

# Utfyllende regler om medlemmenes (andelseiernes) rettigheter og plikter i Stavanger Boligbyggelag

## I. 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.

- I.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.
- I.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget. Ved innmelding kan kreves at fødselsnummer (11 siffer) oppgis.
- I.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.
- I.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.
- I.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 regler.
- I.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.

- I.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 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 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 / skilsmisse, gyldig testamente eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandfelleskapslovens § 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. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen ikke er nødvendig.
- 2.5. Ved overføring av andel i borettslag fra juridisk andelseier til en fysisk person, kan medlemskapet overføres uten samtykke fra SBBL.
- 2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunkt 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 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. Ansiennitet knyttet til et medlemskap kan overføres i rett opp- eller nedstigende rekkefølge, mellom søsken, etc. Jfr. pkt. 2.2. Det er ingen begrensninger på antall overføringer.
- 4.3. Ingen kan gjennom overføring av medlemskap i boligbyggelaget fra andre få ansiennitet fra før sin egen fødselsdato.
- 4.4. Ved tildeling / kjøp av bolig, ny eller brukt, nullstilles ansienniteten i 24 måneder fra overtakelsesdato. Deretter gis medlemskapet ansiennitet fra opprinnelig dato. Jfr. vedtektenes 2-4 (2) og utfyllende regler 4.3.
- 4.5. Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslovens § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.
- 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.
- 4.8. Storbyansiennitet.  
Medlemmene i Stavanger Boligbyggelag kan oppnå forkjøpsrett til nye og brukte boliger i de boligbyggelagene som er med i ordningen storbybolig.no ved bruk av storbyansiennitet, og tilsvarende kan medlemmer i de øvrige lagene benytte forkjøpsrett til nye og brukte boliger i borettslag tilknyttet Stavanger Boligbyggelag.

De boligbyggelagene som er med i storbybolig.no har avtalt at felles ansiennitet tidligst regnes fra 01.10.08.

Medlemmer som melder seg inn etter 01.10.2008 får storbyansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

Når en benytter forkjøpsrett i et annet boligbyggelag, må det tegnes medlemskap i det angjeldende boligbyggelaget så snart forkjøpsretten er avklart..

Boliger på forkjøpsrett kunngjøres via de enkelte boligbyggelagenes hjemmesider, senere også under [www.storbybolig.no](http://www.storbybolig.no).

Avklaring av storbyansiennitet vil administreres av det boligbyggelaget som forkjøpsrett hevdes overfor, og i tråd med dette lagets eksisterende regelverk. De ulike reglene finnes på boligbyggelagets nettsider.

Medlemmer som ønsker å benytte forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til det aktuelle boligbyggelaget.

Boligbyggelagene som er med i ordningen kan kontaktes for å få opplysninger om fremgangsmåten for kjøp av bolig eller benyttelse av forkjøpsrett.

## 5. Regler for årskontingent

- 5.1. Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen.
- 5.2. Ved tegning av nytt medlemskap gis det kontingentfritak i innmeldingsåret.

- 5.3. 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.

- 5.4. 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.
- 5.5. Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikkeboende, betaler først kontingent som ikkeboende medlem fra påfølgende kalenderår.
- 5.6. 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 kontingentinnbetalingen 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.
- 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 allikevel 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 overtakelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med betydelig tap eller annen vesentlig 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) skifter eier, har andelseierne i angjeldende borettslag og dernest de øvrige andelseierne (medlemmene) i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- 7.1.1. Forkjøpsrett kan allikevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens
- ektefelle
  - andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje
  - andelseierens eller ektefellens forstebarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
  - andelseierens eller ektefellens søsken

- noen som i de to siste årene har hørt til den samme husstand som den tidligere eieren.

- 7.2. 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 husstandsfelleskapslovens § 3.
- 7.3. 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.
- 7.4. Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst 5 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.
- 7.5. Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.
- 7.6. Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget, eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.
- 7.7. Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra samme dato. Det forutsettes at innmelding og innbetaling skjer straks forkjøpsretten er prøvd. Medlemmer må ha ansiennitet fra tidligst dagen før aksept dato for å kunne gå foran budgiver.
- 7.8. Boligbyggelaget kan i enkeltsaker fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene når særlige grunner tilsier det.

## **8. Omsorgsboliger og ungdomsboliger**

Dette er prosjekter / borettslag som er klausulert etter krav fra kommune og Husbank på grunn av offentlige tilskudd. Tildeling av andeler i disse prosjektene følger derfor andre regler i henhold til lagens vedtekter.

## **9. Fullmakt**

Styret i Stavanger Boligbyggelag gis fullmakt til å foreta hensiktsmessige justeringer av disse retningslinjer. Justeringer meddeles medlemmene.

Vedtatt på SBBL's generalforsamling 7. juni 2005

Endret på SBBL's generalforsamling 27. mai 2008