vestbo

MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

Medlemmenes rettigheter og plikter i Vestbo BBL

org nr. 946 450 197
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. april 1946, sist endret 01.06.2022.

UTFYLLENDE REGLER

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

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

1.2 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.

1.3 Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.

1.4 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.

1.5 Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.

1.6 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).

1.7 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.

1.8 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 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 eller 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.

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. Aktuell dokumentasjon vedlegges.
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 utelukking 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 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 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.

4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig). Dersom boligen tiltredes på forkjøpsrett, nullstilles imidlertid ansienniteten.

4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

4.5 Ansiennitet bortfaller ikke ved bruk av medlemskapet i andre boligbyggelag som omfattes av ordningen med storbyansiennitet.

4.6 Når ansiennitet bortfaller etter reglene ovenfor, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

4.7 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5. Regler for årskontingent

5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen.
5.2 Andelseierne skal betale årskontingent etter innmeldingsåret.
5.3 Årskontingenten forfaller til betaling 15. april.
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 medlemskapene som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de medlemskap som ikke er knyttet til andelen, faktureres medlemmene.
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, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.
5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6. Tildeling og salg av nye boliger

6.1 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.
6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være à jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt. 5.
6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.
6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke-tildelte boliger uavhengig av ansiennitet. Medlem opprettholder ansiennitet ved tildeling av ny bolig der forkjøpsrett ikke benyttes.
6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.
6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir 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.

7. Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.2 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

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som 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. Disse reglene gjelder tilsvarende for medlemmer i andre boligbyggelag som omfattes av ordningen med storbyansiennitet.

7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.7 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.

7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

7.10 Boligbyggelaget kan i enkeltsaker fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene når særlige grunner tilsier det.

8. Tildelingsregler for utleieboliger

8.1 Tildeling av utleieboliger forutsetter medlemskap i boligbyggelaget eller at vedkommende er omfattet av ordningen med storbyansiennitet. Kontingentbetalingen må være à jour.

8.2 Utleieboligene tildeles etter ansiennitet. Overført ansiennitet kan benyttes.

Ansiennitet som er benyttet i forbindelse med konkurranse om utleiebolig nullstilles ikke.

8.3 Hvis flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato avgjøres tildelingen etter loddtrekning.
8.4 Utleieboliger finansiert med tilskudd fra det offentlige tildeles medlemmene i samsvar med de til enhver tid gjeldende vilkår knyttet til tilskuddet.
8.5 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. Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser

9.1 Bestemmelsen i punkt 1.3 om at juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag, gjelder bare for borettslagsandeler som erverves etter at dette medlemsreglementet er trådt i kraft.
9.2 Ved kjøp av bolig uten bruk av forkjøpsrett får reglementets regler vedrørende opprettholdelse av ansiennitet bare anvendelse på boligkjøp som har kontraktsfestet overtakelsesdato etter at reglementet trådte i kraft.
9.3 Dette reglementet trer i kraft når styret i Vestbo BBL bestemmer.

P.b. 1947 Nordnes | 5817 Bergen | Besøksadr.: Strandgt. 196
Tlf.: 55 30 96 00 | post@vestbo.no | **www.vestbo.no**