

Slik fungerer forkjøpsretten

Du er nå i ferd med å melde forkjøpsrett og du bekrefter at du har lest følgende:

Finansiering

Skal du benytte forkjøpsrett, må du ha finansieringen klar. Finansiering av hele kjøpesummen må dokumenteres skriftlig og innen meldefristen. Egenkapital basert på salg av egen bolig må dokumenteres med mellomfinansiering. Det er ikke tilstrekkelig å oppgi telefonnummer til bankforbindelse. Dersom finansieringen av hele kjøpesummen ikke er dokumentert skriftlig og innen meldefristen, kan du ikke kreve at OBOS gjør forkjøpsretten gjeldende på dine vegne.

Medkjøper og ansiennitet

Dersom ektefelle/ samboer har eget medlemskap og ønsker å benytte denne, må han/ hun sende inn egen melding om forkjøpsrett innen fristen.

Hva skjer når meldefristen er ute?

Er det flere medlemmer som har meldt forkjøpsrett, har medlemmet med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Opprinnelig kjøper kan likevel påberope seg sin ansiennitet uten å ha meldt forkjøpsrett forutsatt at han/ hun avga bud innen meldefristen. Bare medlemmer med ansiennitet fra dagen før bud ble akseptert, eller tidligere, kan benytte forkjøpsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører, går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på: forhåndsavklaring og fast pris. Ved forhåndsavklaring annonseres boligen før den er solgt, og normalt med en prisantydning. Når meldefristen er ute, og forutsatt at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at OBOS henvender seg til dem som har meldt forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du straks, og med bindende virkning, ta stilling til om du ønsker å benytte din forkjøpsrett.

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den annonseres for våre medlemmer.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i allerede inngått avtale, og kjøper boligen til avtalt pris på avtalte vilkår.

Det er en forutsetning at du er tilgjengelig når meldefristen er utløpt og forkjøpsretten skal avklares. Ta kontakt med OBOS dersom du selv er utilgjengelig.

Hvis det går mer enn 3 måneder før boligen blir solgt, vil boligen bli annonsert for medlemmene på nytt og du må sende en ny melding om forkjøpsrett til OBOS.

Gebyr

Gebyr for å benytte forkjøpsrett er kr 5.375,- inkl mva. Se meglers salgsoppgave for eventuelle øvrige gebyrer.

Midlertidig nullstilling

Ved bruk av forkjøpsrett på grunnlag av OBOS-medlemskap suspenderes medlemsansienniteten i 12 måneder (midlertidig nullstilling). Medlemsansienniteten kan dermed ikke brukes til kjøp av bolig eller annet før etter 12 måneder. Midlertidig nullstilling gjelder ikke intern forkjøpsrett, dvs. der en andelseier i samme borettslag benytter forkjøpsrett.

Salg av egen bolig

Andelseier som eier bolig i tilknyttet borettslag, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig i tilknyttet borettslag, overlate sin tidligere bolig til den andelseier vedkommende borettslag eller OBOS utpeker. Andelseier kan likevel 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".

Kun en av boligene kan erverves ved bruk av forkjøpsrett. Det er ikke anledning til å eie 2 boliger i samme borettslag.

Medlemskap

Du må sørge for at ditt medlemskap er i orden før du benytter forkjøpsrett. Dersom du skal få overført ansiennitet fra nær familie, må skjema for dette være mottatt av OBOS Medlemsservice senest kl 15.00 samme dag meldefristen utløper.

Etter at du har fått overført ansiennitet vil du få et nytt medlemsnummer som må brukes når du melder forkjøp. Du kan ikke melde forkjøpsrett i en annen person sitt navn.

Du finner informasjon om overføring av medlemskap på www.obos.no under "medlemskap og fordeler.