PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NEDRE ILA 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

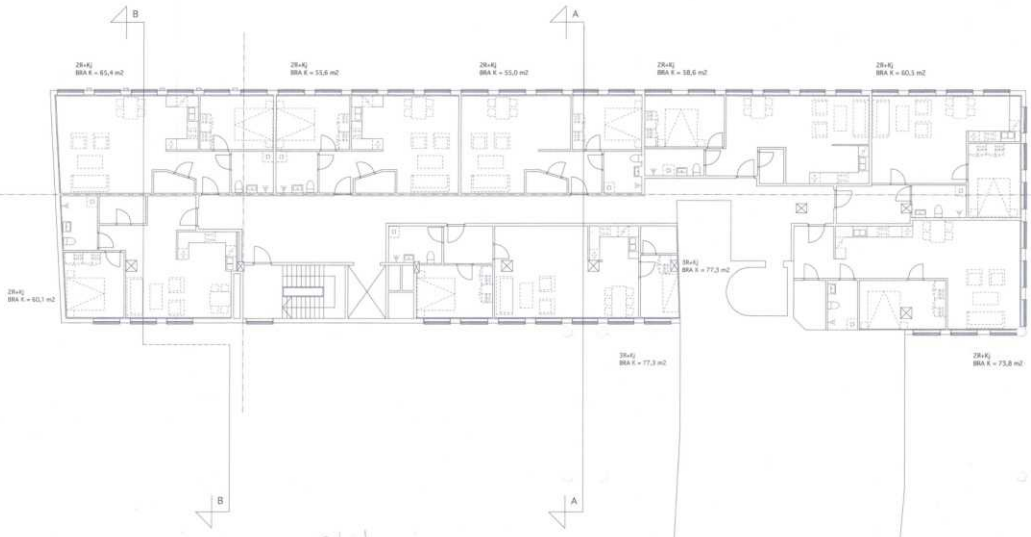
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BYGGESAKSKONTO
Nettosum: 630
Brutto sum:
Dato: 8/6/18

	ENDELIG
	FORELØPIG

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER

VEIDEKKE ASA

MELLOMILA 24

MÅLESTOKK	DATO	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	10.10.00	0027	104	

PLAN 3. ETG.

FRIKJØPT / MOT SPA

Odd Thomtinsen

09/2018

DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Dropsfabrikken Borettslag org.nr. 979 845 952. Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.2017. Endret på generalforsamling 05.05.2021.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dropsfabrikken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg eller boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

§2 Andel og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett tusen kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1).** Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen**, jf vedtektenes punkt 4-2.**

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2.**

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette kommer fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3.**

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.**

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel

vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlig grunner tilsier det.

§4 Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Parkering og lading av bil

(1) Det er etablert 4 ladepunkter for elbil og ladbar hybridbil på borettslagets parkeringsplasser utendørs. Styret skal sørge for at 4 parkeringsplasser tilknyttet ladepunktene er tydelig merket.

(2) Bruk av disse ladepunktene skal ikke begrenses til borettslagets beboere. Andelseiere kan lade ved disse punktene uten kostnad utover borettslagets kostnader. For personer som ikke er andelseiere medfører bruk av ladepunktene en merkostnad, til inntekt for borettslaget. Ved tilkobling til ladepunktene i mer enn 10 minutter etter fullført ladesyklus belastes en sperrepris per minutt. Styret skal fastsette priser for bruk av ladepunktene.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på en parkeringsplass i borettslagets parkeringskjeller kan selv inngå en avtale om etablering av ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil med leverandør. Dette medfører en etableringskostnad for den enkelte andelseier, samt at andelseier inngår et ladeabonnement med leverandør tilpasset andelseiers behov. Borettslaget skal ikke ha noen utgifter knyttet til etableringen, driften eller vedlikeholdet av ladepunktene.

§5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Leiligheten skal holdes temperert slik at frostskader unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som sluk i

gulv, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås, oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjon med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

§7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Sidestilt med underskrift er digital signering.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilte valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamling

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Sidestilt med skriftlig innkalling er elektronisk forsendelse. Eierne må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Generalforsamlingsprotokoll kan signeres digitalt. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med generalforsamlingen vurderes.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene,** kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møteform

(1) Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.

(2) Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

(3) Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at generalforsamling skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

§11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.**

11-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

§13. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på borettslagets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§14. Brannsikkerhet

Borettslaget har brannvarslingsanlegg som er tilknyttet sentral. Styret er ansvarlig for at sentralt brannvarslingsanlegg er i forskriftsmessig stand. Det er ikke anledning for andelseier å fjerne brannvarsler som er tilknyttet sentral uten å søke styret om dette. Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand.

Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje på anvist område. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

§15 Elektronisk kommunikasjon

(1) Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet.

(2) Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

(3) Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

Revidert generalforsamling 27.04.2017 og 16.04.2021.

Husregler for Dropsfabrikken Borettslag.

(Vedtatt på generalforsamling 06.12.2006)

1. Ansvar

Hver andelshaver plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og borettslagets fellesarealer. Ytterdører og dører inn til bodarealer skal til enhver tid være lukket og låst.

2. Trivsel

Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i borettslaget.

3. Gjensidig hensyn

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i Dropsfabrikken borettslag. Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det særlig vises hensyn. I dette tidsrommet skal det ikke utføres bygningsmessige arbeider som medfører støy.

4. Utvendig påbygg/ endringer

Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseendee eller opprinnelige rominndelinger, Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter andelseier selv å sørge for dette og betaler eventuelle kostnader.

5. Orden, parkering og avfall

Beboere plikter å trolde slik orden i ytre rom og fellesarealer at fellesskapets trivsel respekteres. Biler, sykler,sportsutstyr o.l. parkeres på anviste plasser som parkeringsplass, bod eller garasje. Avfall skal plasseres i anviste beholdere eller fjernes. Avfall må ikke settes ved søppelcontainere eller oppbevares i gangene.

6. Husdyr

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre, og det må alltid søkes styret om tillatelse til å holde husdyr. Ekskrementer fra husdyr må umiddelbart fjernes av eieren. Husdyr skal ikke oppholde seg i ganger eller andre fellesarealer. Se egne regler for husdyrhold.

7. Klager

Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

8. Utleie/ framleie

Ved utleie av rom skal borettslagets styre alltid varsles, slik at en har oversikt over hvem som har tilgang til eiendommen. Ved eventuell framleie av leilighet skal skriftlig søknad sendes styret i god tid før et eventuelt utleie/ framleieforhold skal påbegynnes. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter.

9. Terrasser

Vanlige brannforskrifter for bruk av åpne ildsteder må følges, kun gass eller elektrisk grill kan benyttes. Lufting/risting av matter, tepper og sengetøy på søn. - og helligdager skal unngås, og dette skal aldri henge/oppbevares ute over lengre tid. Alle beboere skal rydde etter seg og sine. Se egne regler for bruk av terrasser.

10. Parabolantenner

Parabolantenner på byggets fasader og terrasser er ikke tillatt. Dette gjelder også varmepumper/ airconditionanlegg,

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG

Tid: 20.mai 2025 – kl. 18:00
Sted: Ila Frivillighetssentral, Ilevollen 15

Styret ønsker innkaller med dette til ordinær generalforsamling
Saksliste etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Gjennomgang av revisors beretning – *fremlegges av styret i møtet*
   b) Godkjenning av regnskap
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

3. **Valg**
   Disse medlemmene er på valg i 2025:

Styrets leder for 2 år	På valg Cathrine Vik
Styremedlem /nestleder for 2 år	På valg Bjørn Inge Melås
Varamedlem for 1 år	På valg Philip Niebelschutz

   (Styremedlem Andrey Kosinskiy er på valg i 2026)

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel en stemme.

En andelseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En fullmektig kan bare møte med en fullmakt.

Generalforsamling kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om borettslag § 7-8.

Trondheim, 07.05.2025
DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG
for styret

Dropsfabrikken Borettslag

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Dropsfabrikken Borettslag Org.nr. 979845952

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Dropsfabrikken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		909 312	1 494 072	909 270	909 270
Felleskostnader lik fordeling		996 588	1 035 504	996 324	996 324
Felleskostnader renter		1 067 479	896 004	1 071 110	1 071 110
Felleskostnader avdrag		326 358	0	0	0
Kabel TV		194 580	168 636	194 834	194 834
Parkering/Garasje		127 312	112 290	100 000	100 000
Strøm el-bil		11 209	13 838	12 000	12 000
Sum inntekter		**3 632 838**	**3 720 344**	**3 283 538**	**3 283 538**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	79 870	79 870	79 870	79 870
Felleskostnader		695 734	515 808	540 103	540 103
Drifts- og serviceavtaler	2	109 558	78 063	93 500	93 500
Forretningsførsel	3	124 561	123 544	129 000	129 000
Revisjon	4	15 708	10 250	11 000	11 000
Forsikring		18 541	15 048	19 700	19 700
Eiendomsavgifter		538 419	517 871	573 150	573 150
Strøm		42 744	41 089	57 000	57 000
Renhold		107 390	105 983	110 425	110 425
Kabel-TV		177 041	168 984	194 834	194 834
Vedlikehold	5	179 067	52 140	115 000	115 000
Vedlikeholdsavsetning	14	100 000	100 000	100 000	100 000
Kontorkostnader		14 014	27 979	13 200	13 200
Andre kostnader	6	6 011	10 535	21 000	21 000
Avskrivinger		54 647	54 647	54 647	54 647
Avsetning avdrag		63 901	714 000	-247 000	-247 000
Sum kostnader		**2 327 207**	**2 615 810**	**1 865 429**	**1 865 429**
Driftsresultat		**1 305 631**	**1 104 534**	**1 418 109**	**1 418 109**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		749 715	506 865	0	0
Rentekostnader		1 484 966	1 286 691	1 071 109	1 071 109
Sum finans	**7**	**-735 251**	**-779 826**	**-1 071 109**	**-1 071 109**
Resultat	**16**	**570 380**	**324 709**	**347 000**	**347 000**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		570 380	324 709	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		40 988 574	40 988 574
Parkering		1 309 971	1 309 971
Heis		687 917	715 433
Kameraovervåkning		9 856	18 304
Ladestasjon EL-bil		9 341	28 023
Lån til sameiet		8 520 916	8 520 916
Tomt		4 554 286	4 554 286
Sum anleggsmidler	**8**	**56 080 860**	**56 135 507**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 005	5 508
Opptjente ikke fakt inntekt		154 568	0
Andre fordringer		1 708	101 658
Forskuddsbetalte kostnader		27 797	26 130
Sum fordringer	**9**	**185 078**	**133 295**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**3 522 484**	**3 196 830**
Sum omløpsmidler		**3 707 562**	**3 330 126**
Sum eiendeler		**59 788 422**	**59 465 633**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	11	47 000	47 000
Sum innskutt egenkapital		**47 000**	**47 000**
Opptjent egenkapital		13 681 645	13 356 936
Årets resultat		570 380	324 709
Sum opptjent egenkapital		**14 252 025**	**13 681 645**
Sum egenkapital		**14 299 025**	**13 728 645**
Gjeld			
Borettsinnskudd	12	24 120 005	24 120 005
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	19 549 077	19 811 534
Sum langsiktig gjeld		**43 669 082**	**43 931 539**
Avsetning vedlikehold		418 411	318 411
Sum avsetninger	**14**	**418 411**	**318 411**
Leverandørgjeld		65 752	162 029
Forskudd fra kunder		40 505	44 833
Påløpte renter		5 875	54 306
Påløpte kostnader	15	79 870	79 870
Avsetning avdrag		1 209 901	1 146 000
Sum kortsiktig gjeld		**1 401 904**	**1 487 038**
Sum egenkapital og gjeld		**59 788 422**	**59 465 633**

Trondheim __/__ 2025,
Dropsfabrikken Borettslag

Cathrine Vik-Pedersen	Bjørn Inge Melås	Andrey Kosinskiy
Styrets leder	Nestleder	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	70 000	100 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	14 100	9 870	9 870
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	-34 230	0	0
Sum lønnskostnader	**79 870**	**79 870**	**79 870**	**79 870**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 79 870 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vakthold	22 384	0	0	0
Vaktmestertjeneste	36 188	35 250	37 000	37 000
Vaktmester div. arbeid og	0	6 363	8 000	8 000
Vintervedlikehold	29 063	30 000	31 500	31 500
Serviceavtale Heis	13 900	6 450	17 000	17 000
Serviceavtale Brann	8 024	0	0	0
Sum drifts -og serviceavtaler	**109 558**	**78 063**	**93 500**	**93 500**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	114 000	108 775	114 000	114 000
Forvaltning utover avtale	10 561	14 769	15 000	15 000
Sum forvaltningshonorar	**124 561**	**123 544**	**129 000**	**129 000**

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	15 708	10 250	11 000	11 000
Sum revisjonshonorar	**15 708**	**10 250**	**11 000**	**11 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	4 575	4 635	12 000	12 000
Vedlikehold bygning	93 582	14 224	50 000	50 000
Rep/vedl. heis	61 376	10 676	13 000	13 000
Utomhus	686	100	15 000	15 000
Beplantning/gartner	359	4 150	0	0
Bortkjøring søppel	4 290	0	0	0
Parkeringskjeller/garasje	10 376	0	20 000	20 000
Snøbrøyting/strøing	0	2 000	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	3 823	16 354	5 000	5 000
Sum vedlikehold	**179 067**	**52 140**	**115 000**	**115 000**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale	0	1 300	0	0
Bomiljø	172	4 340	0	0
Årsmøte	2 625	607	7 000	7 000
Bankgebyrer	3 214	3 742	4 000	4 000
Annen kostnad	0	547	10 000	10 000
Sum andre kostnader	**6 011**	**10 535**	**21 000**	**21 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	749 715	506 865	0	0
Sum rentekostnader	1 484 966	1 286 691	1 071 109	1 071 109
Sum finans	-735 251	-779 826	-1 071 109	-1 071 109

*Herav utbytte Gjensidige kr. 1 474.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Bygninger

Bokført verdi per 31.12 inkl. tomt og p-kjeller: 46 852 831

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

	Kameraovervåking	Heis	Infrastruktur elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	825 500	93 410
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	825 500	93 410
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 448	27 516	18 682
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 143	137 583	84 069
Bokført verdi pr.31.12	9 856	687 916	9 340
Anskaffelsesår	2021	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	25	1

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	1 005	5 508
Sum kundefordringer	**1 005**	**5 508**
Opptjent, ikke fakturert	154 568	0
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**154 568**	**0**
Andre kortsiktige fordringer	1 708	101 658
Sum andre kortsiktige fordringer	**1 708**	**101 658**
Andel av Sameiet - Formue	2 186 465	1 749 725
Motpost 1514 Andel av Sameiet -	-2 186 465	-1 749 725
Forskuddsbetalte kostnader	14 812	14 082
Forskuddsbetalt forsikring	12 985	12 048
Sum andre fordringer	**27 797**	**26 130**
Sum fordringer	**185 078**	**133 295**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto, kortkonto og skattetrekkskonto i Dnb.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 47 000 fordelt på 47 andeler à kr. 1 000.

Note 12 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 24 120 005.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 13 Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,50%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2023	8 520 916	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	112 884	
Lånesaldo 31.12		8 408 032
Beregnet innfrielsesdato: 30.03.2050		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,50%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2023	11 290 618	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	149 573	
Lånesaldo 31.12		11 141 045
Beregnet innfrielsesdato: 30.03.2050		
Sum langsiktig gjeld		**19 549 077**
Gjeld som er fordelt på andelene utgjør		
Utlånt til sameiet Mellomila 24		-8 408 032
Borettslagets andel av lån utlånt til Sameiet Mellomila 24		7 240 157
Gjeld som er fordelt på andelene utgjør		**18 381 202**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**17 483 507**	

Dokumentet er elektronisk signert

Andelsnr:	Andel felleslån:
1	510 767
2	439 633
3	424 473
4	510 767
5	439 633
6	424 473
7	384 825
8	327 684
9	323 602
10	344 593
11	356 254
12	448 379
13	446 047
14	363 251
15	707 844
16	640 208
17	327 101
18	411 063
19	357 420
20	394 737
21	310 192
22	321 853
23	310 192
24	381 326
25	324 186
26	320 687
27	341 678
28	352 756
29	430 304
30	450 711
31	350 424
32	381 326
33	324 186
34	320 687
35	341 678
36	352 756
37	430 304
38	450 711
39	350 424
40	381 326
41	324 186
42	320 687
43	341 678
44	352 756
45	430 304
46	450 711
47	350 424

Dokumentet er elektronisk signert

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om borettslaget har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 14 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**308 411**	**303 205**
Årets avsetning	**100 000**	**100 000**
Bruk av avsetning	**0**	**-84 795**
Sum avsetning	**418 411**	**318 411**

Note 15 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	79 870	79 870
Sum påløpte kostnader	**79 870**	**79 870**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 Disponible midler

Borettslagets disponible midler inkl. borettslaget andel i sameiet

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01.	3 589 646	2 880 555
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	570 380	324 709
Årets resultat andel sameiet	362 714	142 310
Årets investeringer	0	0
Årets avskrivninger	54 647	54 647
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-262 457	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån andel sameiet	-97 204	0
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000
Vedlikeholdsavsetning andel sameiet	172 220	172 220
Bruk av vedlikeholdsavsetning	0	-84 795
B. Årets endring disponible midler:	900 300	709 091
C. Disponible midler 31.12 inkl. borettslagets andel i sameiet	**4 489 946**	**3 589 646**

Borettslagets disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01.	1 843 088	1 448 525
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	570 380	324 709
Årets resultat andel sameiet	0	
Årets investeringer	0	0
Årets avskrivninger	54 647	54 647
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-262 457	0
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000
Vedlikeholdsavsetning andel sameiet	0	0
Bruk av vedlikeholdsavsetning	0	-84 795
B. Årets endring disponible midler:	462 570	394 561
C. Disponible midler 31.12	**2 305 658**	**1 843 086**

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslagets andel av Sameiet Mellomila 24

Borettslagets andel av Sameiet Mellomila 24 utgjør 86,11 %

	2024	2023
Andel omløpsmidler	2 657 744	2 138 834
Andel egenkapital	-5 906 203	-6 268 917
Andel langsiktig gjeld	7 240 156	7 337 361
Andel vedlikeholdavsetning	850 336	678 116
Andel kortsiktig gjeld	473 454	392 274
Andel EK og gjeld	2 657 744	2 138 834
Andel disponible midler	**2 184 290**	**1 746 560**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

250 Årsregnskap...

Name	Date
Kosinskiy, Andrey	2025-05-06

Identification

bankID Kosinskiy, Andrey

Name	Date
Vik-Pedersen, Cathrine	2025-05-06

Identification

bankID Vik-Pedersen, Cathrine

Name	Date
Melås, Bjørn Inge	2025-05-06

Identification

bankID Melås, Bjørn Inge

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Dropsfabrikken Borettslag org.nr. 979 845 952. Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.2017. Endret på generalforsamling 05.05.2021.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dropsfabrikken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg eller boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

§2 Andel og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett tusen kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1).** Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen**, jf vedtektenes punkt 4-2.**

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2.**

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette kommer fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3.**

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.**

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel

vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlig grunner tilsier det.

§4 Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Parkering og lading av bil

(1) Det er etablert 4 ladepunkter for elbil og ladbar hybridbil på borettslagets parkeringsplasser utendørs. Styret skal sørge for at 4 parkeringsplasser tilknyttet ladepunktene er tydelig merket.

(2) Bruk av disse ladepunktene skal ikke begrenses til borettslagets beboere. Andelseiere kan lade ved disse punktene uten kostnad utover borettslagets kostnader. For personer som ikke er andelseiere medfører bruk av ladepunktene en merkostnad, til inntekt for borettslaget. Ved tilkobling til ladepunktene i mer enn 10 minutter etter fullført ladesyklus belastes en sperrepris per minutt. Styret skal fastsette priser for bruk av ladepunktene.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på en parkeringsplass i borettslagets parkeringskjeller kan selv inngå en avtale om etablering av ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil med leverandør. Dette medfører en etableringskostnad for den enkelte andelseier, samt at andelseier inngår et ladeabonnement med leverandør tilpasset andelseiers behov. Borettslaget skal ikke ha noen utgifter knyttet til etableringen, driften eller vedlikeholdet av ladepunktene.

§5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Leiligheten skal holdes temperert slik at frostskader unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som sluk i

gulv, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås, oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjon med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

§7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Sidestilt med underskrift er digital signering.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilte valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamling

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Sidestilt med skriftlig innkalling er elektronisk forsendelse. Eierne må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Generalforsamlingsprotokoll kan signeres digitalt. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med generalforsamlingen vurderes.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene,** kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møteform

(1) Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.

(2) Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

(3) Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at generalforsamling skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

§11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.**

11-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

§13. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på borettslagets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§14. Brannsikkerhet

Borettslaget har brannvarslingsanlegg som er tilknyttet sentral. Styret er ansvarlig for at sentralt brannvarslingsanlegg er i forskriftsmessig stand. Det er ikke anledning for andelseier å fjerne brannvarsler som er tilknyttet sentral uten å søke styret om dette. Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand.

Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje på anvist område. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

§15 Elektronisk kommunikasjon

(1) Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet.

(2) Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

(3) Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

Revidert generalforsamling 27.04.2017 og 16.04.2021.

Andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med tale og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel én stemme.
Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

For andel (*) nr_____kan jeg/vi ikke møte personlig på generalforsamlingen i

_____ Borettslag, den _____, men gir fullmakt til:

Navn: _____

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Trondheim, / -

Andelseiers underskrift

(*) sett inn andelsnummer eller leilighetsnummer

.....

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Andelsnr (*) . _____

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG

Tid: 20.mai 2025 – kl. 18:00
Sted: Ila Frivillighetssentral, Ilevollen 15

Til stede fra styret: Bjørn Inge Melås, Andrey Kosinskiy, Cathrine Vik

1. **Konstituering**
   Til møteleder ble valgt: Bjørn Inge Melås

   Antall fremmøtte stemmeberettigede: 10
   Antall fullmakter: 0
   Totalt antall stemmer: 10

   Til sekretær ble valgt: Bjørn Inge Melås
   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Andrey Kosinskiy

   Det var ingen bemerkninger til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Gjennomgang av revisor beretning

   Denne ble gjennomgått og tatt til orientering.

   b) Godkjenning av regnskap

   Vedtak: Godkjent

   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025 (eks. arbeidsgiveravgift)

   Vedtak om å øke til 90 000 + aga.

3. **Valg – det skal velges:**

Styrets leder for 2 år	På valg Cathrine Vik
Styremedlem /nestleder for 1 år	På valg Bjørn Inge Melås
Varamedlem for 1 år	På valg Philip Niebelschutz

   Nestleder velges for et år for at leder og nestleder ikke skal komme på valg samme år.
   Fra neste år velges nestleder for 2 år.

   <u>Etter valget består styret av:</u>

Styrets leder for 2 år:	Cathrine Vik	(2025-2027)
Styremedlem /Nestleder for 1 år:	Bjørn Inge Melås	(2025-2026)
Styremedlem for 1 år:	Andrey Kosinskiy	(2024-2026)
Varamedlem for 1 år:	Philip Niebelschutz	(2025-2026)

Transaksjon 09222115557547844131 Signert BIM, AK

Uformelle saker som ble diskutert

Vinduer – status

Vinduer er i ferd med å bli gamle og må byttes etter hvert. Det er imidlertid stor forskjell på hvilken tilstand vinduene er i – og det er derfor besluttet å bytte vinduer etappevis, når de er modne for utskifting. Beboere anbefales å sørge for god lufting, særlig ved tørking av klær. Grunnen til at vinduene blir i dårlig stand er ofte dårlig ventilering. Åpne vinduer eller sett på vifte når det dusjes eller lages mat.

Terrasser

Taktekkingen på den midterste takterrassen er fra byggeår og må sannsynligvis tekkes på nytt snart. Det kan være lurt å vente med nytt dekke (platter) til terrassen til dette skjer slik at vi kan få opp materialer med lift og kan gjøre alt samtidig. Det kan gjøres tiltak i mellomtiden, ved å skru fast gulvet på dugnad og se på om vi kan få opp noen nye møbler. Møbler bør være mer varige enn møblene som ble innkjøpt sist. Det ble også vist interesse for hagegruppa – og det er mulig å engasjere seg i hagegruppa for beboere som ønsker det. Vi har også fått noe tilskudd fra kommunen så det finnes midler til innkjøp av verktøy/frø/utstyr. Grillen på taket er også til felles benyttelse av alle. Sørg for å rengjøre grillen etter deg – og varsle styret når det begynner å bli tomt for gass.

Informasjon

Borettslaget har en facebookgruppe som er til for å kontakt mellom beboere. Henvendelser til styret rettes på epost: Dropsfabrikken-brl@styremail.no eller ved å ta kontakt med noen av oss i styret. Det finnes også en nettside via Bonitas der det etter hvert skal legges ut litt informasjon. Link til denne kommer.

Egenkapital

Vi går litt i overskudd i år. Det kan enten brukes til å betale ned lån, til avsetning eller sette ned felleskostnader. Dette ble diskutert og det kom et forslag om å betale ned ekstra på lånet. Styret sjekker ut ulike muligheter for å se hva som lønner seg. Det er greit å ha litt egenkapital, men det går en grense for hvor mye som trengs og gjør prioriteringer i budsjettet som settes i juni.

Møtet ble hevet kl 18.50

Bjørn Inge Melås	Andrey Kosinskiy
_____	_____
møteleder	protokollvitne

Protokollen signeres digitalt.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547844131

Dokument

Protokoll fra Generalforsamling 20.05.25
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-05-27 08:38:16 CEST (+0200) av Kirsti Sandstad (KS)
Ferdigstilt den 2025-05-27 10:46:22 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kirsti Sandstad (KS)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
post@bonitas.no
+4773531800

Underskriverne

Bjørn Inge Melås (BIM)
Dropsfabrikken Borettslag
bimelaas@hotmail.com
+4797115971
Signert 2025-05-27 10:46:22 CEST (+0200)

Andrey Kosinskiy (AK)
Dropsfabrikken Borettslag
kosinskiy.a@gmail.com
+4741398979
Signert 2025-05-27 10:37:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



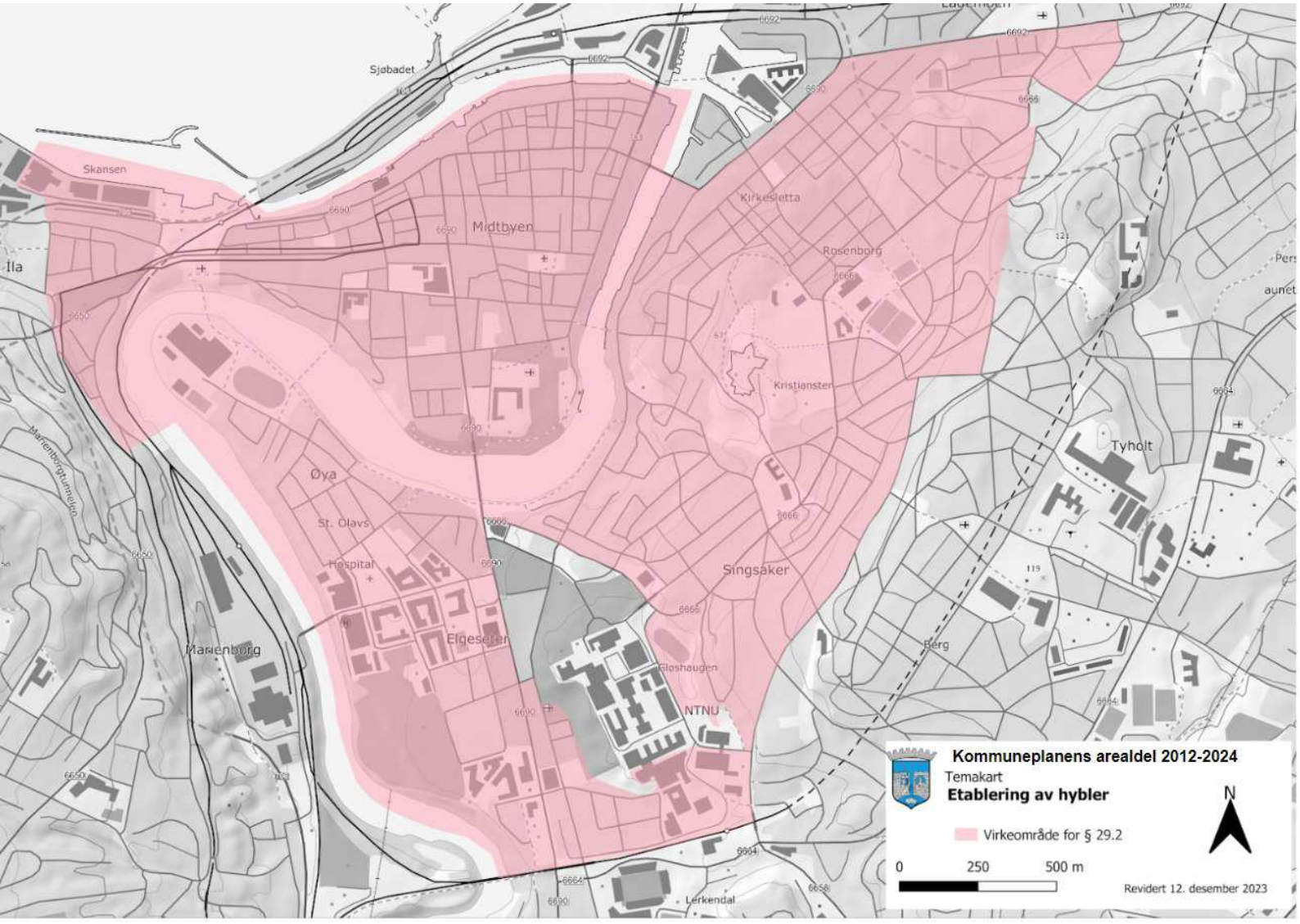
Budsjett 2026
Dropsfabrikken Borettslag

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	909 312	454 656	909 270	933 235	23 965	3 %
Felleskostnader lik fordeling	996 588	498 294	996 324	1 060 761	64 437	6 %
Felleskostnader rentedel	1 067 479	531 918	1 056 734	884 181	-172 553	-16 %
Felleskostnader avdrag inkl. bruk av avsetning	326 358	0	0	0	0	
Kabel-TV/Bredbånd	194 580	97 290	194 834	184 992	-9 842	-5 %
Parkering/Garasje	127 312	60 100	100 000	100 000	0	0 %
El-bil	11 209	4 855	12 000	12 000	0	0 %
SUM INNTEKTER	**3 632 838**	**1 647 113**	**3 269 162**	**3 175 169**	**-93 993**	**-2,9 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	79 870	51 345	79 870	102 690	22 820	
Felleskostnader til Sameiet	695 734	481 008	540 103	628 690	88 587	
Drifts- og serviceavtaler	109 558	39 313	93 500	105 000	11 500	
Forvaltningskostnader	124 561	63 384	129 000	144 300	15 300	
Revisjon	15 708	7 081	11 000	12 200	1 200	
Forsikring	18 541	9 739	19 700	22 500	2 800	
Eiendomsavgifter	538 419	238 873	573 150	536 000	-37 150	
Strøm	42 744	19 879	57 000	57 000	0	
Renhold	107 390	63 651	110 425	116 700	6 275	
Kabel-TV/Bredbånd	177 041	88 871	194 834	184 992	-9 842	
Vedlikehold	11 395	126 653	115 000	125 000	10 000	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	50 000	100 000	100 000	0	
Kontorkostnader	14 014	0	13 200	6 000	-7 200	
Andre kostnader	6 011	19 685	21 000	21 000	0	
Avskrivinger	54 647	27 323	54 647	28 917	-25 730	
Avsetning avdrag	63 901	-182 433	-247 000	-414 718	-167 718	
SUM KOSTNADER	**2 159 534**	**1 104 373**	**1 865 429**	**1 776 271**	**-89 158**	
DRIFTSRESULTAT	**1 473 304**	**542 740**	**1 403 733**	**1 398 898**	**-4 835**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	636 831	230 487	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	1 484 966	525 782	1 056 733	884 180	-172 553	
SUM FINANS	**-848 135**	**-295 296**	**-1 056 733**	**-884 180**	**172 553**	
RESULTAT	**625 169**	**247 444**	**347 000**	**514 718**	**167 718**	
Avdrag	149 573	229 048	247 000	414 718	167 718	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**475 596**	**18 396**	**100 000**	**100 000**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Felleskostnader pr måned:

Areal	Andel nr	SUM renter Lån 1 og Lån 2	SUM avdrag Lån 1 og Lån 2 inkl bruk av avsetning	Driftskostnader brøk	Driftskostnader stk fordelt	Bredbånd	Totale felleskostnader	Endring fra siste budsjett
87,6	1	kr 2 075	kr -	kr 2 161	kr 1 881	kr 328	kr 6 445	-268
75,4	2	kr 1 786	kr -	kr 1 860	kr 1 881	kr 328	kr 5 855	-217
72,8	3	kr 1 725	kr -	kr 1 796	kr 1 881	kr 328	kr 5 729	-207
87,6	4	kr 2 075	kr -	kr 2 161	kr 1 881	kr 328	kr 6 445	-268
75,4	5	kr 1 786	kr -	kr 1 860	kr 1 881	kr 328	kr 5 855	-217
72,8	6	kr 1 725	kr -	kr 1 796	kr 1 881	kr 328	kr 5 729	-207
66,0	7	kr 1 564	kr -	kr 1 628	kr 1 881	kr 328	kr 5 401	-178
56,2	8	kr 1 331	kr -	kr 1 386	kr 1 881	kr 328	kr 4 927	-137
55,5	9	kr 1 315	kr -	kr 1 369	kr 1 881	kr 328	kr 4 893	-134
59,1	10	kr 1 400	kr -	kr 1 458	kr 1 881	kr 328	kr 5 067	-149
61,1	11	kr 1 448	kr -	kr 1 507	kr 1 881	kr 328	kr 5 164	-158
76,9	12	kr 1 822	kr -	kr 1 897	kr 1 881	kr 328	kr 5 928	-224
76,5	13	kr 1 812	kr -	kr 1 887	kr 1 881	kr 328	kr 5 908	-222
62,3	14	kr 1 476	kr -	kr 1 537	kr 1 881	kr 328	kr 5 222	-163
121,4	15	kr 1 872	kr -	kr 2 995	kr 1 881	kr 328	kr 7 076	345
109,8	16	kr 2 601	kr -	kr 2 709	kr 1 881	kr 328	kr 7 519	-361
56,1	17	kr 1 329	kr -	kr 1 384	kr 1 881	kr 328	kr 4 922	-137
70,5	18	kr 1 670	kr -	kr 1 739	kr 1 881	kr 328	kr 5 618	-197
61,3	19	kr 1 452	kr -	kr 1 512	kr 1 881	kr 328	kr 5 173	-159
67,7	20	kr 1 604	kr -	kr 1 670	kr 1 881	kr 328	kr 5 483	-185
53,2	21	kr 1 260	kr -	kr 1 312	kr 1 881	kr 328	kr 4 782	-125
55,2	22	kr 1 308	kr -	kr 1 362	kr 1 881	kr 328	kr 4 878	-133
53,2	23	kr 1 260	kr -	kr 1 312	kr 1 881	kr 328	kr 4 782	-125
65,4	24	kr 1 549	kr -	kr 1 613	kr 1 881	kr 328	kr 5 372	-176
55,6	25	kr 1 317	kr -	kr 1 372	kr 1 881	kr 328	kr 4 898	-135
55,0	26	kr 1 303	kr -	kr 1 357	kr 1 881	kr 328	kr 4 869	-132
58,6	27	kr 1 388	kr -	kr 1 446	kr 1 881	kr 328	kr 5 043	-147
60,5	28	kr 1 433	kr -	kr 1 492	kr 1 881	kr 328	kr 5 135	-155
73,8	29	kr 1 748	kr -	kr 1 821	kr 1 881	kr 328	kr 5 778	-211
77,3	30	kr 1 831	kr -	kr 1 907	kr 1 881	kr 328	kr 5 947	-225
60,1	31	kr 1 424	kr -	kr 1 483	kr 1 881	kr 328	kr 5 115	-154
65,4	32	kr 1 549	kr -	kr 1 613	kr 1 881	kr 328	kr 5 372	-176
55,6	33	kr 1 317	kr -	kr 1 372	kr 1 881	kr 328	kr 4 898	-135
55,0	34	kr 1 303	kr -	kr 1 357	kr 1 881	kr 328	kr 4 869	-132
58,6	35	kr 1 388	kr -	kr 1 446	kr 1 881	kr 328	kr 5 043	-147
60,5	36	kr 1 433	kr -	kr 1 492	kr 1 881	kr 328	kr 5 135	-155
73,8	37	kr 1 748	kr -	kr 1 821	kr 1 881	kr 328	kr 5 778	-211
77,3	38	kr 1 831	kr -	kr 1 907	kr 1 881	kr 328	kr 5 947	-225
60,1	39	kr 1 424	kr -	kr 1 483	kr 1 881	kr 328	kr 5 115	-154
65,4	40	kr 1 549	kr -	kr 1 613	kr 1 881	kr 328	kr 5 372	-176
55,6	41	kr 1 317	kr -	kr 1 372	kr 1 881	kr 328	kr 4 898	-135
55,0	42	kr 1 303	kr -	kr 1 357	kr 1 881	kr 328	kr 4 869	-132
58,6	43	kr 1 388	kr -	kr 1 446	kr 1 881	kr 328	kr 5 043	-147
60,5	44	kr 1 433	kr -	kr 1 492	kr 1 881	kr 328	kr 5 135	-155
73,8	45	kr 1 748	kr -	kr 1 821	kr 1 881	kr 328	kr 5 778	-211
77,3	46	kr 1 831	kr -	kr 1 907	kr 1 881	kr 328	kr 5 947	-225
60,1	47	kr 1 424	kr -	kr 1 483	kr 1 881	kr 328	kr 5 115	-154


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

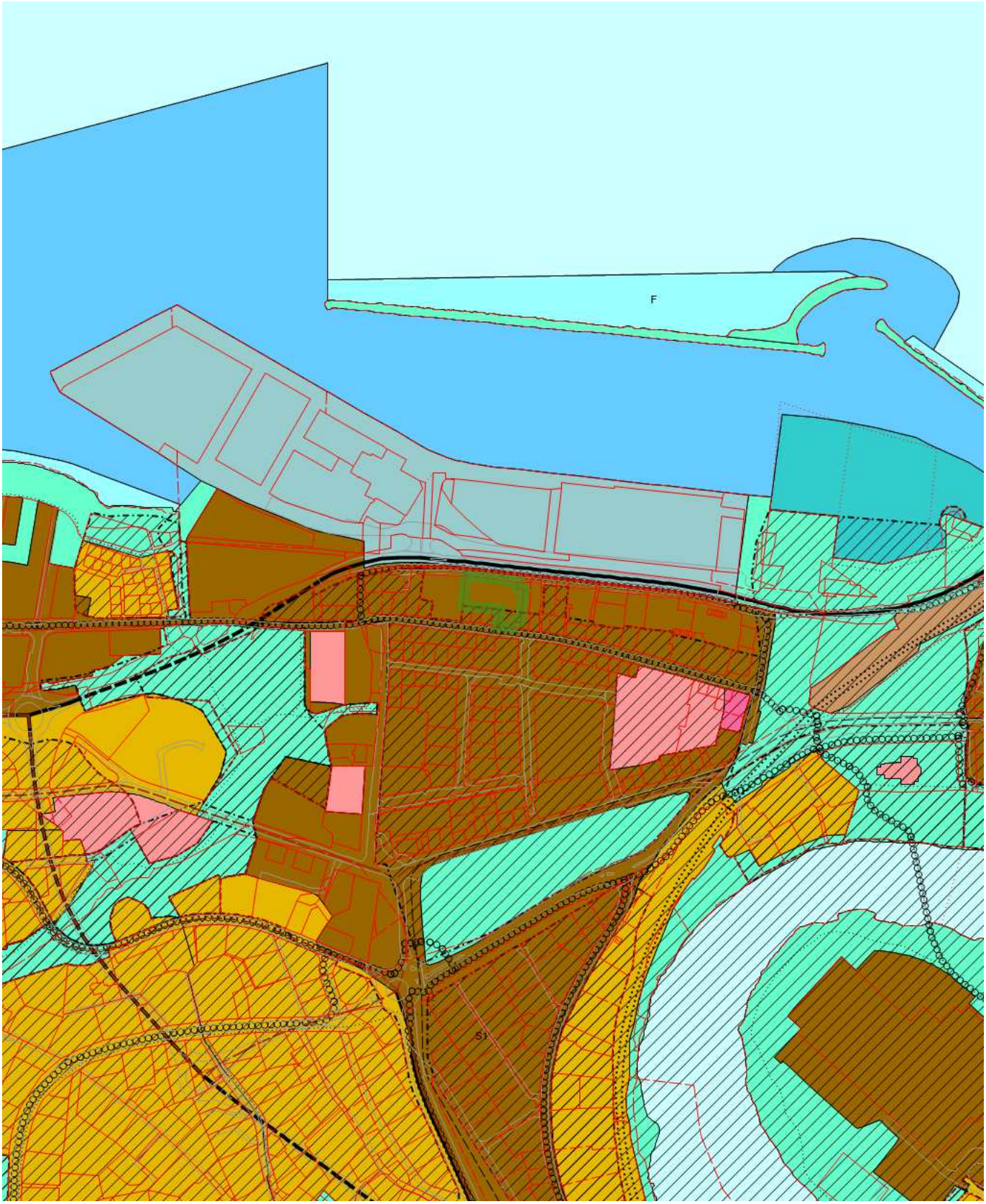
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

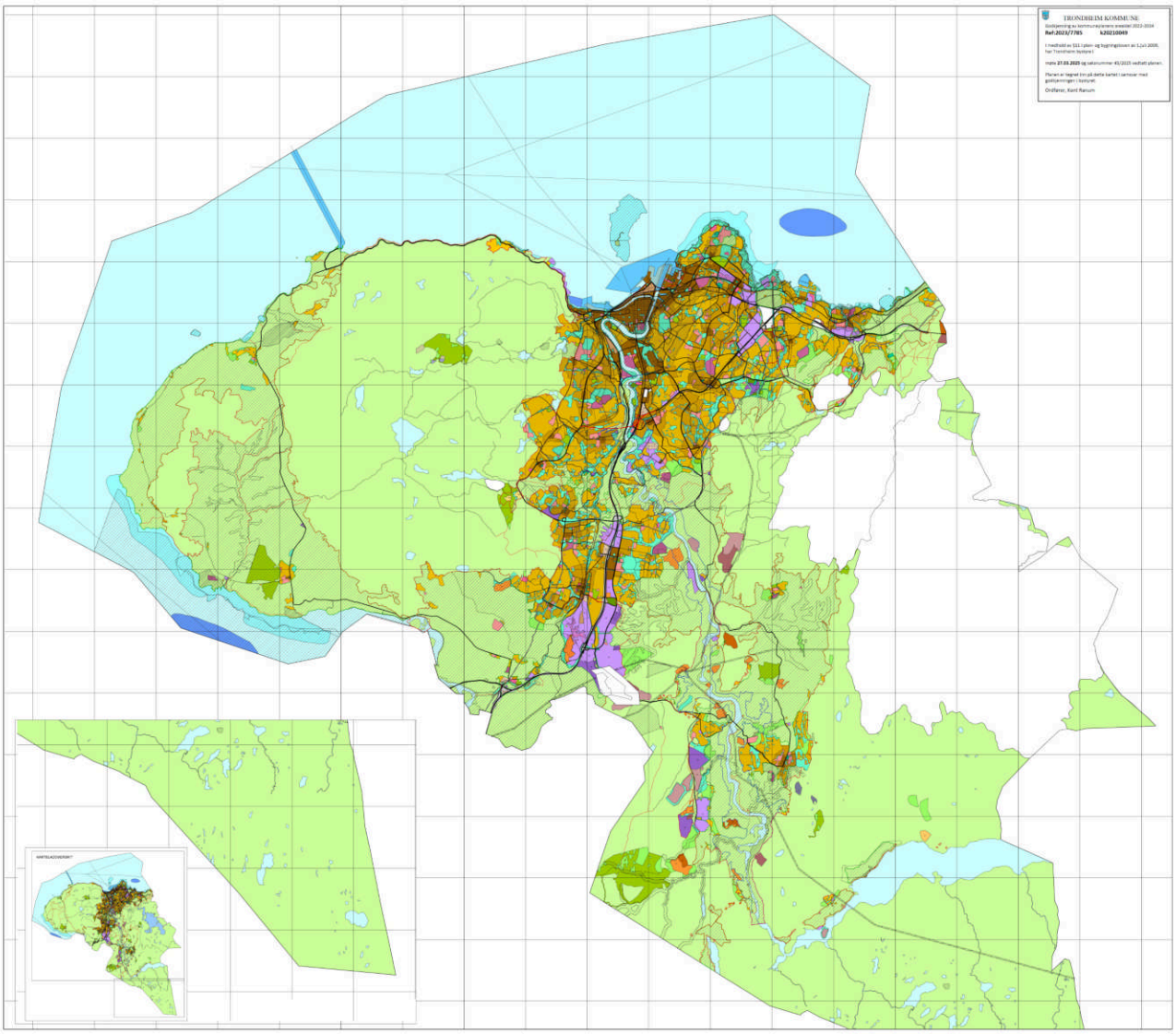
Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nedre Ila 27 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av kommuneplanens arealdel 2022-2034
Ref:2022/7785 k2022/0049
I medhold av §11-1 jfpbl- og bygningsloven av 1.juli 2008, har Trondheim bystyre i
møte 27.03.2023 og saksnummer 43/2023 vedtatt planen.
Planen er lagret inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Ordfører, Kent Rønum


TEGNFORKLARING
PBL kap.11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Nåværende
Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Bygg
Boligbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Bane (høyhastighetsbane)
Bane (vanlig)
Havn
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Bevaringsverdig område
LUFTFARTSHINDER (PBL § 11-7, nr 5)
Luftfartshinder
Hensynssone
Frisiktsone
Faresone
Støysone
Sikringssone
Nedslagsfelt
Frisiktssone
Kjøreveg - Tunnel
Kjøreveg - På bakken
Kjøreveg - Bru
Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bru
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Bru
Turveg/fortau - På bakken
Turveg/fortau - Bru
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Sporveg (forskjellige skift) - På bakken
Kabelbane - Tunnel
Kabelbane - På bakken
Kabelbane - Bru
Skipsled
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Hensyn landbruk (H10)
Hensyn friluftsliv (H20)
Bevaring naturmiljø (H50)
Bevaring kulturmiljø (H70)
Hensynssone for særlig hyggelig eller trivelig bymiljø (H90)
FARESONE
Annen fare, ikke klassifisert (H80)
GJENNOMFØRINGSSONE
Sone for felles planlegging (H3)
SIKRINGSSONE
Nedslagsfelt drikkevann (H12)
Område for grunnvannsforekomst (H13)
BANDLEGGINGSSONE
Bandlegging etter lov om kulturminner
Bandlegging etter naturmangfoldloven
Område med innsigelse
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
#1 Kjøreveg
#2 Gang-/sykkelveg/fortau
#3 Kollektivtrasé
#4 Jernbane
#5 Skiløypetrasé
#6 Offentlig tjenesteyting
#7 Parkering
#8 Fremtidig grønnstruktur
#9 Fremtidig grønnstruktur
#10 Turveg/stigrett
#11 Overbygning i fjell/grotter
#12 Gartnersenter
JURIDISKE LINJER
Plangrense
Grense for arealformål
Grense for utvalgt hensynssone
Grense bestemmelser
Kommunegrense
Sjøgrense
Nabokommunens
Kartgrunnlag: N5000
Kartprojeksjon: UTM sone 33
Datum: EUREF89
Høydereferanse: NN2000
Kartverkstid pr dato: mars 2022
Utgiver: Trondheim kommune
Distribuerer: Uit
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Målestokk
1:40 000 (A0)
k2022/0049
Ref:2022/7785
Dato: 22.06.2022

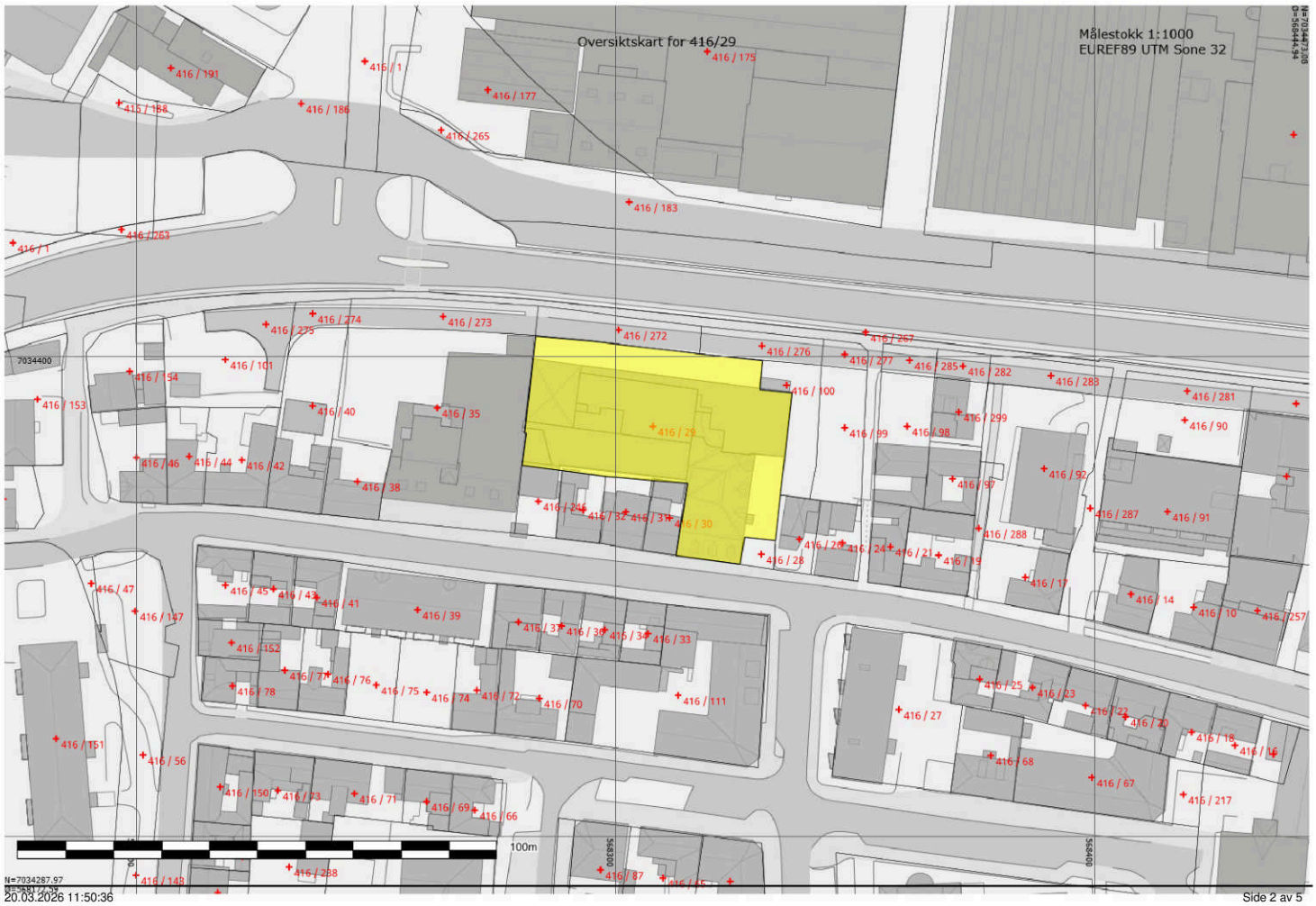
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**416**	**29**	**0**	**2**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 416/29
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7034287.97
20.03.2026 11:50:36


416/29 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
416 / 273
416 / 272
416 / 267
416 / 276
416 / 277
416 / 285
416 / 35
416 / 29
416 / 99
416 / 98
416 / 38
416 / 97
416 / 246
416 / 32
416 / 31
416 / 26
416 / 24
416 / 21
416 / 28
416 / 19
416 / 39
416 / 37
416 / 36
416 / 34
416 / 33
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
1
2
3
4
5
6
7
11,69
22,89
13,13
6,14
6,71
21,36
9,49
6,48
3,79
13,51
6,88
7,38
9,23
8,42
6,76
20,41
50m
7034400
5936300

Areal og koordinater

Areal: 1713,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034385,41 Øst: 568307,96

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034374,23	568308,28	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,38	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034374,82	568300,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,81	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034375,05	568298,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,23	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034376,20	568288,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,42	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034377,36	568280,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,76	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034384,06	568281,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,40	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034384,09	568281,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,41	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034404,37	568283,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			11,69	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034403,26	568295,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			22,89	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034400,48	568317,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			13,13	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034399,15	568330,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,14	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034393,04	568330,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,71	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034392,34	568336,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,36	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034371,12	568334,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	

			9,49	Ikke hjelpelinje		11	
15	7034361,69	568333,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,48	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034362,40	568326,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,79	Ikke hjelpelinje		11	
17	7034356,68	568326,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,51	Ikke hjelpelinje		11	
18	7034358,58	568312,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,29	Ikke hjelpelinje		11	
19	7034373,67	568315,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,88	Ikke hjelpelinje		11	

Fra: Huseby Eivind [Eivind.Huseby@trondheim.kommune.no]
Til: 'haakon@hegard.no' [haakon@hegard.no]
Kopi:
Sendt: 17.06.2015 10:00:24
Emne: Mellomila/Nedre Ila - manglende ferdigattest
Vedlegg: ferdigattest_før_1997.pdf; image001.png

Hei,

Jeg viser til vår telefonsamtale i dag, og tidligere korrespondanse med byggesakskontoret i denne saken.

Byggetrinn 1 ble omsøkt før 1.1.1998, og har fått midlertidig brukstillatelse. Det skjedde en lovendring som trådde i kraft i 1997, og før denne var det ikke praksis å innhente ferdigattest i saker som hadde fått midlertidig brukstillatelse. Byggesakskontoret i Trondheim kommune krever derfor ikke at dere får ferdigattest på denne byggesaken for å lukke saken. Etter 1. juli i år vil det komme en lovendring som presiserer denne praksisen. Da skal vi avvise alle søknader om ferdigattest for saker som er søkt om før 1.1.1998.

Jeg legger ved et skriv vi tidligere har laget om temaet, som utdyper det jeg har skrevet her.

Vennlig hilsen
Eivind Huseby

Saksbehandler
Byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
72 54 00 00
Erling Skakkes gate 14
Postboks 2300, Sluppen, 7004 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Informasjon om krav til ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningsloven

Det nedenfor gjelder tiltak som går inn under plan- og bygningsloven § 93.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært et krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er innkommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid for å få en nødvendig avslutning av byggesaken. Forutsetningen er at byggetiltaket er omsøkt og godkjent av bygningsmyndigheten, samt at det er oppført i samsvar med gitt tillatelse.

Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Trondheim kommune kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav.

For å få en korrekt avslutning av disse byggetiltakene må det innhentes ferdigattest fra bygningsmyndigheten i ettertid. Tiltakshaver bør da gå tilbake til de ansvarlige aktører som ble benyttet for byggetiltaket og sørge for at de forestår nødvendig kontroll og dokumentasjon av tiltaket i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Dersom det ikke er mulig å benytte de samme ansvarlige foretak for å innhente ferdigattesten i ettertid, kan tiltakshaver engasjere et nytt foretak som har de nødvendige ansvarsretter til å foreta kontroll av utførelse og anmode om ferdigattest i ettertid. Dersom foretaket ikke er gitt de nødvendige ansvarsretter i saken, må dette omsøkes og godkjennes av bygningsmyndigheten før det anmodes om ferdigattest.

Det rettslige grunnlaget

Gjeldende plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 sier at:

"1. Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen. Når det er ubetenkelig kan kommunen bestemme at sluttkontroll kan utelates ved mindre tiltak.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest. Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 763/10

Siv.ark. Odd Thommesen
Postboks 2647 Sentrum

N-7445 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	00/26018 oppgis ved alle henvendelser		11.03.2010

Nedre Ila 25 / Mellomila 24, anmodning om ferdigattest for bruksendring av sokkel, 1., 2,. og 3. etasje

Byggested:	**NEDRE ILA 25 / MELLOMILA 24** Gnr./Bnr.: **416/29**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Siv.ark. Odd Thommesen**
Tiltakshaver:	**Veidekke Eiendom ASA**
Tiltaksart:	**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**
Bygningstype:	**Boligblokk**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.02.2010.

Avslag på ferdigattest, innvilget 01.03.2010 i delegasjonssak nr. FBR FER 643/10 utgår.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 337/01.- igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM

Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500

Telefaks: +47 72542511

Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	00/26018	11.03.2010

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Veidekke Eiendom ASA, Boks 6100 Sluppen, 7435 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:

Kopi

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ilabygg AS c/o Veidekke AS
Sluppenveien 11
7003 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/02154/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 07.02.2013

BYGGESTED: MELLOMILA 24 G.nr.:

BYGGHERRE: Ilabygg AS c/o Veidekke AS

ARBEIDETS ART: RIVING/ENDRING

BYGGETS ART: BYGG M/ARB.PLASSER

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den __15.04.98_____

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

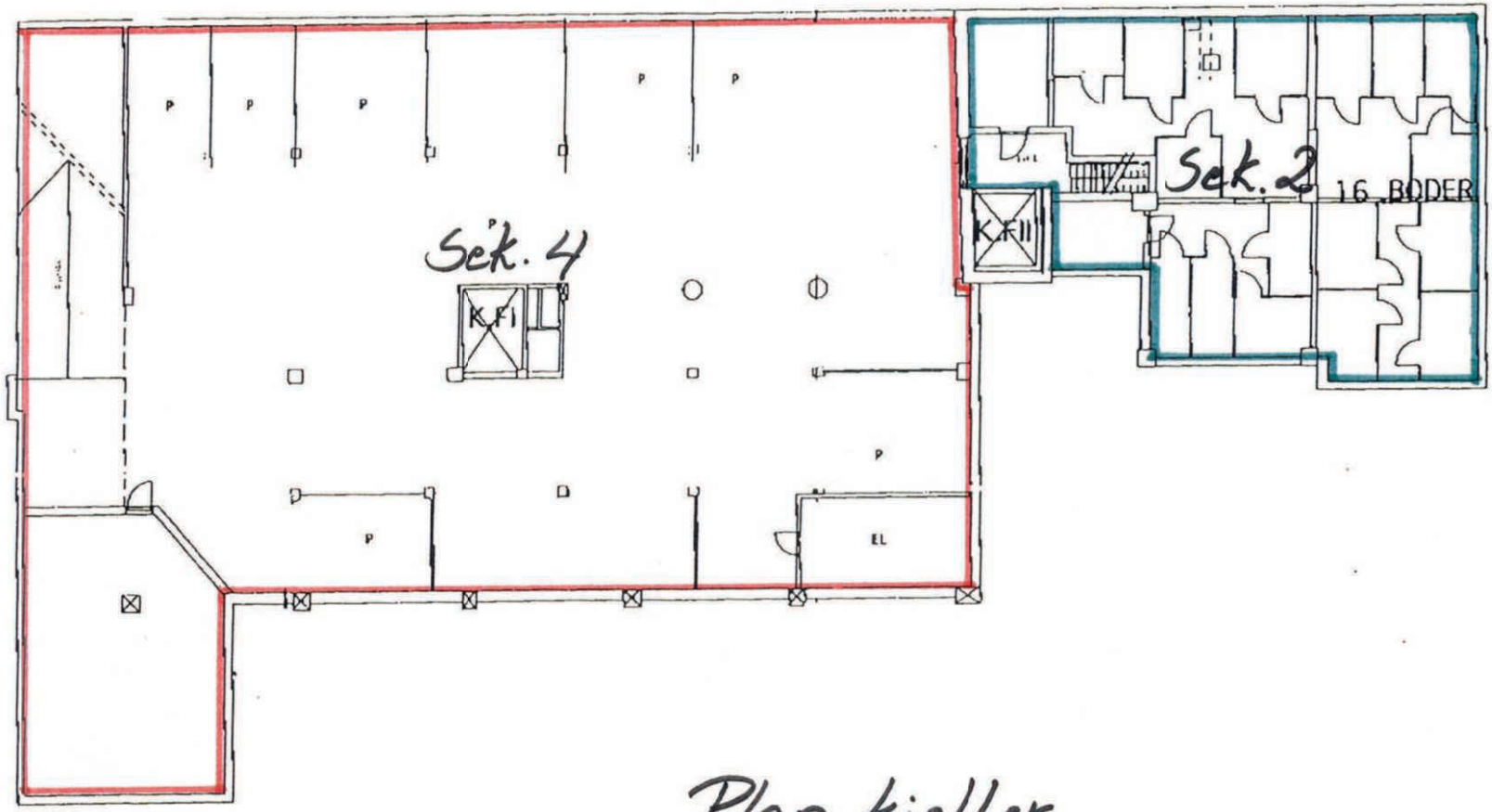
Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.
Barnesikkring av vinduer.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

_____
Erik Prestmo bygn. insp.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

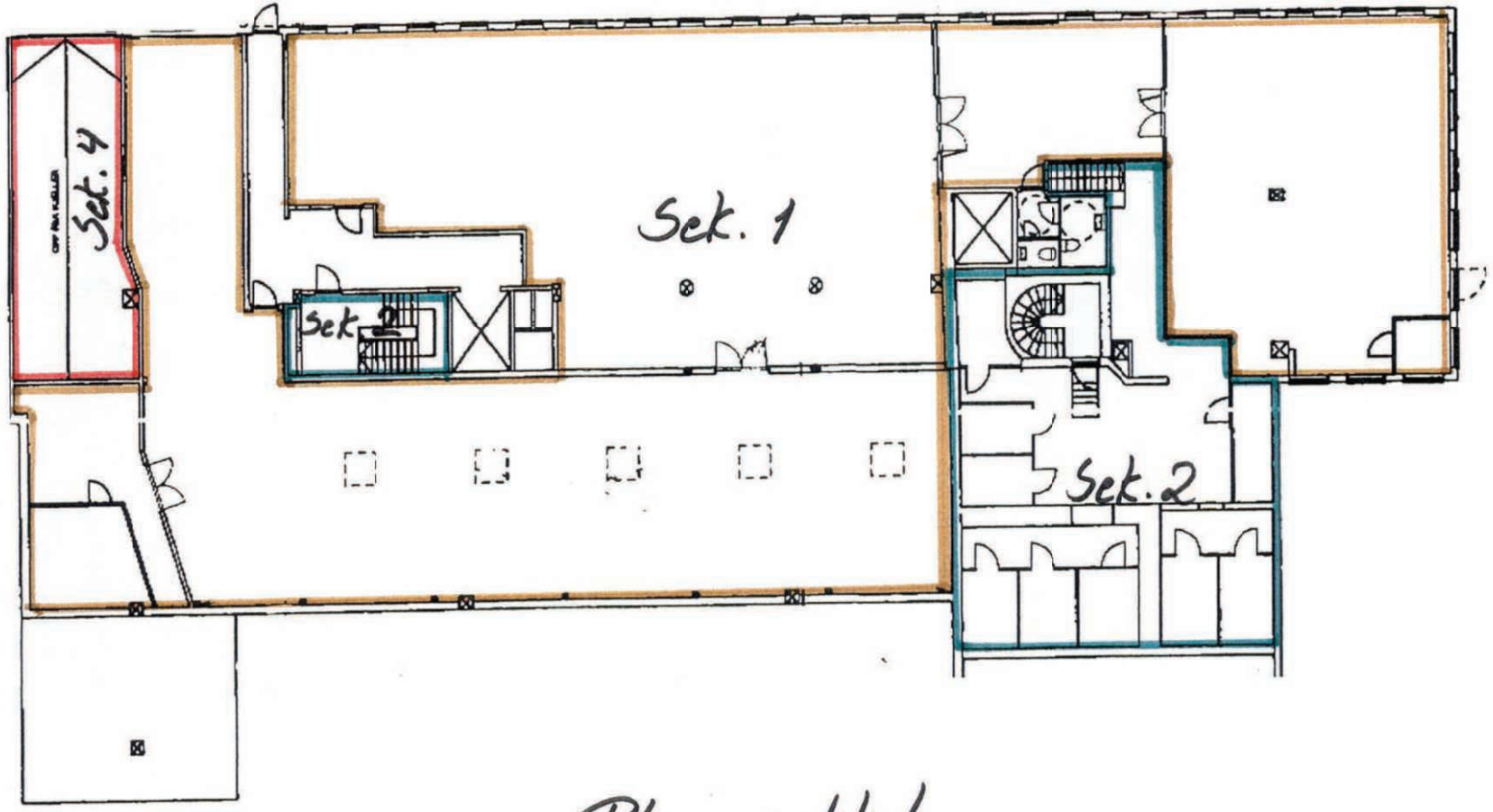
~~Tierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 416 Bnr. 29
Seksjon nr.: 2-4
Felles



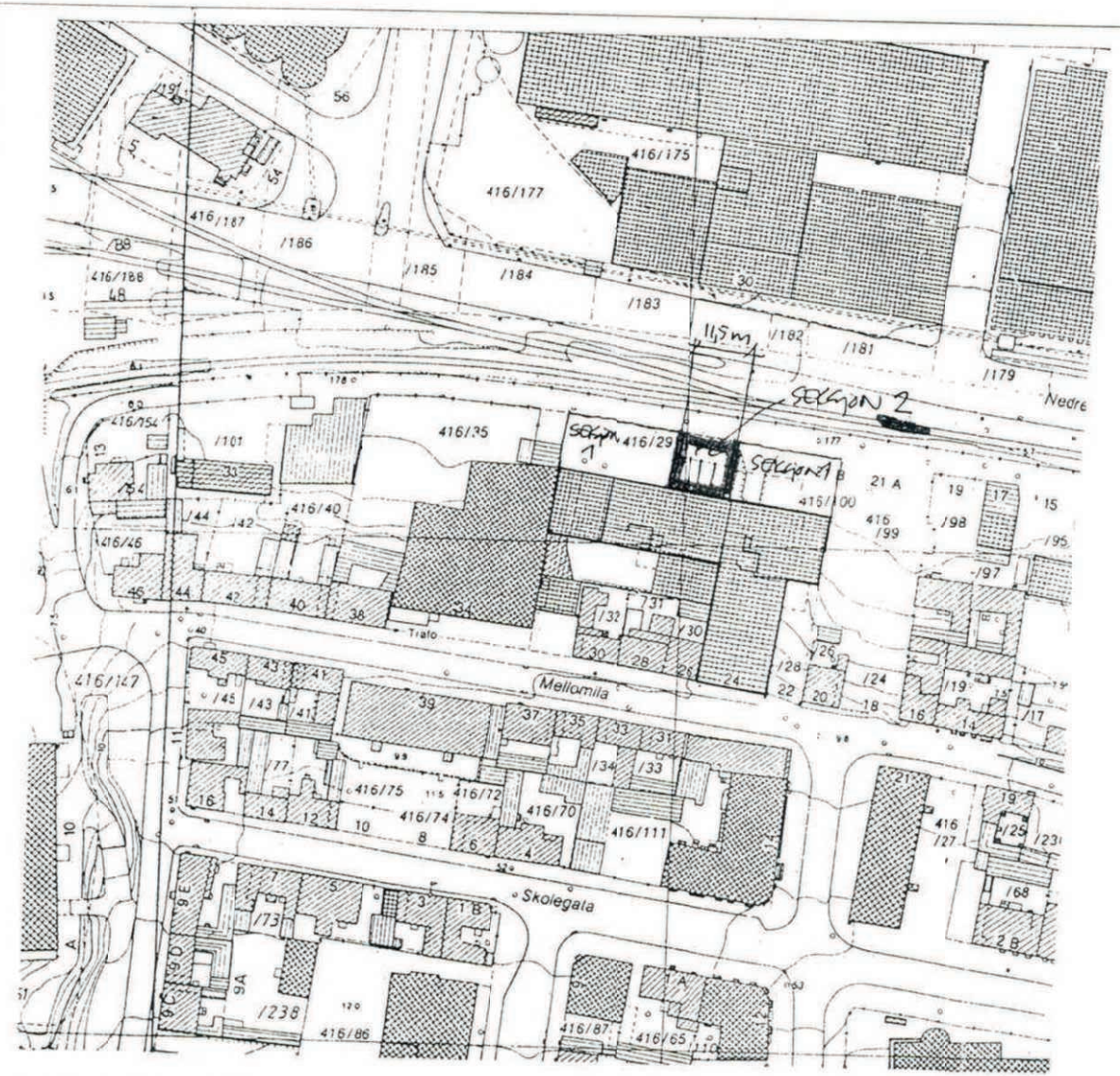
Plan kjeller

H00KF / 28554207 Geomatikk
2006 20817 416/29/0/0 Kart/Tegn

~~Fiserseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 416 Bnr. 29
Seksjon nr.: 1-2-4
Felles



Plan sokkel



NABOVARSEL ER SENDT TIL:

NEDRE ILA 36B, GNR. 416/BNR 182:	TRONDHEIM HAVN
NEDRE ILA 38, GNR. 416/BNR183:	TRONDHEIM HAVN
NEDRE ILA 40, GNR. 416/BNR 184:	TRONDHEIM HAVN
NEDRE ILA 21B, GNR. 416/BNR. 100:	TRONDHEIM KOMMUNE
MELLOMILA 22, GNR. 416/BNR. 28:	TRONDHEIM KOMMUNE
HANS NISSENSGT.14, BNR.416/BNR.111:	SIGNE M. HANSSEN
	LILLIAN HANSSEN
	ELISABET HANSSEN
	DETLEF BLANKENBURG
MELLOMILA 30, GNR. 416/BNR. 32:	REIDAR SØRENSEN
	ANITA I. SKAGET
MELLOMILA 28, GNR. 416/BNR. 31:	WENCHE ØSTERJE
MELLOMILA 26, GNR. 416/BNR. 30:	JEAN MARTIN KARLSEN
MELLOMILA 37, GNR. 416/BNR. 37:	JAN ROGER & ELISABETH SVEDAHL
MELLOMILA 34, GNR. 416/BNR. 35:	HARALD HATLING AS
	LASSE WITH
	STENBERG & RØKSETH AS
	PK SERVICE AS
	MALERMESTRENES HUS AS
	ELTRAFO AS
	JON H. HAMMERVOLD
	PRO GYM HELSESTUDIO AS

SKISSE
FORELØPIG
ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDING

ILABYGG AS

MELLOMILA 24

1:100		9518	01

SIT.KART

Odd Thommesen

SIDE 1 AV 8

H00KC/28554204 Geomatikk
1997 416/29/0/0 Kart/Tegninger



ENDELIG
FORELØPIG

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDING

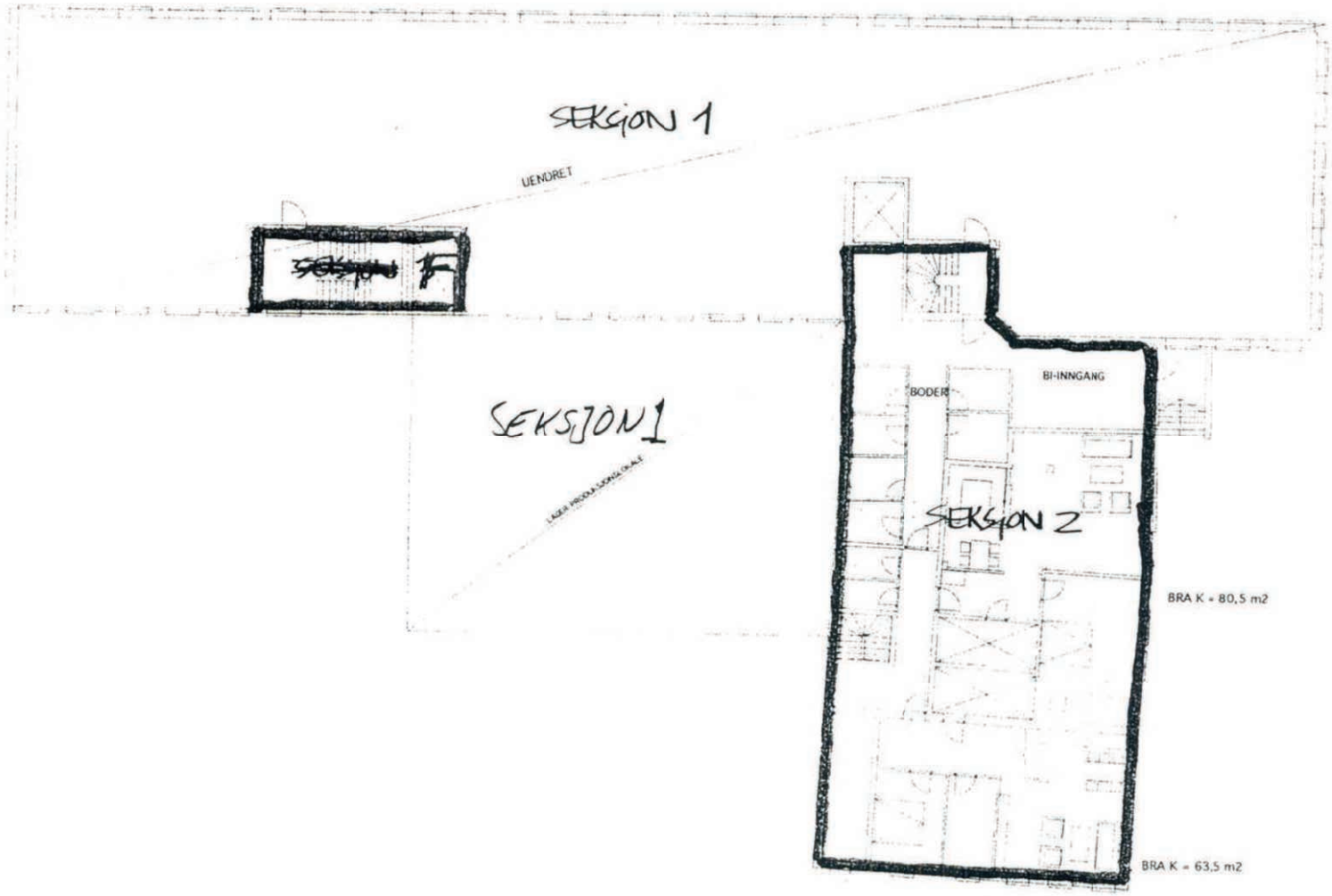
ILABYGG AS

MELLOMILA 24

1:100	18.4.97	9618	100

PLAN SØKKEL

Odd Thommesen



ENDELIG
FORELØPIG

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDING

BI-INNGANG, BODER

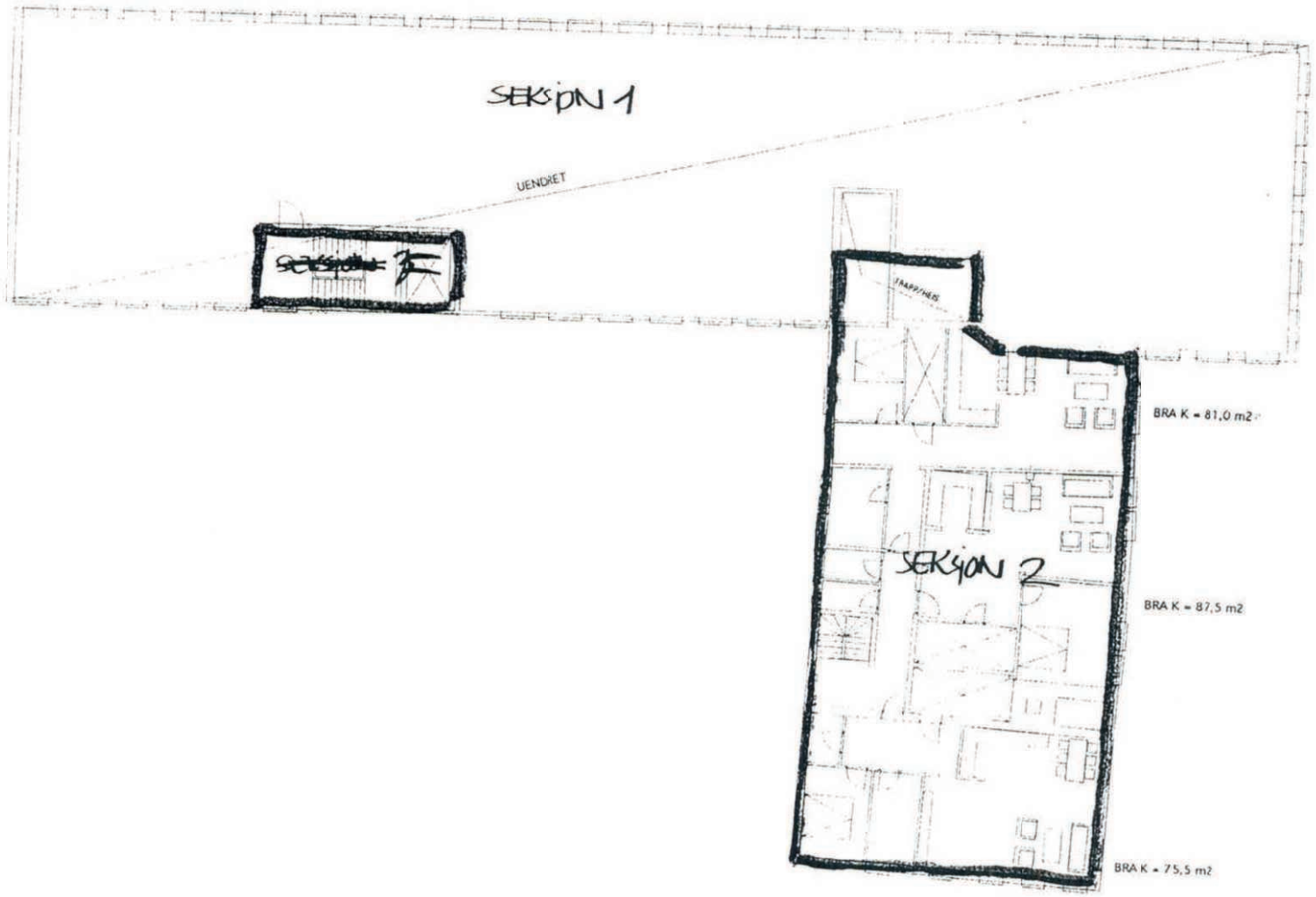
ILABYGG AS

MELLOMILA 24

1:100 9618 101 A

NY PLAN 1. ETG.

Odd Thomnesen



ENDELIG
FORELØPIG

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDING

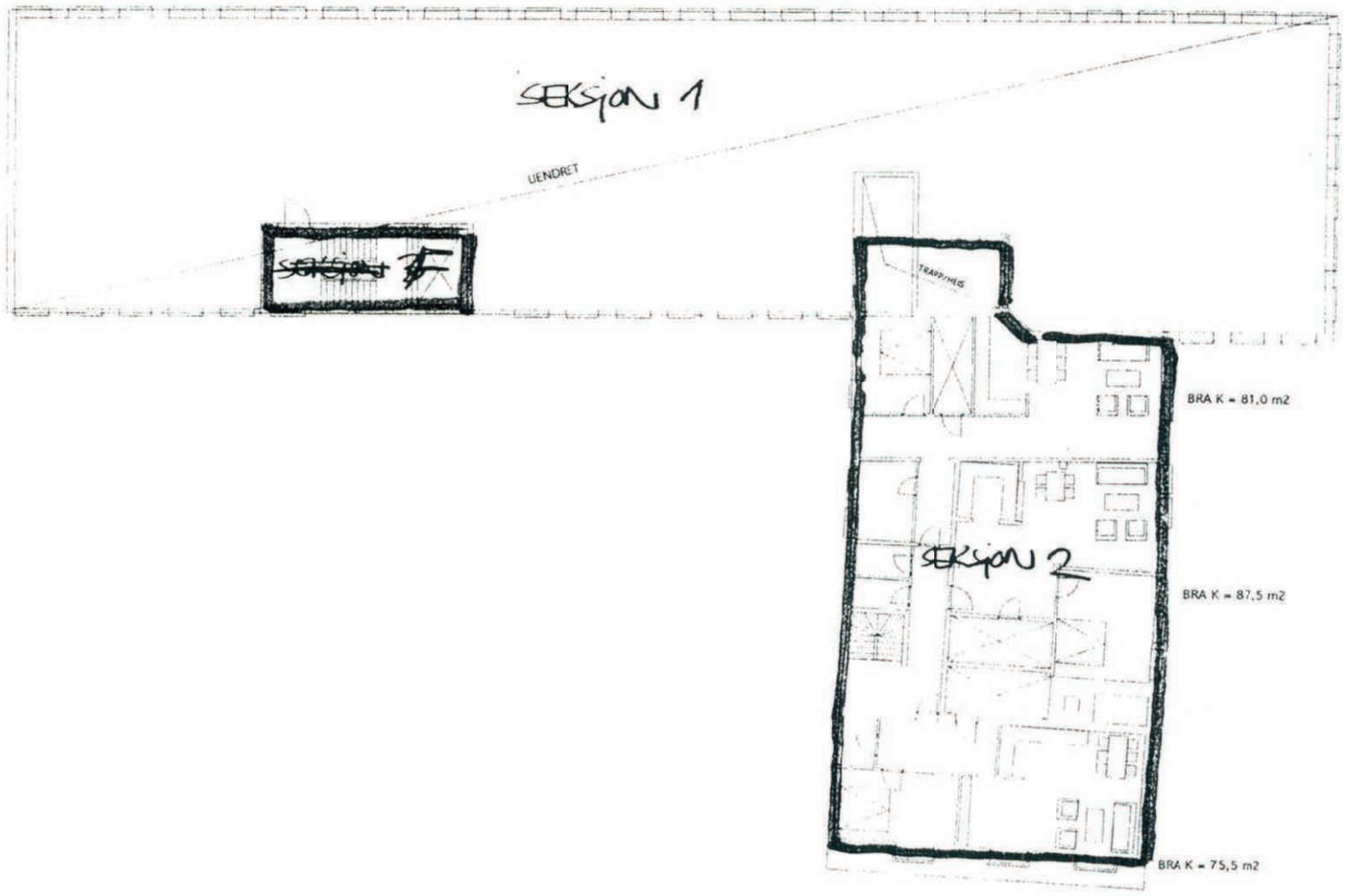
ILABYGG AS

MELLOMILA 24

1:100	29.1.97	9618	102	

NY PLAN 2. ETG.

Odd Thommesen



ENDELIG FORELØPIG

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDING

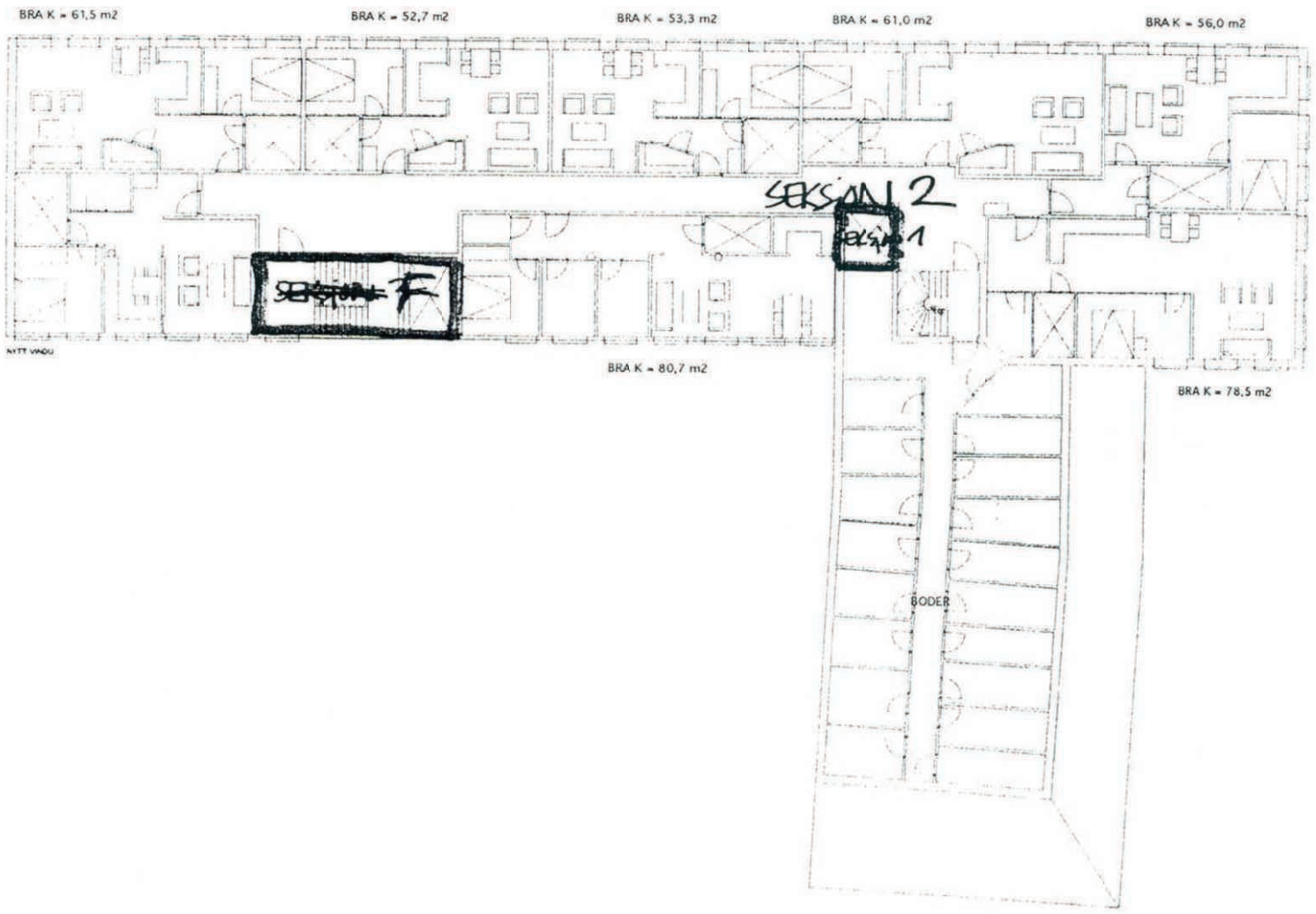
ILABYGG AS

MELLOMILA 24

1:100	29-1-97	9618	103

NY PLAN 3. ETG.

Odd Thommesen



ENDELIG
FORELØPIG

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDING

BODER

ILABYGG AS

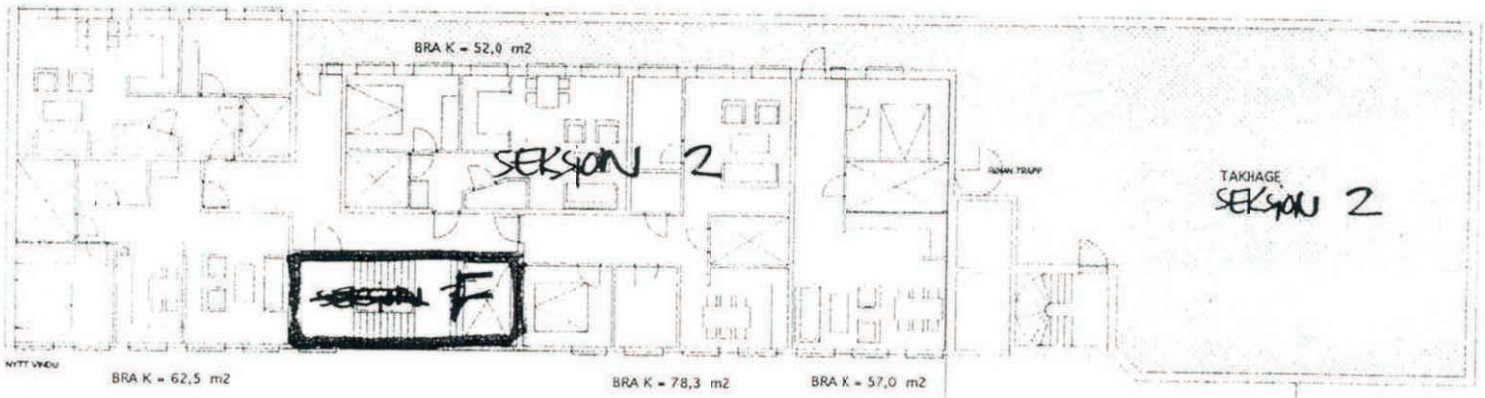
MELLOMILA 24

1:100	29-1-97	9618	104	A

NY PLAN 4. ETG.

Odd Thommesen

BRA K = 52,0 m2



ENDELIG
FORELØPIG

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDING

BO-TRAPP

ILABYGG AS

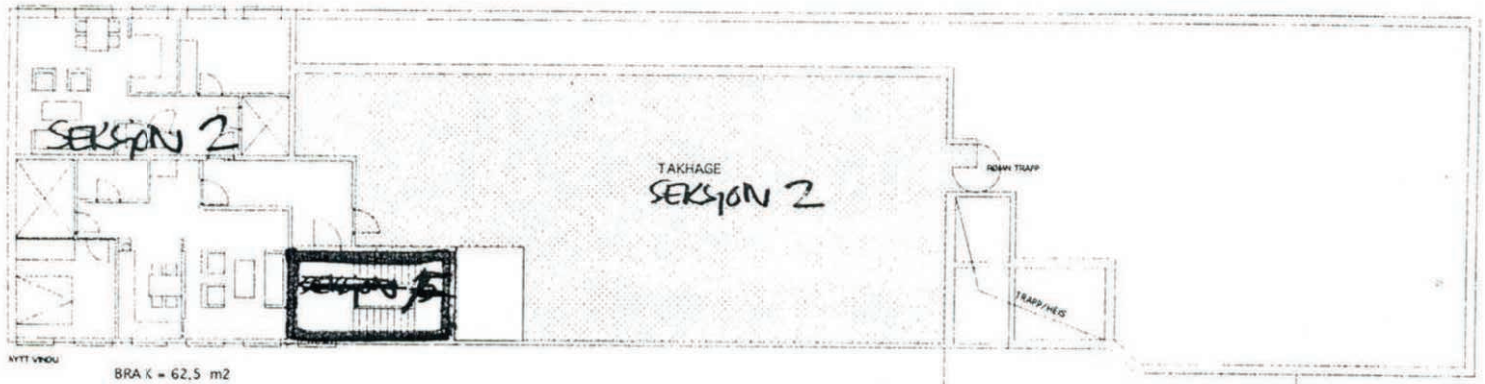
MELLOMILA 24

1:100	29-1-97	9618	105	A

NY PLAN 5. ETG.

Odd Thommesen

BRA K = 52,0 m2



NYTT VINDU

BRA K = 62,5 m2

- BADEROM m/ vaskefl. terrazzo, dusj og oppheng for vaskemaskin

ENDELIG
FORELØPIG

ARBEIDSTEGNINGER
BYGGEMELDING

ILABYGG AS

MELLOMILA 24

1:100	29.1.97	9618	106	

NY PLAN 6. ETG.

Odd Thommesen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Ila 27, 7018 Trondheim
Gnr. 416, Bnr. 29, Snr. 2, andelsnr. 26 i DROPSFABRIKKEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Fredrick Ohr Kvendseth

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 978 36 045

E-post: fredrick.ohr.kvendseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
