

**DES klubben Østensjø** (adresse: Østbyfaret 21A, 0687 Oslo, mail:desostensjo@gmail.com)

1. Egne vedtekter
2. Medlemsklubb. Medlemmene har rett til utlyste boliger fra de er 60 år. Alderskrav på 40 år for å bli medlem. Personer i bydelen kan bli medlem..
3. ca 280 medlemmer pr mai 2014.
4. Borettslagene Østbygrenda og Solbakklia med totalt 59 andelsleiligheter, er tilknyttet DES Østensjø.
5. Andelsleilighetene er **prisregulerte andeler** i forhold til overdragspris. Garasjeplasser Solbakklia har fast pris på 50.000,-.
6. Fastsettelse av overdragspris ihht § 5 i vedtektene.( forsiktig markedspris)
7. Overdragsprisen fastsettes av en takstmann som er medlem av Norges Takseringsforbund.
8. Takstmannen skal godkjennes av DES – Ø sitt styre og borettslagene.
9. Ledige leiligheter:
  - a. Utlysning til alle medlemmer enten pr post eller pr mail. Selger betaler et gebyr (tilsvarende eierskiftegebyret) som dekker kopiering og porto, se § 6.
  - b. Tildeling skjer etter medlemsansiennitet i DES Ø
    - i. Førsterett har andelshavere i borettslagene etter medlemsansiennitet i DES Ø.
    - ii. DES klubbens medlemmer kan kjøpe etter medlemsansiennitet hvis ingen i borettslagene ønsker den ledige leilighet, se DES Ø sine vedtekter § 4.
  - c. Hvis ingen av medlemmene ønsker å kjøpe ledige leiligheter, kan leilighetene selges på det åpne markedet hvor § 5 - verdien er den maksimale salgspris. Øvrige krav i vedtektene gjelder. Kjøper skal godkjennes av DES Ø og borettslagene.
10. Oppgaver styret har:
  - a. Følge vedtektene og godkjenne vedtektsendringer i borettslagene
  - b. Oversikt medlemslister med ansiennitet og riktig kontaktdata
  - c. Lyse ut ledige boliger og tildele etter vedtekter og ansiennitet
  - d. Godkjenne takstmenn og at se at prisfastsettingsprinsippet i § 5 følges.
  - e. Skaffe flere medlemmer
  - f. Undersøke muligheter for nye boliger
11. Medlem av DES NORGE

**Solbakklia borettslag**

1. Egne vedtekter. Tilknyttet DES Ø ihht § 1,2. Vedtektsendringer som avviker DES Ø sin målsetting og sine vedtekter krever samtykke for å være gyldige.
2. Andelslag med 40 andelsleiligheter som er prisregulerte.
3. Maksimal ”overdragspris” er regulert av DES Ø sin vedtekt § 5 og borettslagets § 4 som pr d.d. er like i sin helhet vedr. prisfastsettelse.
4. Borettslaget har et ”grendehus” (mellombygg med forsamlingsrom med toalett og kjøkken + et hobbyrom i etasjen under)
5. 24 andels parkeringsplasser i garasjekjeller. Garasjeandel har overdragspris som er fast på NOK 50.000,- (Ikke regulert siden 1987).
6. Festetomt
7. Overføring av andel, se vedtekter DES Ø § 5 og borettslagets vedtekt § 3.1 og §4. Vedr. forkjøpsrett, se § 5.1
8. Overdragsprisen fastsettes av en takstmann som er medlem av Norges Takseringsforbund.
9. Takstmannen skal godkjennes av DES Ø og borettslaget
10. Ledige leiligheter varsles borettslagets styre og DES Ø. Andelseiere i borettslagene har forkjøpsrett før interesserte medlemmer i DES Ø som ikke er andelseiere.

**Østbygrenda borettslag**

1. Egne vedtekter. Tilknyttet DES Ø ihht § 2. Vedtektsendringer som avviker DES Ø sin målsetting og sine vedtekter krever samtykke for å være gyldige.
2. Andelslag, 19 andelsleiligheter
3. Maksimal ”overdragspris” er regulert av vedtekter i DES Ø § 5 og i borettslagets § 4 som pr d.d. er like i sin helhet vedr. prisfastsettelse.
4. Borettslaget har et ”grendehus” Østbyfaret 21A (forsamlingsrom med toalett og kjøkken)
5. 7 garasjer eies av borettslaget. Rentefritt depositum. Ledige tilbake til borettslaget som tildeles neste på liste etter ansiennitet.
6. Eiet tomt
7. Overføring av andel, se vedtekter DES Ø § 5 og borettslagets § 5.
8. Overdragsprisen fastsettes av en takstmann som er medlem av Norges Takseringsforbund..
9. Takstmannen skal godkjennes av DES Ø og borettslaget.
10. Ledige leiligheter varsles borettslagets styre og DES Ø. Andelseiere i borettslagene har forkjøpsrett før interesserte medlemmer DES Ø som ikke er andelseiere.

## DES Østensjø sin vedtekt § 5 vedrørende prisfastsettelse vedtatt 2. sept 2013 er:

### § 5. FASTSETTELSE AV PRIS.

Maksimal overdragelsespris skal beregnes etter forsiktig markedsverdi.

Med forsiktig markedsverdi menes en markedsverdi basert på eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk for andelsleiligheter i bydel Østensjø. Det skal brukes snitt av de 3 siste måneders m2-pris. Prisen skal være justert i forhold til prisstatistikken for særlige påkostninger/standardhevinger som øker verdien og skal være justert for mangelfullt vedlikehold eller andre forhold som reduserer verdien.

Fra den verdi som på dette grunnlaget fastsettes, skal det gjøres **et fradrag på 12 %**. Verdifastsettelsesprinsippet gjelder leiligheter og ikke garasjer / garasjeplassandeler. Prisen fastsettes av en takstmann tilknyttet Norges Takseringsforbund. Takstmannen skal være godkjent av DES klubben og borettslagene.

Dersom DES klubben, borettslaget eller andelshaver mener at den fastsatte verdien ikke er korrekt iht. ovennevnte prinsipper, kan de for egen regning innhente ny takst fra annen godkjent takstmann basert på ovennevnte verdifastsettelsesprinsippet. Dersom takstene avviker fra hverandre, skal de to takstmenn seg imellom bli enige om en endelig takst.

Ønsker DES klubben eller borettslaget å innhente en slik alternativ takst, må dette gjøres snarest og senest innen 14 dager fra DES klubben mottar melding med takst fra takstmannen om at andel ønskes overdratt.

Takstpapirene fra takstmann skal inneholde tekst / opplysninger om:

- **Prisregulert andelsleilighet** etter DES Ø og borettslaget sine vedtekter. Prisen fastsettes etter vedtekt § 5.
- Andelshavere i borettslagene Solbakkliå og Østbygrenda har **forkjøpsrett** etter medlemsansienitet i Des Ø Deretter har DES Ø sine øvrige medlemmer forkjøpsrett etter medlemsansienitet. Er ingen i DES Ø interessert, kan leiligheten selges på det åpne marked og prisen må ikke overstige maksimalprisen etter DES Ø sin vedtekt § 5. **Kjøper må ha fylt 60 år**, oppfylle medlemskap i DES Ø og godkjennes av DES Ø og borettslagene
- **De 3 siste månedsverdiene** fra den offentlige tilgjengelige boligprisstatistikken for andelsleiligheter i bydel Østensjø som Eiendom Norge utgir hver mnd (tidligere Eiendomsmegler bransjens boligprisstatistikk). **Gjennomsnittspris pr m2 skal vises**. Statistikken er basert på m2 P-areal (primæreal).
- Prisen justeres med økt verdi for **standardhevinger/påkostninger** eller redusert verdi pga av **mangelfullt vedlikehold**. Takstmannen vurderer dette ut fra leilighetens tilstand i forhold standarden på "prisstatistikken leilighet". Takstmannen angir hvorfor prisen økes eller reduseres.
- **Fra denne prisen trekkes 12 %** (88 % av sum prisstatistikkverdi og eventuell justering for standard)
- Leilighetens **andel av formue og andel av fellesgjeld**
- Om leiligheter i Solbakkliå har garasjeplass til **en fast verdi på kr 50.000,-**.
- **Dette gir leilighetens maksimale overdragelsespris etter DES Ø sin § 5.**

Eiendom Norge offentliggjør den tredje virkedag etter hvert mnd – skifte den foregående måneds m2 pris. Denne m2 - prisen ligger offentlig tilgjengelig på [www.eiendomnorge.no](http://www.eiendomnorge.no) eller se [denne link under prisstatistikken](#).

**Eksempel:** Solbakkliå, P-areal 72 m2 p-romsareal, garasjeplass

#### Prisstatistikken

mar.14	apr.14	mai.14	gj.snitt	P-rom	areal
38091	38700	39570	38787		72

	Utrekning	avrundet
1 Prisstatistikkverdi	2 792 664	
2 Justering for leilighetens standard Takstmannen vurdert redusert verdi for eldre kjøkken og eldre bad	-50 000	
3 Justert prisstatistikkverdi	2 742 664	
4 88 % av justert prisstatistikkverdi i hht vedtekter	2 413 544	
5 Andel formue	31 319	
6 Andel fellesgjeld	-251 332	
7 <b>Maksimal salgsverdi leilighet</b>	<b>2 193 531</b>	<b>2 195 000</b>
8 Garasjeplass	50 000	
9 <b>Maksimal salgsverdi leilighet inkl garasjeplass</b>	<b>2 243 531</b>	<b>2 250 000</b>