

Medlemsrettigheter og -plikter

i

Boligbyggelaget Nord (BONORD)

utfyllende regler

vedtatt av Boligbyggelaget Nord's styre den 20.09.2016.

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, dog godtas innmelding på BONORDs nettsider. 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. Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget. 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 sammen med dokumentasjon på slektskapet. 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 Nord.
- 3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5. Vedtak fattes av styret.
- 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, med unntak for kjøper av andel som får 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 annet medlem, går kjøper foran. Dette forutsetter at solgtmelding / kontrakt er mottatt hos Boligbyggelaget Nord før meldefrist er utgått.
- 4.2. Den som får medlemskapet overført til seg beholder medlemskapets fulle ansiennitet.
- 4.3. Ansiennitet bortfaller ikke ved kjøp av bolig. Dette gjelder både for nye boliger og boliger i annenhåndsmarkedet.
- 4.4. Dersom to eller flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning. Det samme gjelder ved kjøp av bruktbolig der intern ansiennitet ikke skiller.
- 4.5. 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, er hovedregelen at ansienniteten skal følge boligen.

Dette gjelder ikke når boligen overføres til ektefelle eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eieren, og ektefelle / medlem i husstanden er registrert som sameier av boligen.

5. Regler for årskontingent

5.1. Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.2. Forfallstidspunkt for årskontingenten fastsettes av administrasjonen i boligbyggelaget.

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 det medlemskapet som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de medlemskap som ikke er knyttet til andelen faktureres som et tillegg i felleskostnadene i den måneden kontingenten forfaller.

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. Årskontingenten til juridiske personer kan avvike fra annen årskontingent.

5.5. 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 dette tilknyttede borettslaget. 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.

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 à 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 Boligbyggelaget Nord har utarbeidet en egen fagstandard for forkjøpsrett ved salg av brukte boliger. Det vises til denne for overstående tema.

9. Tildelingsregler for utleieboliger

- 9.1 Tildeling av utleieboliger forutsetter medlemskap i boligbyggelaget og at kontingentbetaling er à jour.
- 9.2 Utleieboligene tildeles etter ansiennitet.
- 9.3 Hvis flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato avgjøres tildelingen ved loddtrekning.
- 9.4 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 eller andre behov boligbyggelaget måtte ha for boliger.

10. Felles ansiennitet

- 10.1 Boligbyggelaget deltar i Storbysamarbeidet om felles ansiennitet.
- 10.2 Andelseiere i andre boligbyggelag som er med i ordningen får ansiennitet tidligst fra 01.10.2008 eller 01.05.09 gjeldende for medlemmer av Trondheim og Omegn Boligbyggelag og 01.07.12 for Bodø Boligbyggelag. Medlemmer som har meldt seg inn etter disse datoer får storbyansiennitet fra innmeldingsdato. Se www.bonord.no-storbybolig for nærmere informasjon om hvile boligbyggelag som deltar i storby samarbeidet.
- 10.3 Boligene kunngjøres via de enkelte boligbyggelagenes hjemmesider, og når en benytter forkjøpsrett i et annet boligbyggelag, må innmelding skje i det aktuelle boligbyggelaget så snart forkjøpsretten er avklart.
- 10.4 Avklaring av storbyansiennitet administreres av det boligbyggelaget som forkjøpsrett hevdes overfor, og i tråd med dette lagets eksisterende regelverk. Medlemmer som ønsker å benytte forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til det aktuelle boligbyggelaget.