilget skilsmisse. NBBO forlanger fullmakt fra ektefelle som eier medlemskapet på ønsket overføring, samt kopi av (-vigselsattest-) og bekreftelse på innvilget skilsmisse

### **3. Utmelding og utelukking**

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av NBBO.
- 3.2 NBBO 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 NBBOs 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 Utmelding skal skje skriftlig.
- 3.5 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller medlemskontingent.
- 3.6 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i NBBO.
- 3.7 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsbladet stanses.
- 3.8 Medlemmer med mer enn to års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller, og medlemmene kan utelukkes fra NBBO.

Medlemmer som har mindre enn to års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

## **4. Regler om ansiennitetsberegning**

- 4.1. Ansiennitet regnes fra den dato NBBO 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. Den som får medlemskapet overført får ikke ansiennitet fra før sin egen fødselsdato.
- 4.5. Ingen kan gjennom overføring av medlemskap i NBBO oppnå lengre ansiennitet enn det den siste andelseieren hadde ved overføring.
- 4.6. Ansiennitet bortfaller ikke ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).
- 4.7. Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i NBBO samtidig overføres. Dette gjelder ikke når andelen i et tilknyttet lag går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- 4.8. Når ansiennitet bortfaller etter reglene ovenfor, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med eierskiftedato.
- 4.9. Dersom to eller flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem imellom ved loddtrekning, med unntak for de tilfellene nevnt i pkt. 4.2.
- 4.10. 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. Dette gjelder ikke når sameieandelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3. 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 medlemskontingent**

- 5.1. Medlemmene betaler medlemskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer gis det fri kontingent i innmeldingsåret. Første kontingentbetaling forfaller til betaling året etter at man har meldt seg inn.
- 5.2. Medlemskontingenten forfaller til betaling februar/mars.
- 5.3. Juniormedlemmer betaler ingen medlemskontingent før året de fyller 18 år.

- 5.4 Medlemskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr. 1. januar i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i NBBO eier en borettslagsandel sammen, dvs. sameie i andel, skal borettslaget betale medlemskontingent for alle sameierne av borettslagsandelen. Borettslaget må kreve inn kontingenten fra sameier to, tre osv. som et tillegg i felleskostnadene i januar måned. Medlemskontingent for de medlemskap som ikke er knyttet til andel faktureres medlemmene.

- 5.5 Juridiske personer som er medlemmer i NBBO betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en medlemskontingent 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.
- 5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i nyoppført bolig i borettslag betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

## **6. Adgangen til å eie boliger i borettslag tilknyttet NBBO**

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

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 er allikevel tillatt å overdra andelen i et tilknyttet borettslag til nærstående som nevnt i brl § 4-12 når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det må også bli inngitt salgoppdrag 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 NBBO dispensere fra denne regelen.

- 6.2 Et medlem i NBBO 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.

## **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 NBBO disse som et representativt utvalg.
- 7.4 Etter tildeling kan NBBO selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.
- 7.5 NBBO 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 NBBO har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør NBBO andelen for de forkjøpsberettigede medlemmene på egne nettsider eller på en annen forsvarlig måte.
- 8.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til NBBO 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 NBBO 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 NBBO som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av NBBO.
- 8.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.
- 8.9 NBBO kan i enkeltsaker fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene når særlige grunner tilsier det.