

Regler for medlemskap

Halden boligbyggelag



2016

Innhold

Regler for medlemskap i Halden boligbyggelag	2
1 Hvem kan bli medlem i Halden boligbyggelag	2
2 Overføring av medlemskap	2
3 Utmelding og utelukking	4
4 Regler om ansiennitetsberegning	4
5 Regler for årskontingent.....	5
6 Tildeling og salg av nye boliger.....	5
7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger.....	6

Regler for medlemskap i Halden boligbyggelag

1 Hvem kan bli medlem i Halden boligbyggelag

- 1.1 Halden boligbyggelag (HABO) er alltid åpen for nye medlemmer, søknad om medlemskap må gjøres skriftlig. Skjema kan fylles ut på nett: <http://habo.no/>
- 1.2 Fysiske personer uansett alder kan bli medlem, man kan bare inneha ett medlemskap og medlemskapet er personlig.
- 1.3 Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner, kommuner mv.) kan bli medlem i HABO. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede lag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.
- 1.4 Andelsbeløp og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Ved avslag betales medlemskapet og årskontingenten tilbake.
- 1.5 Ingen kan eie et medlemskap sammen. Medlemskap er personlig. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før HABO har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse regler
- 1.6 Når medlemskapet er betalt, blir medlemskapet ført inn i andelsboken, HABO gir medlemmet melding når dette har skjedd. Medlemmene plikter å gi HABO melding om adresseendringer.
- 1.7 Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i HABO.

2 Overføring av medlemskap

- 2.1 Et medlemskap i HABO kan ikke overføres uten HABOs samtykke.
- 2.2 Samtykke kreves ikke når et medlemskap går 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. Stebarn likestilles her med barn.
 - Medlemmets eller ektefellens søsken
 - Noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. (i følge folkeregisteret)

Samboer likestilles her med ektefelle forutsatt at de de to siste årene har hørt til samme husstand.

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

- 2.3 Eier medlemmet i HABO også en andel i et tilknyttet borettslag kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget. *Jfr. Unntak i pkt. 2.4 nedenfor.* Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen, er kun ett av sameierne medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på den 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 HABO.
- 2.4 Ett medlem i tilknyttet borettslag som får overført til seg et annet medlemskap i HABO med lenger ansiennitet enn den ansienniteten som medlemmet selv har kan overføre medlemskapet med kortest ansiennitet i hht pkt. 2.2 og beholde det med lengst ansiennitet. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.
- 2.5 Et medlemskap kan kun overføres 1 gang. Arv (ved dødsbo) regnes som overførsel. For å foreta en overførsel forutsetter HABO en skriftlig erklæring fra andelseier i boligbyggelaget på at overføringen medfører at alle rettigheter og plikter slettes og overdras til den som overtar medlemskapet. Ved arv kreves skifteattest og bekreftelse fra alle arvingene om hvem som skal overta medlemskapet. Overførsel av medlemskap forutsetter at medlemskontigent er betalt og a jour.
- 2.6 Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til HABO. Melding skal sendes selv om samtykke til overføring av medlemskapet ikke er nødvendig.
- 2.7 Overføring av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet frem til HABO.

3 Utmelding og utelukking

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av HABO.
- 3.2 HABO kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkårene i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av HABOs sitt styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at medlemmet innen tretti dager etter medlemmet mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.
- 3.3 Et medlem som i tillegg til medlemskap i HABO, 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 i laget bortfaller opparbeidet ansiennitet.
- 3.6 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansiennitet bortfaller og medlemmene utelukkes fra HABO. Medlemmer som har tre år eller mindre kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet dersom betalingen skjer før tre år er gått. Er fristen utløpt og medlemskapet slettet, kan ikke slettet medlemskap reverseres.

4 Regler om ansiennitet

- 4.1 Ansiennitet regnes fra den dato HABO mottar betaling for medlemskapet. Ved mottak av betaling tildeles medlemsnummer. Det gjelder unntak ved aksept av bud ref. pkt. 7.10.
- 4.2 Ansienniteten beholdes når medlemmet selger boligen i et borettslag/sameie og går fra å være "boende" til "ikke boende" medlem.
- 4.3 Ansienniteten bortfaller ikke ved bruk av forkjøpsretten.
- 4.4 HABO er med i NBBLs ordning med felles ansiennitet. Ingen medlemmer i samarbeidende boligbyggelag får ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003. For mer informasjon om ordningen se http://habo.no/medlemskap/felles_forkjopsrett

5 Regler for årskontingent

- 5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamling.
- 5.2 Årskontingentens hovedforfall er hvert år i april.
- 5.3 Årskontingenten for ett boende medlem betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr. 01.01. kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.
- 5.4 Juridiske personer som er medlemmer i HABO 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 ett kalender år endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.,
- 5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag eller sameie under oppføring, nytt lag, 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 for 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 tildeling, jfr. pkt. 5.
- 6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler HABO disse som et representativt utvalg.
- 6.4 Etter at tildelingsfristen har gått ut, kan HABO selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.
- 6.5 HABO kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtale med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.
- 6.6 Fysiske personer som er medlemmer i HABO, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Det 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. HABO kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgssopprdrag for

den ene av boligene innen seks måneder etter overdragelse 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 HABO 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. Dersom andelseier benytter forkjøpsrett og bor i en HABO- tilknyttet bolig fra før, er andelseier forpliktet til å selge denne. Den kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene i LOV om BRL § 4-12, og Lov om BBL § 4-4(1)

7.2 Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras av 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 de to siste årene har tilhørt 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 husstandsmedlem overtar andel etter bestemmelser i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.4 Når HABO har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør HABO andelen for de forkjøpsberettigede.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til HABO innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse til å benytte forkjøpsretten etter at fristen har gått ut kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

7.6 Beboere i tilknyttede borettslaget som boligen/andel selges i, har intern forkjøpsrett. Dersom det er flere med intern forkjøpsrett som melder sin interesse, er det den med lengst ansiennitet/eiertid i borettslaget som får tilslaget, uansett lengde på medlemskapet i HABO.

7.7 HABO gjør forkjøpsretten gjeldene på vegne av borettslaget innen de frister som følger av Lov i borettslag § 4-15.

7.8 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer av HABO som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt regler om ansiennitet (ref. pkt. 4).

7.9 Den som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten må være medlem i HABO.

7.10 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag som budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet dersom det skulle vise seg å være nødvendig.