

REGLER OM MEDLEMSKAP OG ANSIENNITET

Vedtatt på generalforsamling 10.5.2005 gjeldende fra 15.8.2005, sist endret 16.06.2021

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

1. Hvem kan bli medlem i Larvik boligbyggelag?

- 1.1. 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.
- 1.2. Privatpersoner, uansett alder, kan bli medlem i boligbyggelaget. Ingen privatperson kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan 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. 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.

- 1.5. Innmelding i boligbyggelaget kan gjøres på Larvik boligbyggelags nettsider, ww.labo.no, samt på andre steder hvor boligbyggelaget legger til rette for innmelding. Medlemskapet starter straks betaling er mottatt, medlemskapet er innført i boligbyggelagets medlemsregister og medlemmet har fått melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet. Dersom søknad om medlemskap avslås, skal innbetalt beløp tilbakebetales. Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.
- 1.6. 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. Medlemskapet i boligbyggelaget er personlig. Et medlemskap 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. 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 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. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.
- 2.6. Ved overføring av andel i borettslag fra juridisk andelseier til en privatperson, kan medlemskapet overføres uten samtykke fra boligbyggelaget. For øvrig kan juridiske personer bare overføre medlemskap når særlige grunner foreligger, og etter samtykke fra boligbyggelaget.
- 2.7. Overføringen av medlemskapet får virkning fra den dato overføringen er ført inn i medlemsregisteret.
- 2.8. Avgår et medlem med døden, stilles medlemskapet i bero uten tilgang til medlemsrettigheter, herunder rett til bruk av ansiennitet, inntil overføring i tråd med dette kapitlet er gjennomført og overføringen er ført inn i medlemsregisteret. Hvis ingen slik overføring er skjedd innen tre år fra dødsfallet, kan boligbyggelaget slette medlemskapet.

3. Avslutning av medlemskap i Larvik boligbyggelag

- 3.1. Et medlem kan alltid melde seg ut av Larvik boligbyggelag. Utmelding må skje skriftlig.

Da det er krav om å være medlem av Larvik boligbyggelag for å kunne være andelseier i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, vil en utmelding forutsette at medlemmet ikke lenger er andelseier i et borettslag som er tilknyttet Larvik boligbyggelag.

- 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, jf. lov om boligbyggelag § 4-5. Medlem med mer enn ett års ubetalt medlemskontingent anses ikke lenger å oppfylle vilkårene for medlemskap.
- 3.3. Ved avslutning av medlemskap, herunder grunnet oppsigelse og utelukkelse, vil alle medlemsrettigheter, ansiennitet og status som medlem i Larvik boligbyggelag bortfalle og medlemmet har ikke rett til å få refundert innbetalt andelskapital eller medlemskontingent.

4. Regler om ansiennitetsberegning

- 4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.
- 4.2 Ansiennitet tilknyttet et medlemskap kan bare overføres ved førstegangs overføring av medlemskapet. Ved senere overføringer av medlemskapet nullstilles denne ansienniteten. Arv av medlemskap til nærstående som nevnt i pkt. 2.2 regnes ikke som en overføring som medfører nullstilling av ansienniteten.
- 4.3 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres. Unntatt fra dette er når andel overføres ved separasjon/skilsmisse eller samlivsbrudd dersom samboerforholdet har vart i 2 år eller mer.
- 4.4 Når ansiennitet bortfaller etter reglene ovenfor, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.
- 4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem imellom ved loddtrekning.

5. Regler for årskontingent

- 5.1. Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. Medlemmer under 18 år skal ikke betale årsavgift. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

- 5.2. For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.
- 5.3. Årskontingenten forfaller til betaling i løpet av mars måned.
- 5.4. 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.

Dersom det er sameie i borettslagsandelen (boligen), dekker borettslaget medlemsavgiften for kun ett av disse medlemmene. De øvrige andelseierne må betale kontingenten på samme måte som ikke-boende.

- 5.5. Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som privatpersoner. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.
- 5.6. Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.
- 5.7. Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.
- 5.8. Privatpersoner som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie én bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette 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. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir 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. Forkjøpsrett ved salg av nye og brukte boliger

- 6.1. Medlemmer i Larvik boligbyggelag får forkjøpsrett ved kjøp av nye og brukte boliger i tilknyttede borettslag før ikke-medlemmer. Forkjøpsrett skal kunngjøres av Larvik boligbyggelag på en egnet måte. Det skal samtidig angis en frist for medlemmer til å melde bruk av forkjøpsrett (meldefrist).
- 6.2. Ved salg av nye boligprosjekter med forkjøpsrett, fordeles disse basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen.
- 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. Forkjøpsrett til brukte boliger gis der hvor forkjøpsretten er sikret gjennom borettslagets vedtekter. Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.
- 6.7. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

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 husstandsfellesskapsloven § 3.

- 6.8. 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.
- 6.9. Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem 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.
- 6.10. Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.
- 6.11. Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.
- 6.12. Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført innen kl. 14.00 dagen før fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende løper ut. Dette betyr at overføringsskjemaet må være innlevert i korrekt utfylt stand.

- 6.13. Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.
- 6.14. Dersom det ikke har foregått budgivning, regnes ansiennitet fra kontraktsinngåelsen.
- 6.15. Har kjøper samme ansiennitet som øvrige medlemmer som har inngitt krav eller interesse, skal kjøper regnes for å ha best ansiennitet av disse.
- 6.16. Boligbyggelaget kan i enkeltsaker fravike reglene om forkjøpsrett for medlemmene når særlige grunner tilsier det.

7. Tildelingsregler for utleieboliger

- 7.1. Tildeling av utleieboliger forutsetter medlemskap i boligbyggelaget og at kontingentbetaling er à jour.
- 7.2. Utleieboligene tildeles etter personlig opparbeidet ansiennitet, overført ansiennitet gjelder ikke.
- 7.3. Hvis flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato avgjøres tildelingen ved loddtrekning.
- 7.4. Utleieboliger finansiert med tilskudd fra det offentlige tildeles medlemmene i samsvar med de til enhver tid gjeldende vilkår knyttet til tilskuddet.
- 7.5. 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.
- 7.6. Inntil to av boligbyggelagets utleieboliger kan disponeres til fordel for ansatte i boligbyggelaget med akutte boligbehov.