

Medlemsvilkår for OBOS BBL

Versjon 1.0, gjeldende fra 1. august 2020



Herværende medlemsvilkår gjelder for medlemskap i OBOS BBL, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo med org.nr. 937052766, heretter omtalt som «OBOS». Plikt og rettigheter kan også følge av ufravikelig lovgivning i bustadbyggjelagslova eller burettslagslova og slik ufravikelig lovgivning vil alltid gjelde ved siden av Medlemsvilkårene.

1. Medlemskap i OBOS

- 1.1. OBOS er et samvirkeforetak som er eid av medlemmene i felleskap. OBOS-medlemskap er tilgjengelig i Norge og Sverige.
- 1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i OBOS. Ingen privatperson kan ha mer enn ett medlemskap i OBOS.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan tegne ett eller flere medlemskap i OBOS etter særskilt, begrunnet søknad. OBOS kan sette vilkår for slikt medlemskap og kan etter eget skjønn avslå slik søknad.
- 1.4. Innmelding i OBOS kan gjøres på OBOS' hjemmesider, www.obos.no og www.obos.se, samt andre steder OBOS legger til rette for innmelding. Medlemskapet starter straks betaling er mottatt og OBOS bekrefter søknad om medlemskap gjennom utstedelse av et digitalt, personlig medlemsbevis samt gir en ansiennitetsdato (innmeldingsdato) for medlemskapet. Ved utstedelse av fysisk medlemsbevis (gjelder kun Norge), kan OBOS kreve gebyr. Ved innvilget medlemskap blir man andelseier i OBOS.
- 1.5. OBOS kan bare avslå søknad om medlemskap fra privatperson, dersom avslaget er saklig begrunnet. Et avslag skal anses som saklig begrunnet dersom søkeren mangler tilstrekkelig stedlig tilknytning til de land der OBOS har sin virksomhet eller hvis søkeren gjennom tidligere adferd må anses som uskikket til å være andelseier i borettslag som er tilknyttet OBOS.
- 1.6. Dersom det gis avslag på søknad om medlemskap i OBOS, skal innbetalt beløp tilbakebetales. Avslag kan påklages til OBOS' generalforsamling.
- 1.7. Medlemskap kan gis som gave, herunder med forhåndsbetalt medlemskontingent.
- 1.8. Et medlemskap er personlig og kan ikke eies av flere i sameie. En privatperson kan bare eie ett medlemskap.
- 1.9. For å kunne være andelseier av bolig i borettslag som er tilknyttet OBOS, må man være OBOS-medlem. Om flere eier en andel i borettslag i sameie, må samtlige sameiere være OBOS-medlem.
- 1.10. Har medlemmet andel i et tilknyttet borettslag, blir OBOS-medlemskapet tilknyttet denne andelen inntil andelen skifter eier. Dette gjelder likevel ikke hvis andelen overføres til nærstående i henhold til kapittel 2 nedenfor, hvor både OBOS-medlemskapet og andelen i borettslaget skal overføres til ny eier. I tilfeller der to eller flere medlemmer eier andel i et tilknyttet borettslag i sameie, er det likevel kun det av sameierenes medlemskap som har lengst medlemsansiennitet som anses knyttet til andelen i borettslaget. Hvis det godtgjøres at borettslagsandelen ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet, skal medlemskapet med

kortest ansiennitet på tidspunkt for ervervet knyttes til andelen. Når en privatperson i henhold til punkt 8.2 nedenfor eier to boliger i tilknyttede borettslag, skal medlemsansienniteten følge boligen som er ervervet ved hjelp av medlemsansienniteten. Dersom ingen av boligene er ervervet ved hjelp av medlemsansienniteten, skal medlemmet utpeke hvilken av boligene medlemsansienniteten skal anses knyttet til.

- 1.11. Punkt 1.8 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 31.12.2020. Etter denne dato skal medlemskap som eies i sameie stilles i bero uten tilgang til forkjøpsrett eller andre medlemsrettigheter, inntil OBOS har fått skriftlig melding signert av sameierne om hvem av sameierne som personlig skal overta rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet, herunder dets ansiennitet. Sameiet anses opphørt når OBOS har mottatt slik melding. Utøvelse av forkjøpsrett, bruk av ansiennitet eller andre medlemsrettigheter på grunnlag av medlemskap med flere eiere innen ovennevnt frist, krever samtykke fra alle sameiere. For eventuelle OBOS medlemskap som fortsatt er eid i sameie denne dato, skal medlemskapet overføres til den av sameierne som bebor andel i et tilknyttet borettslag. Hvis ingen eller mer enn én av sameierne bebor andel i et tilknyttet borettslag, skal OBOS foreta bevitnet loddrekning blant sameierne og overføre medlemskapet til vinneren. Sameiere som etter ovennevnte regler ikke får overført medlemskap til seg, vil tape sine rettigheter til medlemskap og ikke lenger anses som medlem og andelseier i OBOS. Dette punkt 1.11 skal opphøre å gjelde 1.6.2021 og fjernes etter dette tidspunkt uten eget vedtak eller varsel.

2. Overføring av medlemskap

- 2.1. Medlemskap er personlig. Et medlemskap kan ikke overføres til andre uten samtykke fra OBOS.
- 2.2. Det skal gjelde unntak for kravet i 2.1 til samtykke fra OBOS ved arv, skifte etter separasjon/skilsmisse eller annen form for overførsel til medlemmets ektefelle, søsken, person som i de siste to årene har hørt til medlemmets husstand (samboer) eller person som overtar andel etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3, samt medlemmets eller dens ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, inkludert fosterbarn som står i samme stilling som livsarving. Ved slik overførsel vil mottaker inntre i medlemskapets opptjente ansiennitet, oppad begrenset til mottakers egen fødselsdato. Tilknytning må ved anmodning kunne dokumenteres. I øvrige tilfeller kan OBOS etter eget skjønn nekte å gi samtykke.
- 2.3. For å søke om overføring av medlemskap, må OBOS varsles skriftlig gjennom utfylling av skjema for arv

eller overførsel. Overføringen av medlemskapet får virkning fra den dato overføringen er ført inn i andelseierboken.

- 2.4. Har medlemmet andel i et tilknyttet borettslag, kan OBOS-medlemskapet ikke overføres uten at dette overføres sammen med andelen i borettslaget.
- 2.5. For medlemmer som er andelseier i borettslag som er tilknyttet OBOS og hvor denne boligen er kjøpt ved bruk av ansiennitet, skal OBOS-medlemskapet normalt følge med andelen i borettslaget ved overføring av bolig til nærstående person. Ny eier skal da inntre i medlemskapet med dets ansiennitet, oppad begrenset til egen fødselsdato. Dersom tidligere eier fortsatt ønsker å forbli OBOS-medlem, skal dette medlemmets ansiennitet settes til dato for mottakers ansiennitet, eventuelt dato for gjennomføring av eierskiftet, dersom mottaker ikke er OBOS-medlem fra før. Det kan påløpe gebyr ved overføring. Dokumentasjon på nærstående relasjon må fremlegges.
- 2.6. Når et medlem med andel i tilknyttet borettslag etter reglene i dette kapittel får overført til seg et medlemskap med bedre ansiennitet enn det medlemmet selv opprinnelig har, skal medlemskapet med best ansiennitet knyttes til andelen i det tilknyttede borettslag. Medlemmet kan om ønskelig overføre sitt opprinnelige medlemskap i overensstemmelse med dette kapittel.
- 2.7. Avgår et OBOS-medlem med døden, stilles medlemskapet i bero uten tilgang til medlemsrettigheter, herunder rett til bruk av ansiennitet, inntil overføring i tråd med dette kapittel er gjennomført og overføringen er ført inn i andelseierboken. Hvis ingen slik overføring har skjedd innen tre år fra dødsfallet, kan OBOS slette medlemskapet.

3. Ansiennitetsberegning

- 3.1. Alle OBOS-medlemskap tildeles en ansiennitetsdato. Ansiennitet er rangert etter dato, der eldre dato går foran yngre dato. Når det er fastsatt en ansiennitetsdato for medlemmet, opparbeides ansiennitet fra denne dato. Ingen kan ha ansiennitet med dato før egen fødselsdato. Ved lik ansiennitet, avgjøres rangering av ansiennitet ved loddrekning. Ved overførsel kan et medlem heller ikke oppnå lenger ansiennitet enn det medlemskapet som overføres.
- 3.2. Ved brudd på reglene i kapittel 2 ovenfor, kan OBOS beslutte at ansienniteten til medlemskap skal bortfalle (nullstilles).

4. Medlemskostnader

- 4.1. For å bli medlem av OBOS, må det betales en engangssum, såkalt andelskapital, i tillegg til årlig medlemskontingent per medlemskap. Størrelsen på andelskapitalen og årlig medlemskontingent blir fastsatt av henholdsvis OBOS' Styre og OBOS' generalforsamling og fremgår av innmeldingsskjemaet. Forfall for betaling av andelskapital og medlemskap skjer samtidig med innmeldingen.
- 4.2. Medlemskapet følger kalenderåret. Den årlige kontingenten for inneværende år innkreves i løpet av årets første kvartal med 14 dagers betalingsfrist. OBOS kan kreve gebyr for utstedelse av papirfaktura.
- 4.3. En forutsetning for å være andelseier i OBOS og ha et gyldig, aktivt medlemskap med ansiennitetsdato, er at alle forfalte krav knyttet innbetaling av andelskapital og medlemskontingent er betalt. Hvis det er utestående betaling knyttet til medlemskapet, vil dette kunne passiviseres med den følge at medlemmet ikke vil ha krav på tilgang til medlemsfordelene nevnt i kapittel 5. Langvarig betalingsmislighold kan resultere i utelukkelse og avslutning av medlemskap, se kapittel 10 nedenfor.
- 4.4. OBOS kan tilrettelegge for at kontingent kan innbetales for flere år om gangen, for eksempel gjennom ordninger om gavemedlemskap. Når kontingent er betalt for flere år i henhold til slike ordninger, skal etterfølgende vedtak om endring av kontingenten ikke gjøres gjeldende før utløpet av den perioden som det er innbetalt kontingent for. Ved innmelding senere enn 1. september i kalenderåret, skal det ikke innkreves kontingent for inneværende kalenderår.
- 4.5. Kontingent for OBOS-medlemskap for boende OBOS-medlem, dvs. medlem som pr. 1. januar er andelseier i borettslag hvor det er betinget at andelseiere er OBOS-medlem, vil faktureres direkte til borettslaget. Forhåndsbetalt kontingent etter punkt 4.4 fritar ikke plikten et tilknyttet borettslag har til å betale kontingent for andeler i henhold til bustadbyggjelagslova § 3-2 (2).

5. Medlemsfordeler

- 5.1. Medlemskap i OBOS gir medlemmet tilgang til de til enhver tid gjeldende OBOS' medlemsfordeler. Medlemsfordelene består av:
 - i. tilgang til OBOS' fordelsprogram; prioritet ved kjøp av nye OBOS-boliger og i visse tilfeller tomter fra OBOS; og
 - ii. forkjøpsrett på brukte boliger.
 - iii. Ovennevnte punkt ii og iii er i det videre omtalt som «forkjøpsrett» som et samlebegrep.

- 5.2. Tilgang til medlemsfordelene er personlig og kan ikke overdras.
- 5.3. OBOS skal jevnlig holde medlemmene orientert om det konkrete innholdet i de ovenstående medlemsfordelene på egnet måte. Man kan også finne oppdatert informasjon på OBOS-appen eller på www.obos.no og www.obos.se. Informasjon fra OBOS, herunder om medlemsfordeler, vil bli sendt på oppgitt epostadresse, mens vårt medlemsblad (utstedes kun i Norge), OBOS-bladet, sendes normalt til registrert postadresse.
- 5.4. Innholdet i medlemsfordelene kan avvike mellom Norge og Sverige og OBOS kan gjøre geografiske unntak fra reglene.

6. Nærmere om OBOS' fordelsprogram

- 6.1. Fordelsprogrammet innebærer at OBOS skal sørge for å fremforhandle fordeler, eksempelvis rabatter og tilbud hos ulike vare- og tjenesteleverandører, på vegne av medlemmene. Innholdet i OBOS' fordelsprogram vil variere over tid.
- 6.2. For å benytte OBOS' fordelsprogram må medlemskap i OBOS normalt dokumenteres, eksempelvis ved å forevise digitalt medlemsbevis i OBOS-app eller ved å oppgi tilrettelagt kode eller lignende.
- 6.3. OBOS fraskriver seg ethvert ansvar for leveransen eller innhold i de varer eller tjenester som er omfattet av fordelsprogrammet eller rabatteringen av disse, med mindre varen eller tjenesten er kjøpt direkte av OBOS.

7. Nærmere om forkjøpsrett ved salg av nye og brukte boliger

- 7.1. OBOS-medlemmer får en forkjøpsrett ved kjøp eller leie av bolig eller et annet gode før ikke-medlemmer, der slik forkjøpsretter kunngjort. Forkjøpsrett skal kunngjøres av OBOS på egnet måte. Det skal samtidig angis en frist for medlemmer til å melde bruk av forkjøpsrett/ansiennitet (meldefristen). Forkjøpsrett er basert på et ansiennitetsprinsipp som i sin enkelhet gjør at den som har vært medlem lengst får en rett til å gå foran i køen, eventuelt tre inn i høyeste bud eller beholde høyeste bud, forutsatt at man på forhånd skriftlig har meldt bruk av forkjøpsrett/ansiennitet til OBOS på den oppgitte måte og innen fastsatt meldefrist, som aldri kan være kortere enn fem (5) hverdager.
- 7.2. Forkjøpsrett til brukte boliger, gis der hvor forkjøpsretten er sikret gjennom vedtekter i boligselskap eller gjennom servitutt. Forkjøpsrett på brukte boliger for OBOS-medlemmer gjennomføres ved at

boligselskapet eller OBOS på vegne av boligselskapet gjør forkjøpsrett gjeldende innen fristen som følger av lov om borettslag § 4-15.

- 7.3. Forkjøpsretten innebærer videre at medlemmer blir gitt prioritet ved salg av nye boliger i regi av OBOS-konsernet samt tidvis ved salg av andre goder, eksempelvis tomter, eller på klausulerte boliger.
- 7.4. Dersom et medlem benytter seg av forkjøpsrett til kjøp av bolig, vil vedkommende miste sin rett til å melde forkjøpsrett og benytte sin ansiennitet i minst tolv kalendermåneder regnet fra dato for undertegning av kjøpekontrakt eller tilsvarende overdragelsesdokument (suspensjonsperiode). Hvis slik dato ikke er registrert, fastsetter OBOS i det enkelte tilfellet starttidspunktet for suspensjonen. I tilfeller hvor medlemmet har brukt sin forkjøpsrett til kjøp av ny bolig under oppføring, skal suspensjonsperioden ikke utløpe før tolv måneder etter overtakelse av boligen.
- 7.5. I suspensjonsperioden kan ikke medlemmet melde eller benytte forkjøpsrett/benytte sin ansiennitet ved kjøp av bolig, med unntak av kjøp av brukt bolig i borettslag medlemmet allerede eier andel i (intern forkjøpsrett).
- 7.6. Med mindre et medlem som har meldt bruk av forkjøpsrett/ansiennitet har hatt høyeste bud på boligen, skal tilfeller hvor medlemmer har lik ansiennitet avgjøres av OBOS gjennom bevitnet loddtrekning mellom disse.
- 7.7. Bare medlemmer med ansiennitet fra senest dagen før bud ble akseptert, kan benytte forkjøpsrett.
- 7.8. Kun medlemmer som har meldt forkjøpsrett/bruk av ansiennitet på den foreskrevne måte innen den fastsatte meldefristen, kan benytte denne retten. Medlemmer som oversitter meldefristen, kan ikke kreve å få benyttet sin ansiennitet i tilknytning til den aktuelle bolig. Dette gjelder også om medlemmet har inngitt høyeste bud på boligen. Den som har høyeste bud på boligen kan med andre ord tape tildeling av boligen til fordel for et medlem med kortere ansiennitet om medlemmet med høyeste bud ikke har meldt forkjøpsrett/bruk av ansiennitet på foreskrevne måte innen meldefristen.
- 7.9. Ved salg av nye boliger med forkjøpsrett, fordeles disse basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Det inngås kontrakt om kjøp av bolig med dem som får tildelt slik bolig. Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i ett prosjekt, fordeles OBOS disse som et representativt utvalg av boligtyper og boligenes plassering i salgstrinnet. Etter at prioritetsrekkefølgen av medlemmer som ønsker å kjøpe ny bolig er avklart, kan OBOS selge boliger som

fortsatt ikke er tildelt uten å ta hensyn til reglene om forkjøpsrett for medlemmer.

- 7.10. OBOS kan fravike reglene i kapittel 7 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter. OBOS kan også fravike reglene i dette kapittel ved å lage særregler gjeldende for enkelte boliger, prosjekter eller eiendom, eksempelvis ved at bolig omsettes etter egne salgsmodeller eller det gjøres en reservasjon til fordel for særskilte boformer. Det kan også gjøres særskilte unntak for Sverige, eksempelvis at suspensjonsperiode ikke skal benyttes eller at forkjøpsrett ikke skal gjelde for brukte boliger.

8. Eierbegrensninger

- 8.1. Et medlem som er privatperson kan ikke eie mer enn én bolig i borettslag tilknyttet OBOS.
- 8.2. Eierbegrensningen i punkt 8.1 skal likevel ikke være til hinder for eie av to boliger i ulike borettslag tilknyttet OBOS, dersom:
 - den ene av boligene inngår i et borettslag som ifølge lagets vedtekter har til formål å gi andelseierne brukrett til fritidsbolig i lagets eiendom; eller
 - vilkårene for bruksoverlating i henhold til lov om borettslag § 5-6 første ledd nr 3 er oppfylt for den ene av boligene; eller
 - den ene av boligene utgjør andelseierens pendlerbolig. Med pendlerbolig menes at andelseier må ha to boliger på grunn av arbeid eller virksomhet, og at avstanden mellom arbeidssted og hjem er så stor at dagpendling ikke er praktisk. Ved erverv av bolig som faller inn under dette punktet kan medlemmet ikke benytte medlemsansienniteten (forkjøpsrett) hvis dette også ble benyttet ved erverv av boligen som medlemmet allerede eier, med mindre den opprinnelige boligen ble ervervet før 29.04.2014. Dersom forkjøpsrett likevel gjøres gjeldende i strid med denne bestemmelsen ved kjøp av bolig nummer to, utløser dette en plikt for medlemmet til å inngi salgsoppdrag etter punkt 8.3 på én av boligene.
- 8.3. Medlemmer som skaffer seg flere boliger i borettslag tilknyttet OBOS enn det dette kapitlet eller burettslagslova kapittel 4 tillater, plikter innen 6 måneder etter overtakelse av boligen som ble ervervet sist å inngi salgsoppdrag på den eller de boligene som overstiger tillatt antall. Medlemmet plikter samtidig å utpeke 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 det inngis salgsoppdrag på skifter eier, utløses medlemmenes forkjøpsrett på vanlig måte og uavhengig av om det bare er en ideell andel av boligen som skifter eier eller boligen overføres til nærstående i hht. burettslagslova § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende

dersom andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse. Tilsvarende gjelder ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

- 8.4. Hvis det vil medføre betydelig tap eller annen vesentlig ulempe å måtte selge boligen som ikke er tenkt brukt som fremtidig bolig, kan OBOS etter søknad forlenge fristen for å inngi salgsoppdrag.
- 8.5. En andelseier i et borettslag kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av burettslaglova §§ 5-4 til 5-6.
- 8.6. Hvis en andelseier i borettslag tilknyttet OBOS, melder seg ut av OBOS, plikter medlemmet samtidig å inngi salgsoppdrag på boligen. Medlemskapet skal anses opphørt straks eierskifte på boligen er gjennomført.

9. Personopplysninger og personvern

- 9.1. OBOS vil kreve at søkeren oppgir personopplysninger. Ved søknad om innmelding samt i andre situasjoner hvor OBOS har saklig behov for å oppnå en sikker identifisering, kan OBOS kreve at fødselsnummer, d-nummer eller tilsvarende oppgis. Personopplysninger vil bli innsamlet og behandlet for å administrere medlemskapet samt i henhold til de formål og øvrige retningslinjer som fremgår av OBOS' personvernerklæring. Medlemmer har blant annet rett til innsyn i hvilke opplysninger som vi har registrert om vedkommende samt få disse rettet, om noe er feil. Et medlem plikter straks å opplyse OBOS om det skjer endringer i den oppgitte kontaktinformasjon, eksempelvis ved endring av postadresse eller epostadresse. For å endre disse opplysningene samt reservere seg for visse typer henvendelser eller former for markedsføring fra OBOS, kan man bruke OBOS-appen eller profilsiden (Min Side).
- 9.2. For blant annet å drifte OBOS, håndtere medlemsregisteret og ha kontakt med medlemmene, benytter OBOS i en viss utstrekning underleverandører som dermed i nødvendig utstrekning også vil kunne behandle personopplysninger til medlemmer. OBOS kan benytte og endre underleverandører uten å varsle medlemmene om dette.

10. Avslutning av medlemskap i OBOS

- 10.1. Et medlem kan alltid melde seg ut av OBOS. Utmelding må skje skriftlig. Siden det er et krav om å være medlem i OBOS for å kunne være andelseier i borettslag tilknyttet OBOS, vil en utmelding forutsette at medlemmet ikke lenger er andelseier i borettslag som er tilknyttet OBOS.

- 10.2. Overtredelse av Medlemsvilkårene vil normalt bli ansett som å være til skade for OBOS og kan derfor medføre utelukkelse fra medlemskap i OBOS, jf. lov om boligbyggjelag § 4-5. Tilsvarende gjelder hvis medlemmet tidligere har vist seg uskikket til å være andelseier i borettslag som er tilknyttet OBOS. Utelukkelse kan også vedtas hvis medlemskapet har mer enn 24 måneder kontingentrestanse, forutsatt at medlemmet har mottatt skriftlig varsel om utelukkelse og mer enn fire uker senere fortsatt ikke har betalt restansen.

- 10.3. Ved avslutning av medlemskap, herunder grunnet oppsigelse eller utelukkelse, vil alle medlemsrettigheter, ansiennitet og status som medlem i OBOS bortfalle og medlemmet har ikke rett på å få refundert innbetalt andelskapital eller medlemskontingent

11. Endringer

- 11.1. Medlemsvilkårene kan endres av OBOS' representantskap eller Generalforsamling uten foregående varsel. De til enhver tid gjeldende Medlemsvilkårene publiseres på OBOS hjemmeside samt andre steder der dette finnes formålstjenlig. Ved vesentlige endringer vil medlemmene varsles skriftlig på egnet måte.
- 11.2. Dersom det skulle være intern motstrid mellom reglene som finnes i Vedtekter for OBOS BBL og herværende tekst, skal Vedtekter få forrang.

12. Ikrafttredelse

Medlemsvilkårene er vedtatt av Representantskapet 03. juni 2020. Reglene trer i kraft 01. august.2020. Fra samme tidspunkt oppheves OBOS utfyllende regler om rettigheter og plikter vedtatt 7. november 2004, med senere endringer.