



OBOS **utfyllende regler**

Om ansiennitetsberegning, fordeling
av boliger, overføring av medlemskap mv.

OBOS utfyllende regler

Vedtatt av representantskapet 7. november 2004, med senere endringer.

1. Hvem kan bli medlem?

1.1 I disse regler betyr medlemskap det samme som andel i OBOS, og medlem betyr andelseier i OBOS.

1.2 Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i OBOS. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i OBOS. Ved innmelding kan OBOS kreve at medlemmet oppgir fødselsnummer (11 siffer).

1.2.1 OBOS kan avslå medlemskap når det foreligger saklig grunn for det.

1.3 For juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan OBOS sette vilkår for medlemskap. Ved innmelding kan OBOS kreve at organisasjonsnummer oppgis.

1.3.1 OBOS står fritt til å godkjenne eller nekte søknad fra juridiske personer om å bli medlem.

1.4 Avslår OBOS søknad om medlemskap, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og om at søkeren kan kreve avslaget lagt fram for generalforsamlingen.

1.5 For medlemskapet i OBOS utstedes et medlemsbevis med angivelse av medlemmets navn, medlemsnummer, tegnings-

dato og evt. organisasjonsnummer. OBOS kan kreve gebyr for utstedelse av nytt medlemsbevis (duplikat).

1.6 Både medlemskap og medlemskontingent skal være innbetalt før søknad om medlemskap kan innvilges. Ved avslag på søknaden blir innbetalt beløp tilbakeført.

1.7 Et medlemskap kan ikke eies av flere i sameie. Har flere arvinger eller et dødsbo ervervet et medlemskap, kan verken forkjøpsrett eller andre medlemsrettigheter gjøres gjeldende før OBOS har mottatt skriftlig melding om hvem som skal overta medlemskapet og overføring i hht kap. 2 er gjennomført.

Denne bestemmelse er ikke til hinder for at medlemskap i sameie som oppstod før ikrafttredelse av 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 fra alle sameiere.

Sameierne må skriftlig meddele OBOS hvem som skal overta rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet når sameiet opphører. Sameiet anses opphørt når OBOS har mottatt meldingen.

1.8 Overtredelse av utfyllende regler anses normalt å være til skade for OBOS, og kan derfor medføre utelukkelse fra OBOS, jf lov om boligbyggelag § 4-5.

2. Overføring av medlemskap

2.1 Medlemskap i OBOS er personlig og kan ikke overføres til andre uten samtykke fra OBOS. Det kreves likevel kun skriftlig melding til OBOS, og ikke særskilt samtykke, når medlemskap overføres til:

- ektemake
- medlemmets eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- søsken
- noen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som tidligere medlem

Det kreves heller ikke særskilt samtykke, men kun skriftlig melding til OBOS, når

- medlemskapet går over til ny eier på skifte etter separasjon eller skilsmisse og den nye eier tilhører persongruppen nevnt i første ledd
- når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3

2.2 Har medlemmet andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag, er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Det av sameiernes medlemskap som har lengst medlemsansiennitet anses knyttet til andelen i borettslaget hvis det ikke godtgjøres at borettslagsandelen ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet.

Når det foretas overføring av det medlemskapet som ikke er knyttet til borettslagsandelen, skal den som overdrar

medlemskapet umiddelbart tegne nytt medlemskap, jf lov om borettslag § 5-2 nr 4.

2.3 Et medlem med andel i tilknyttet borettslag som ved arv eller på annen måte får overført til seg et medlemskap med bedre ansiennitet enn medlemmet selv har, kan overføre medlemskapet med kortest ansiennitet i hht pkt. 2.1 og beholde det med lengst ansiennitet, jf kap. 3 om beregning av ansiennitet. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

2.4 Ved overføring av andel i borettslag fra juridisk andelseier til en fysisk person, kan medlemskapet overføres uten samtykke fra OBOS. For øvrig kan juridiske personer bare overføre medlemskap når særlige grunner foreligger og etter samtykke fra OBOS.

2.5 Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks gis skriftlig melding til OBOS selv om samtykke til overføringen ikke er nødvendig.

2.6 Ved overføring av medlemskap skal det betales et gebyr fastsatt av OBOS. Overføringen av medlemskapet får virkning fra den dato gebyret er betalt og overføringen er ført inn i andelseierboka.



3. Regler om ansiennitets- beregning

3.1 Ansiennitet (innmeldt dato) regnes fra den dato OBOS mottar betalingen for opprettelsen av medlemskapet, og medlemskapet er innført i andelseierboka.

3.2 Ingen kan gjennom arv eller overføring av medlemskap fra andre, få ansiennitet fra før sin egen fødselsdato.

3.3 Ingen kan gjennom arv eller overføring av medlemskap få bedre ansiennitet enn det den siste innehaver av medlemskapet hadde ved overføringen.

3.4 Når ny bolig tildeles på grunnlag av ansiennitet, kan OBOS fastsette bestemmelser om at tildelingen medfører helt eller delvis bortfall av ansiennitet, enten permanent eller med midlertidig virkning. Regelen gjelder ikke tildeling av utleiebolig.

3.4.1 Ved bruk av forkjøpsrett til kjøp av brukt bolig suspenderes ansienniteten (nullstilles midlertidig) for en periode på 12 måneder. Suspensjonen inntreffer fra og med dato for undertegning av kjøpekontrakt. Dersom det ikke er registrert slik dato, fastsetter OBOS i det enkelte tilfelle starttidspunktet for suspensjonen.

Etter suspensjonsperioden kan ansienniteten igjen gjøres gjeldende ved kjøp av bolig forutsatt at suspensjonsperioden løp ut senest samme dag som utløpet av meldefristen fastsatt i hht utfyllende regler pkt. 5.1 for nye boliger, eller pkt. 6.2 for

brakte boliger. Midlertidig nullstilling foretas ikke når forkjøpsrett for andelseiere i et borettslag gjøres gjeldende i forbindelse med kjøp av brukt bolig i borettslaget (intern forkjøpsrett).

3.4.2 Ansiennitet kan helt eller delvis bortfalle dersom et medlem under tvang fra borettslagets side må fraflytte en bolig i et borettslag tilknyttet OBOS.

3.4.3 Ansiennitet bortfaller (nullstilles) når en andel i tilknyttet borettslag overføres i hht lov om borettslag § 4-12 uten at medlemskapet samtidig overføres til erververen.

Når et medlem som i hht pkt. 5.6 eier 2 andeler i tilknyttede lag, følger medlemsansienniteten den av boligene som er ervervet ved hjelp av medlemsansienniteten. Overføres denne boligen uten at medlemsansienniteten også overføres, gjennomføres nullstilling, jf forrige avsnitt. Dersom ingen av de 2 boligene er ervervet ved hjelp av medlemsansienniteten, velger medlemmet selv hvilken av boligene medlemsansienniteten skal anses knyttet til.

3.4.4 Når det er fastsatt en ny ansiennitetsdato for medlemmet, opparbeides ny ansiennitet fra den nye ansiennitetsdato.

3.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig, har ansiennitet fra samme dato, avgjøres rekkefølgen dem i mellom ved loddrekning.

3.6 Ved utelukkning eller utmelding fra OBOS bortfaller opparbeidet ansiennitet. Medlemmer som etter utmeldelse melder seg inn på ny innen 3 år, kan få gjenopprettet ansienniteten som bortfalt ved utmeldelsen, forutsatt at kontingent

for alle mellomliggende år først innbetales. Medlemmer med mer enn 3 års kontingentrestanse anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap, og den opparbeidede ansiennitet bortfaller, og medlemmet kan utelukkes fra OBOS.

4. Regler for kontingent

4.1 Medlemmene betaler en årlig kontingent fastsatt av generalforsamlingen. OBOS kan tilrettelegge for at kontingent kan innbetales for flere år om gangen, for eksempel gjennom ordninger om gave-medlemskap. Når kontingent er betalt for flere år i henhold til slike ordninger, skal vedtak om endring av kontingenten ikke gjøres gjeldende for det enkelte medlemskap før utløpet av den perioden som det er innbetalt kontingent for, såfremt kontingenten er innbetalt til OBOS før vedtak om endring av kontingenten ble fattet.

Medlemmer kan verken ved utmelding eller i andre tilfelle kreve å få tilbakebetalt kontingent selv om det er innbetalt kontingent for flere år.

4.1.1 For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding. For ikke-boende medlemmer forfaller kontingenten 1. mars. For boende medlemmer betales kontingenten av borettslaget med forfall 20. februar. Borettslaget plikter å betale kontingent også for medlemskap der kontingenten er innbetalt for flere år frem i tid, jf. pkt. 4.1.

4.2 Som boende medlem regnes etter

disse regler den som pr. 1/1 i kalenderåret er andelseier i borettslag eller boligselskap hvor det er betinget at vedkommende også er medlem i OBOS.

4.3 Medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende medlem til ikke-boende medlem, betaler kontingent som ikke-boende medlem først fra påfølgende kalenderår.

4.4 Juridiske personer som er medlemmer betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en kontingent pr. medlemskap.

4.5 Ved innmelding i siste kvartal blir det ikke innkrevd kontingent for vedkommende kalenderår.

4.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av OBOS- bladet stanses.

5. Fordeling og salg av nye boliger

5.1 Nye boligprosjekter for medlemmene kunngjøres for medlemmene fortrinnsvis i OBOS-bladet. Det skal bl.a. angis en frist for medlemmer til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

5.2 Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Det inngås kontrakt om kjøp av bolig med dem som har fått tildelt bolig.

Medlemmet må være à jour med kontingentbetalingen ved tildelingen.

5.2.1 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i ett prosjekt, fordeler OBOS disse som et representativt utvalg.

5.3 Etter tildeling kan OBOS selge ikke tildelte boliger uavhengig av medlemsansiennitet.

5.4 OBOS kan fravike reglene i kapittel 5 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

OBOS kan selge nye boliger til spesielle pris- og kjøpsvilkår og reservere retten til å benytte de spesielle vilkårene for medlemmer som er fysiske personer.

5.5 Fysiske personer kan, med unntak av tilfellene som er regulert i pkt. 5.6, kun eie én bolig i borettslag tilknyttet OBOS. Medlemmer som skaffer seg ytterligere én slik bolig, plikter å inngi salgsoppdrag på én av boligene innen 6 måneder etter overtakelse av boligen som ble ervervet sist. Medlemmet plikter å oppgi til OBOS hvilken av boligene som skal brukes som fremtidig bolig for medlemmet eller noen i hans familie, jf lov om borettslag § 5-6 (1).

Når boligen som ikke skal benyttes som fremtidig bolig, skifter eier, utløses medlemmenes forkjøpsrett på vanlig måte. Forkjøpsrett utløses selv om det bare er en ideell andel av boligen som skifter eier, og selv om boligen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen Hvis det vil medføre betydelig tap eller annen vesentlig ulempe å måtte selge boligen som ikke er tenkt brukt som fremtidig bolig, kan OBOS forlenge fristen i hht pkt. 5.5 for å inngi salgsoppdrag.

Hele denne bestemmelsen gjelder for så vel nye som brukte boliger.

5.6 Fysiske personer kan eie inntil 2 boliger i tilknyttede borettslag dersom:

- den ene av boligene inngår i et borettslag som ifølge lagets vedtekter har til formål å gi andelseierne bruksrett til fritidsbolig i lagets eiendom, eller
- den ene av boligene utgjør andelseierens pendlerbolig, eller
- vilkårene for bruksoverlating i henhold til lov om borettslag § 5-6 første ledd nr 3 er oppfylt for den ene av boligene.

Med pendlerbolig menes at andelseier må ha 2 boliger pga arbeid eller virksomhet, og at avstanden mellom arbeidssted og hjem er så stor at dagpendling ikke er praktisk.

Medlemmer som i medhold av denne bestemmelsen erverver sin bolig nr 2 i tilknyttede borettslag, kan ved dette ervervet ikke benytte medlemsansienniteten (forkjøpsrett) dersom medlemmet benyttet medlemsansienniteten ved erverv av boligen som medlemmet eier fra før. Dette gjelder enten bolig nr 2 er en ny eller en brukt bolig. Dersom forkjøpsrett gjøres gjeldende i strid med denne bestemmelsen, ved kjøp av bolig nr 2, gjelder bestem-

melsen i pkt. 5.5 tilsvarende om plikt til å inngi salgsoppdrag på én av boligene.

6. Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

6.1 Dersom andel i borettslag eller seksjon i sameie overdras, kan de forkjøpsberettigede gjøre forkjøpsretten gjeldende i overensstemmelse med boligelskapets vedtekter. Boligene skal kunngjøres for de forkjøps-berettigede på behørig vis av OBOS, herunder i minst én avis som er alminnelig lest i området, eller på annen måte som fremgår av boligelskapets vedtekter.

6.2 Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse eller telefaksnr. innen den fastsatte meldefristen etter at boligen er kunngjort.

Meldefristen skal være minst 5 hverdager, jf lov om borettslag § 4-21. OBOS gjør deretter forkjøpsrett gjeldende på vegne av boligelskapet innen fristen som følger av lov om borettslag § 4-15. For at ansiennitet skal kunne påberopes, må medlemskap være betalt eller overført, samt ført inn i andelseierboka, innen utløpet av meldefristen.

6.3 Bare medlemmer med ansiennitet fra dagen før bud ble akseptert, eller tidligere, kan benytte forkjøpsrett.

6.4 Medlemmer som melder interesse etter at fristen etter punkt 6.2 er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpe boligen i medhold av ansiennitet.

6.5 OBOS kan fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene i forbindelse med inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter. OBOS kan i enkeltsaker fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene når andre særlige grunner tilsier det.



7. Tildeling av boliger klausulert for eldre (eldrebolig)

7.1 Bolig klausulert for eldre tildeles fortrinnsvis medlemmer som har fylt 60 år.

7.2 Deltakelse i OBOS' spareordning for medlemmer som har fylt 50 år gir medlemsansiennitet for den periode medlemmet har oppfylt vilkårene for spareordningen. Dette gjelder bare ved kjøp av eldrebolig.

7.3 Ansiennitet opparbeidet gjennom sparing legges til vanlig opparbeidet ansiennitet en gang i året dersom det årlige sparebeløp er innbetalt innen en frist fastsatt av OBOS. Forskuddsbetaling av

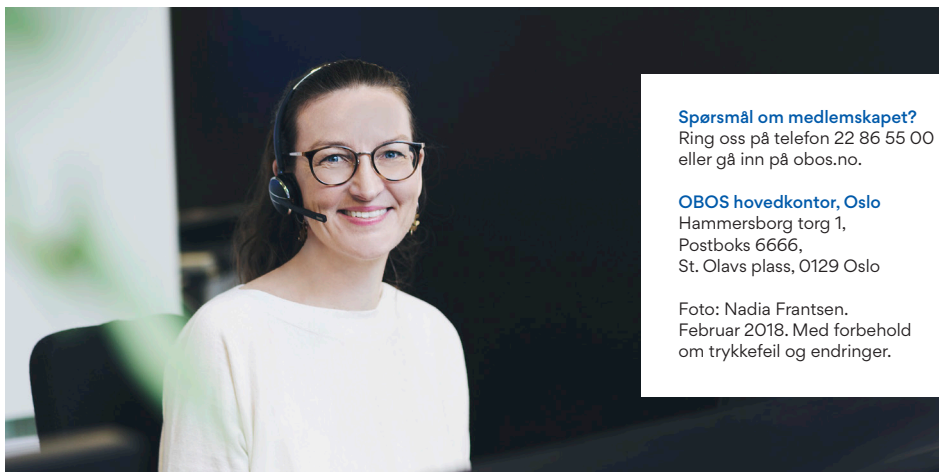
sparebeløp gir ikke hurtigere opparbeiding av spareansiennitet.

7.4 Dersom hele eller deler av sparebeløpet tas ut før tildeling av eldrebolig, tapes opparbeidet spareansiennitet.

7.5 Opparbeidet spareansiennitet kan, uavhengig av øvrige regler om medlemskap og ansiennitet, overføres mellom ektefeller, registrerte partnere og samboere.

8. Tildelingsregler for OBOS-gruppens utleieboliger

8.1 Tildeling av OBOS-gruppens utleieboliger forutsetter medlemskap i OBOS og ajouritet til enhver tid med kontingentbetaling.



Spørsmål om medlemskapet?

Ring oss på telefon 22 86 55 00 eller gå inn på obos.no.

OBOS hovedkontor, Oslo
Hammersborg torg 1,
Postboks 6666,
St. Olavs plass, 0129 Oslo

Foto: Nadia Frantsen.
Februar 2018. Med forbehold om trykkekfeil og endringer.