

ABBL

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV BOLIG

Vedtatt på ordinær generalforsamling
14. juni 2023, endret på
generalforsamling 12. juni 2024.



1. Tegning av medlemskap i boligbyggelaget

Digitalt medlemskort kan lastes ned når medlemsavgift er betalt, og andelseieren er registrert i andelsbok. Medlemsnummer gis fortløpende, avhengig av tidspunktet for tegning. Et medlemsnummer som utgår på grunn av dødsfall, skyldig kontingent, utelukkelse eller på annen måte, besettes ikke på nytt.

Tegningsdato danner grunnlag for ansienniteten i laget. Dette gjelder ikke for andeler hvor ansiennitetsdato er endret på grunn av fraflytting med ny ansiennitet før 15.08.2005 eller ved oppløsning av borettslag før 15.08.2005.

2. Eierboliger

2.1 Nye boliger

Når et nytt boligprosjekt utlyses for tildeling, kunngjøres det på abbl.no og eventuelt i «ABBL Nytt». Alle medlemmer i boligbyggelaget er søknadsberettiget, hvis ikke annet er fastsatt av styret. Boligene fordeles etter ansiennitetsdato i boligbyggelaget. Medlemmer med boretts tilknyttet andel i borettslaget, må ved tildeling av ny bolig etter ansiennitetsdato i boligbyggelaget, stille sin andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige medlemmene av boligbyggelaget.

2.2 Brukte boliger

Eierboliger hvor ABBL har betinget seg forkjøpsrett på vegne av medlemmene, fordeles etter ansiennitetsdato blant medlemmene. Utlysning skal skje på ABBLs hjemmeside.

2.3 Ansiennitetsregler

Ved tildeling av ny eller brukt eierbolig, gis medlemmet nytt medlemsnummer og ny ansiennitet, med virkning fra den dato tildeling fant sted.

3. Boliger i tilknyttede borettslag

3.1 Nye boliger

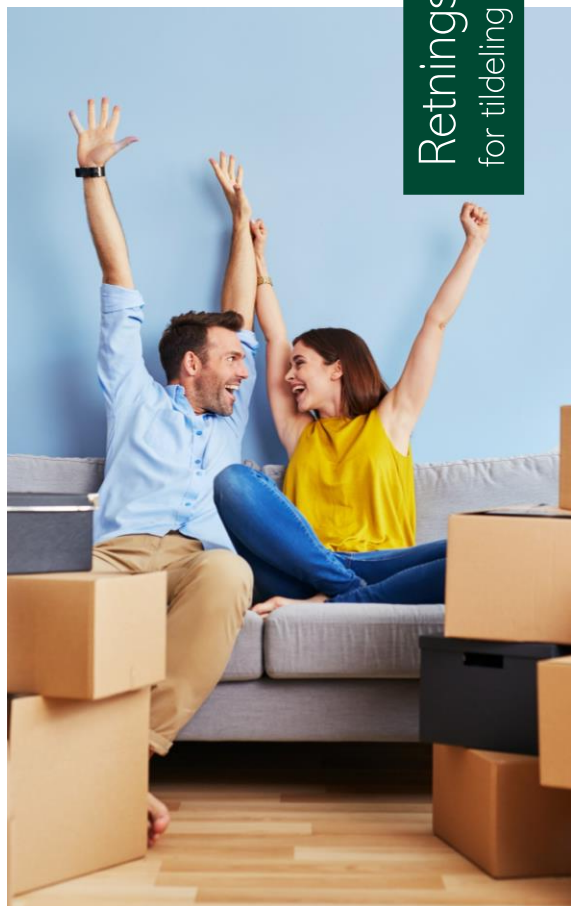
Når et nytt boligprosjekt utlyses for tildeling, kunngjøres det på abbl.no, og eventuelt i «ABBL Nytt». Alle medlemmer i boligbyggelaget er søknadsberettiget, dersom ikke annet er fastsatt av styret. Boligene fordeles etter ansiennitetsdato i boligbyggelaget. Medlemmer med borettslag tilknyttet andelen i borettslag tilknyttet boligbyggelaget må, ved tildeling av ny bolig, stille sin andel med tilknyttet bolig i borettslaget til disposisjon for de øvrige medlemmene av boligbyggelaget.

3.2 Brukte boliger

Når en andel i et tilknyttet borettslag overdras, har de øvrige andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett. Unntatt fra denne regel er overdragelser til nærstående og enkelte andre, jfr. Borettslagsloven § 4-12.

Følgende kan overta en andel i borettslag uten at det utløser prøving av forkjøpsrett:

- Andelseierens ektefelle
- Andelseierens og ektefellens slektninger i rett opp- og nedstigende linje
- Andelseierens fosterbarn som står i samme stilling som livsarving
- Andelseierens søsken
- Andelseierens husstandsmedlemmer de siste to år



Ifølge sameieloven, utløses heller ikke vedtektsfestet forkjøpsrett når den ene sameieren overfører sin andel til den andre. Det er da en forutsetning at alle sameierne på forhånd må være registrert som sameiere.

Når en bolig i et tilknyttet borettslag overføres uten prøving av forkjøpsrett, må medlemskapet som er knyttet til boligen overføres samtidig. Unntaket er hvis den som skal overta boligen har et medlemskap med bedre ansiennitet enn den som skal overføre boligen.

Hvis medlemskapet ikke blir overført samtidig med boligen, og den som overtar ikke har bedre ansiennitet, vil opprinnelig eiers ansiennitet bli slettet.

Forkjøpsretten utløses fra det tidspunkt det er inngått bindende avtale om at andelen skal overføres til ny eier.

Avklaring av forkjøpsretten

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

1) Fastprisavklaring

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue - dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Utlysningen skal finne sted på ABBLs hjemmeside.

2) Forhåndsavklaring

Selger varsler borettslaget om at andelen kan skifte eier. Utlysningen skjer da parallelt med at boligen legges ut for salg og budrunde gjennomføres. Utlysningen skal finne sted på ABBLs hjemmeside.

Når pris og vilkår for overdragelse er endelig fastsatt, ved at det foreligger et akseptert bud, har borettslaget, på vegne av de forkjøpsrettsberettigede, en frist på 5 - fem - hverdager, med å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Denne fristen forutsetter at forhåndsvarselet er kommet frem til ABBL minimum 15 dager, men maksimalt 3 måneder før salgsmeldingen.

Med hverdager menes alle dager unntatt søndager og andre helligdager, lørdager, 1. og 17. mai. Dersom flere forkjøpsrettsberettigede melder seg innen den angitte frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende, fordeles boligen etter ansiennitet.

1. Intern forkjøpsrett

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen.

Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra



overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran.

Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

2. Ekstern forkjøpsrett - blant øvrige medlemmer av boligbyggelaget
Dersom ingen andelseiere i borettslaget benytter sin interne forkjøpsrett, fordeles boligen etter ansiennitetsdato blant de øvrige medlemmene av boligbyggelaget. Utlysningen skal finne sted på ABBLs hjemmeside. Dersom to eller flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato, går den med lavest medlemsnummer i ABBL foran.

3.3 Medlemskap med brett tilknyttet andelen

Ved erverv av ny eller brukt andel i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, vil medlemskapet i boligbyggelaget, som utløste retten til erverv av andelen i borettslaget, ikke kunne overdras, uten at andelen i borettslaget overdras samtidig.