



PROAKTIV

20 selveierleiligheter

Sentral og tilbaketrukket beliggenhet



BAKKEHELLET 5



Våre kontorer

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse**

Bakkehellet 5

Gnr./Bnr.

Gnr. 71, bnr. 13. Leilighetene får tildelt eget seksjonsummer.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2025

Garasje/Parkering

10 stk parkeringsplasser i p-kjeller.
Selges til kr. 350 000,- pr stk.

Dato for prospekt

04.09.2025

BRA-i

Fra 32.7 m² til 82 m²

Soverom

Fra 1 til 3

Tomt

Felles eiet tomt for sameiet.

INNHold

1	4	16	18
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
19	24	25	31
Beskrivelse	Leveransebeskrivelse og romskjema	Leveransebeskrivelse BH5 rev 31.08.2025	Romskjema leiligheter BH5 rev 31.08.2025
32	34	43	84
Skilleside	Plantegninger	Tegninger	Stipulerte felleskostnader
86	98	106	
Vedtekter Bakkehellet 5 - 09.09.2025	Skilleside	Kjøpetilbud	



For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk.
Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor
stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig.
Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at
salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både
for utbygger og den som kjøper.



PROAKTIV



BAKKEHELLET 5

Velkommen til Bakkehellet 5. Her bygges 20 moderne selveierleiligheter. En glimrende mulighet til å sikre deg en ny leilighet og tilnærmet bekymringsfri hverdag i årene som kommer. Med en ny leilighet følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Her er det nærhet til studiesteder, skoler, turområder, nærbutikker, byliv og kulturelle scener. Prosjektet blir bygget i et attraktivt og godt etablert boområde med både gang- og sykkelveg til skoler og det man ellers trenger i hverdagen. For kollektivreisende er det gode kollektivtilbud fra området. Her har du nærhet til det du trenger i det daglige, med korte avstander inn til sentrum, dagligvarebutikker, studiesteder, treningssentre og turområder m.m.

I prosjektet Bakkehellet 5 er det planlagt en leilighetsmiks fra 2-roms til 4-roms leiligheter.

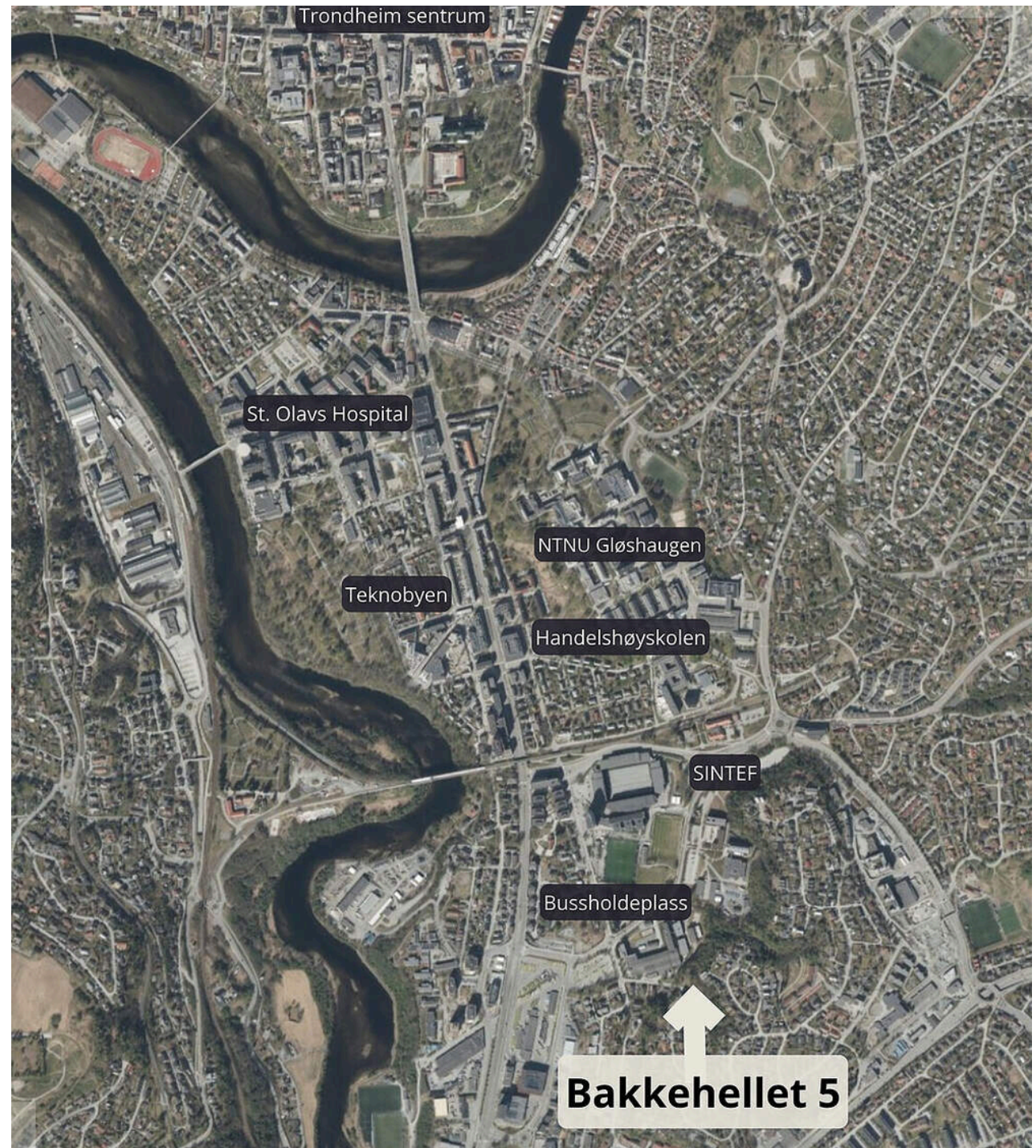
Leilighetene har areal fra 32 kvm til en 4-roms toppleilighet på 82 kvm. Her er det gode muligheter til finne en leilighet som passer dine behov.

Noen kvaliteter:

- Sentralt - bo urbant selv eller kjøp for å leie ut?
- Leiligheter fra 32 til 82 kvm.
- Lave kjøpsomkostninger.
- Vannbåren varme (Radiator)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Gode planløsninger.
- Lokal entreprenør og utbygger.
- Kjøkkenleverandør fra Trøndelag, Fossline.
- Ingen forskuddsbetaling.
- God takhøyde.
- Gips og listefrie løsninger.
- Slitesterkt gulv fra Tarkett.
- Muligheter for kjøp av parkeringsplass i felles p-kjeller.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Sorgenfri eller Kiwi Sorgenfri, som begge befinner seg innen gangavstand. Gode kollektivmuligheter finner du i umiddelbar nærhet, like utenfor ytterdøra passerer busslinje 10, 24 og 103 med hyppige bussavganger. Herfra tar man seg enkelt til sentrum på i overkant av 10 minutter samt til byens øvrige steder. Lerkendal Stasjon ligger i gangavstand og har togavganger i både nord-og sørgående retning.

Prosjektet har en ideell beliggenhet mtp. avstand til både studiesteder og store arbeidsplasser. Det er gangavstand til NTNU sine campuser på Gløshaugen og Lerkendal, Sintef og St. Olavs Hospital. Det er videre gode bussforbindelser til øvrige studiesteder som NTNU Dragvoll og Handelshøyskolen BI på Brattøra.





SENTRALT OG TILBAKETRUKKET

Leilighetene bygges på ei sentrumsnær, men tilbaketrukket tomt på Lerkendal.



VED Å BO I BAKKEHELLET
HAR MAN NÆRHET TIL
BYENS FASILITETER OG
STUDIESTEDER

DAGLIGVARE LIKE VED

Dagligvarehandelen kan gjøres på Sorgenfri, hvor man har både Rema 1000 og Kiwi.



KORT VEG TIL
BUSSHOLDEPLASSER
MED HYPPIGE
BUSSAVGANGER



20 MODERNE LEILIGHETER

En god leilighetsmiks gir deg muligheten til å finne en leilighet som passer dine behov.
Her bygges 2 til 4 roms selveierleiligheter.

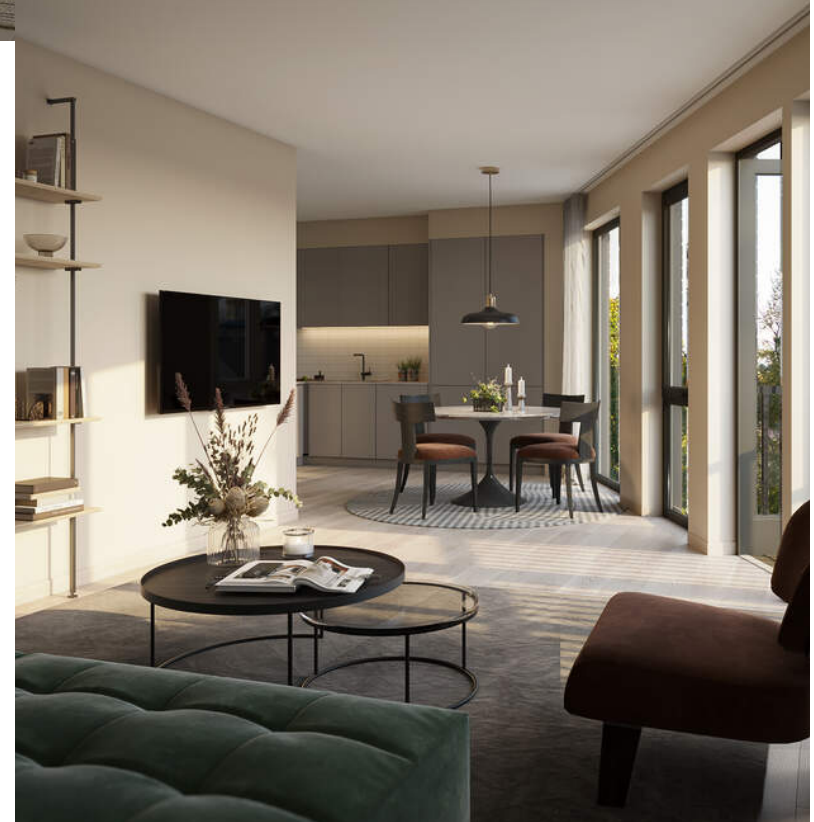














VELKOMMEN TIL BAKKEHELLET 5

BYGGEMÅTE

Se utbyggers leveransebeskrivelse vedlagt komplett salgsoppgave.

Orientering

Prosjektet består av 20 boligseksjoner, parkering og fellesarealer. Utbygger for prosjektet er Bakkehelle 5 AS org.nr.: 922285497. Prosjektbeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasje/parkering.

Parkering /sportsbod

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod. Sportsbodene er fordelt på kjeller- og første etasje samt bod i trapperom. To av leilighetene har sportsboden sin plassert inne i leiligheten. Leiligheter over 50 kvm har sportsbod på 5 kvm. Leiligheter under 50 kvm har sportsbod på ca 2,5 m2.

Parkeringsplass kan kjøpes for kr. 350 000,-.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering/sportsboder på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Sameiets fellesarealer, som tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom (egen matrikkel). Parkeringsplassene/sportsbodene tildeles av utbygger.

HC-parkering

Det vil bli etablert 1 stk. handicapplasser i parkeringsanlegget i henhold til offentlige krav. Det gjøres oppmerksom på at kjøper av leilighet med tilknyttet HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass. Jfr. eierseksjonslovens §26.



VELKOMMEN INN

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): Fra 32,70 kvm - 82 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): Fra 2,50 kvm - 5 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): Fra 3,30-18,8 m2

Bruksareal: Fra: 35,20-87,00 m2

BRA-i: Fra 32,70-82,00 m2

BRA-e: Fra 2,50-5,00 m2

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte salgstegninger utarbeidet av arkitekt. Arealene er beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er beregnet basert på tegninger, er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte. Arealet er gitt av utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene.

Standard

For omgang av leveranse og innvendig standard henvises det til leveransebeskrivelse og romskjema vedlagt komplett salgsoppgave.

Oppvarming

Oppvarming via radioatorer. (Fjernvarme)

Elektrisk oppvarming på baderom.

Energimerking

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.



BESKRIVELSE

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Prosjektet omfatter i dag Gnr. 71 bnr. 13 i Trondheim kommune. Eiendommen skal seksjoneres. Seksjonsnr fastsettes i forbindelse med seksjonering.

Tomtens areal utgjør ca 2172 kvm. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Uteområde/tilhørende hageparsell, balkong/terrasser blir seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere dette annerledes, eksempelvis ved bruksretter. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å

gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet "Felleskostnader til Eierseksjonssameiet". Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Styret i sameiet vil på vegne av alle kjøperne/ sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet.

Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie:
Sameiet er ikke stiftet enda. Navn og organisasjonsnummer tildeles i forbindelse med stiftelse. Utbygger besørger stiftelsen.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Sameiet har ingen regnskap å presentere da dette ikke er stiftet enda. Kjeldsberg Eiendomsforvaltning har utarbeidet forslag til budsjett og stipulerte felleskostnader.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, eventuelle husordensregler, budsjetter og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets

styre og/eller på årsmøte.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Utbygger har engasjert Kjeldsberg Eiendomsforvaltning som forretningsfører til sameiet.

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må kjøper selv besørge fullverdiforsikring og innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Beskrivelse

Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert, og er basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter basert på budsjett utarbeidet av utbygger og forretningsfører. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. For enkelte utgifter kan fordelingen være lik mellom seksjonen uavhengig av eierbrøken. Eksempler på dette kan være kollektive abonnementer, administrative kostnader, herunder arbeidsgiveravgift, og forretningsførerhonorarer.

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Se utarbeidede budsjett for hva fellesutgiftene inkludere. Seksjoner med garasjeplass betaler i tillegg garasjeplass.

Det er inngått avtale med NTE om levering av tv og internettjenester. En slik avtale vil normalt ha bindingstid på 3-5 år og kan inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning. Varmtvann, kommunale avgifter, oppvarming og eiendomsskatt er ikke inkludert i fellesutgiftene. Trondheim kommune vil fastsette avgiftene når boligene står ferdig og etter de til enhver tid gjeldende satser. Det presiseres at forslag til felleskostnader er et omtrentlig anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene.

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling.

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette

beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto. I tillegg betales det en etableringskostnad for stiftelse av sameiet. Dette utgjør kr. 5 000,- pr seksjon

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget. Det er Trondheim kommune som fastsetter avgiftene iht fastsatt gebyrregulativ. Konferer megler ved spørsmål.

Faste løpende kostnader

Foruten fellesutgifter vil normalt de faste løpende kostnadene kunne utgjøre, kommunale avgifter, innboforsikring, tv og internett, strøm evt. eiendomsskatt etc. Listen er ikke uttømmende.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtagelse anbefaler

megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:

Pengeheftelser:

- Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Andre heftelser:

- Erklæring/avtale tinglyst 09.08.1938 med dagboknr. 302413. Bestemmelse om kloakkledning.

- Erklæring/avtale tinglyst 20.05.1948 med dagboknr. 302471. Vegvesenets

betingelser vedtatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtagelse.

Reguleringsmessige forhold

Igangsettingstillatelse er gitt.

Området omfattes av reguleringsplan r20200013 Reguleringsformål er bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Planen kan leses hos megler.

Eiendommen er videre avsatt til byggesone 2 og nåværende blågrønn struktur i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Vei/vann/avløp

Eiendommen tilknyttes offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig veg

PRISANTYDNING INKLUDERT**OMKOSTNINGER****Prisantydning inkludert omkostninger**

Se den til enhver tid gjeldende prislister. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Omkostninger

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for garasje. Dokumentavgift er 2,5 % av tomteverdien, se prislister. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 545,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 805,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

Omkostninger for kjøper vil sammen med oppstartskapital og etableringsgebyr være følgende:

Dokumentavgift: 2,5% av tomteverdi: kr. 12 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 545,-

Panteattest: kr. 240,-

Oppstartskapital kr. 10 000,-

Etableringsgebyr sameie kr. 5 000,-

Totalt kr. 28 830,- pr seksjon.

Det tas forbehold om endring av gebyrsatser og beregningsgrunnlaget for disse.

Betalingsbetingelser

Det er ingen forskuddsbetaling i prosjektet. Kjøpesummen, omkostninger og betaling for tilvalg forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen med nevnte tillegg innbetales meglers klientkonto. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtagelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst. Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: §§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Tilleggsarbeider

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for endringene, til eiendomsmeglernes klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

Renter/garanti

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger/byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtagelse eller §47 garanti foreligger. Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Videresalg

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 50 000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Beskrivelse

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse er 1.kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk. Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden (1.kvartal 2026). Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk

og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Generelt/forbehold

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle

illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS-føringer er ikke endelig tegnet inn. Det vil være påregnelig med synlig innkassing og sjakter. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard,

herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbehold seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Særlige forbehold

Bygging er igangsatt. Selger tar ingen forbehold for gjennomføring av kontrakt.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Budgivning

Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler meglers vederlag som er kr. 50 000,- inkl. mva. pr. solgte leilighet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS

Org.nr. 989 716 816

Ansvarlig megler: Jonas Toftemo

LEVERANSEBESKRIVELSE OG ROMSKJEMA

Deklarasjon Bakkehelle 5

31.08.2025

PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Leilighetskompleks med 20 enheter over 4 etasjer samt p-kjeller. Adkomst til leilighetene via trapperom og heis.

Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra ferdigprosjekterte løsninger, fargevalg, utførelse og materialbruk.

FORSKRIFTSREFERANSE

Boligene oppføres iht. krav i TEK 17.

REGULERINGSPLAN

Prosjektet omfattes av reguleringsplan *Bakkehellet 5, detaljregulering r20200013*

UTOMHUS

Opparbeides i henhold til utomhusplan. Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra PLAN Arkitekter, siste revisjon L110 okt-24. Endringer kan forekomme.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, herunder bl.a.:

- Trapper og heis
- Korridorer
- Boder
- P-kjeller
- Tekniske rom og areal avsatt til vedlikehold av sykler
- Avfallsrom
- Utvendige tak og fasader, eksklusive egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg

I de etterfølgende kapitler beskrives leveransestandarden generelt, og det henvises til gjeldende romskjema. Dersom det er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema, gjelder romskjema foran denne beskrivelsen.

GENERELT

Heis og trapperom i bygget er ført ned til gateplan og p-kjeller. Sportsboder er plassert delvis i p-kjeller og i bodrom 1.etg. Det er avsatt plass for sykkelparkering både ut- og innvendig med eget sykkelrom med mulighet for lading av elsykler. Avfallshåndtering er plassert utvendig i nedsenkede søppelcontainere levert av TRV.

BÆRESYSTEM

Fundamenter i betong. Dekker mellom leiligheter utføres i plasstøpte betongkonstruksjoner. Bærende vegger mellom leiligheter utføres i hovedsak i betong, alternativt bindingsverk. Søyler og dragere i betong og stål. Plasstøpte balkonger i betong.

INNGANGSPARTI, TRAPPER OG HEIS

- Felles hovedinngangsdører på gateplan. Fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål eller tre iht. forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger.

- Innenfor klimaskille leveres trappene med gulvbelegg på inntrinn og repos. Opptrinn blir malt. Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål.
- Utvendige trapper og rekkverk utføres i tråd med arkitekttegninger.
- Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører, dimensjonert for sykebare.
- Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser.
- Belysning på vegger og i tak i LED for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

PARKERING

Det bygges p-kjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Adkomst til parkeringsarealet er via innkjøring fra Bakkehellet og via sluse ifra korridor.

Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av belegningsstein. Vegger og tak i alle kjellerarealer støvbindes. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass.

Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger, og er ikke inkludert i leilighetene med mindre annet er avtalt i kjøpekontrakt. P-kjeller dimensjoneres for personbiler av normal størrelse. Fri høyde ved port/ kjeller vil være minimum 2,10 m. Det vil være tilrettelagt for montering av elbillader på alle parkeringsplassene.

Selv om spesifikke leiligheter oppfyller krav som tilgjengelig boenhet, vil ikke parkeringsplass være dimensjonert som HC-parkering. Antall HC-parkeringsplasser leveres iht. reguleringsplanens krav.

BODER I KJELLER

Hver leilighet vil få egen sportsbod for oppbevaring av gjenstander som ikke er ømfintlig for fukt/støv, som sykler, utemøbler, dekk, ski etc. Areal på boder er iht. forskriftskrav. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres som nettingboder eller tilsvarende i høyde 2 meter. Det er medtatt nødvendig felles belysning styrt over felles bryter, ev. sensor om nødvendig.

Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

AVFALLSHÅNDTERING

Det er avsatt plass for avfallshåndtering på utomhusplan iht. krav i reguleringsplan.

UTEAREAL

Utomhusareal og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne fravike dette. Plen leveres isådd. Sameiet må regne med å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg.

SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER

Sameiet må regne med å tegne serviceavtaler og andre avtaler med blant annet følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som foretar avlesing av strøm
- Vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og bredbånd/data
- Selskap som håndterer nøkkalbrikker
- Selskap som foretar avlesning og ev. fakturering av strøm til elbilladere
- Leverandør av ladeinfrastruktur til el-biler i p-kjeller

Det må påregnes bindingstid på enkelte leveranser, og opp til 5 år på TV/bredbåndslleveransen. Der det er hensiktsmessig at utbygger inngår første kontrakt og for sameiet. NTE er valgt som leverandør.

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER GENERELT

Se vedlagt romskjema. Det skal være samsvar mellom romskjema og denne beskrivelsen. Dersom det likevel er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema vil romskjemaets spesielle anførslers gjelde foran denne beskrivelsen.

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse.

Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, men utføres i hovedsak i kombinasjon av fasadeplater og trekledning. På innsiden legges plastfolie (fuktsperre) og gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med energi glass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikk malt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart/ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask osv. avklares ved detaljprosjektering. Enkelte store vinduer forutsettes renholdt på utside med bruk av vaskeskaff eller lift.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene er betong eller isolerte bindingsverksvegger i tre eller stål. Bindingsverksvegger kles med gipsplater i henhold til gjeldende krav til lyddemping og brannsikring. Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Veggoverflater sparkles og males. På badrom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.

Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg.

Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmålt) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere. Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges gulv av typen vinylklikk ifra Tarkett i leiligheter, og gulvbelegg eller malt betong i fellesarealer.

Fotlist mot vegg leveres som standard 12x58, med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. På badromsgulv/våtrom legges det keramisk flis med elektriske varmekabler.

HIMLINGER - TAK

Himling (tak) er generelt av betong eller gips. Det må påregnes synlige skjøter mellom betongdekker i himling

Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for fremføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder fortrinnsvis i tak i bad og gang. Under detaljprosjektering kan det likevel forekomme innkassinger i stue og soverom. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte badrom leveres

med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller slett hvit utførelse. Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning.

Overgang mellom vegg og tak samt veggghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette vil korrigeres for på overtagelse og 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget.

Normal takhøyde er minimum 2,6 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m). Yttertaket består av betongdekker som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

INNREDNINGER

Kjøkken:

Det leveres kjøkkeninnredning fra Fossline kjøkken. Kjøkken produseres i Trøndelag og kan derfor kalles en lokal leveranse. Kjøkken leveres med sokler og tilbehør i samme utførelse som fronter. Lokalt kvalitetskjøkken.

Omfang og organisering av kjøkken vil framgå av egne kjøkkenillustrasjoner og medfølgende tegninger, og kan avvike fra salgstegninger.

Bad:

Baderomskabiner leveres ifra Part AB.

Flislagte vegger og gulv. Alle bad har speil med lys og takdusj som standard. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med separate kurser.

Garderobe/skap:

Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/ møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning med stiplet linje.

HJELPEARBEIDER

For å få frem føringer for bl.a. avløpsrør og ventilasjonskanaler samt konstruksjonsmessige elementer som søyler, bjelker etc. kan det være aktuelt å etablere vertikale og/eller horisontale kasser på vegg eller i tak. Der det er hensiktsmessig kan det forekomme lokalt nedforet himling.

SANITÆRANLEGG

Hver leilighet utrustes iht. romskjema.

Hvitevarer på bad inngår ikke i leveransen (som f.eks. vaskemaskin og tørketrommel).

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG

SANITÆR:

Vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg. Komplette opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig lufting. Det er medtatt utvendig tappekran (vannutkaster), 1 stk. samt nødvendig antall sluk, renner etc. for avledning av overflatevann.

Boligsprinkling iht. offentlige krav. Antall og plassering av sprinklerhoder i tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinklerhoder.

VARMEANLEGG

Det vil bli vannbåren varme, radiator på vegg i nødvendig omfang iht beregninger for hver enkelt leilighet. Varme i baderomsgulv/våtrom leveres med elektrisk gulvvarme. Skapet for rørtekniske installasjoner plasseres på bad.

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres i himling i entre/gang Merk: det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering. Kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres komplett anlegg med eget abonnement for hver leilighet. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjultanlegg. Elektrisk anlegg langs brann- og lydvegger kan bli framført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overlastvern. Balkonger og eventuelle takterrasser utrustes med 1 stk. dobbelt stikk. Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400:2010. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet. Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema.

Kjøper vil igjennom detaljprosjekteringen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter.

Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal.

Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG

ELEKTRISK:

Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. I belysning inngår 1 stk. utelampe på balkong/terrasse samt belysning utenfor hovedinngangsdører. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt.

NØKKELSYSTEM

Nøkkelsystemet utformes slik at alle dører som leilighetseieren naturlig har adgang til kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder postkasser, inngangsdør, fellesboder i p-kjeller, egen bod etc. 3 stk. nøkler medfølger leiligheten. Systemnøkkel vil også fungere på ytterdører som har adkomst til fellesarealer. Innerdører internt i leiligheten leveres med standard låskasse fra leverandør.

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG

Følgende er medtatt for leilighetene:

- Porttelefonanlegg med sentralåpning av hoveddør fra leilighet.
- TV / bredbånd (iht. romskjema).

Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkeltbeboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken med direkte avtale med leverandør.

- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. håndholdt apparat for slokking av brann i hver leilighet.

BALKONGER/TERRASSER

Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/dekke utføres av impregnert tremmegulv.

GENERELT

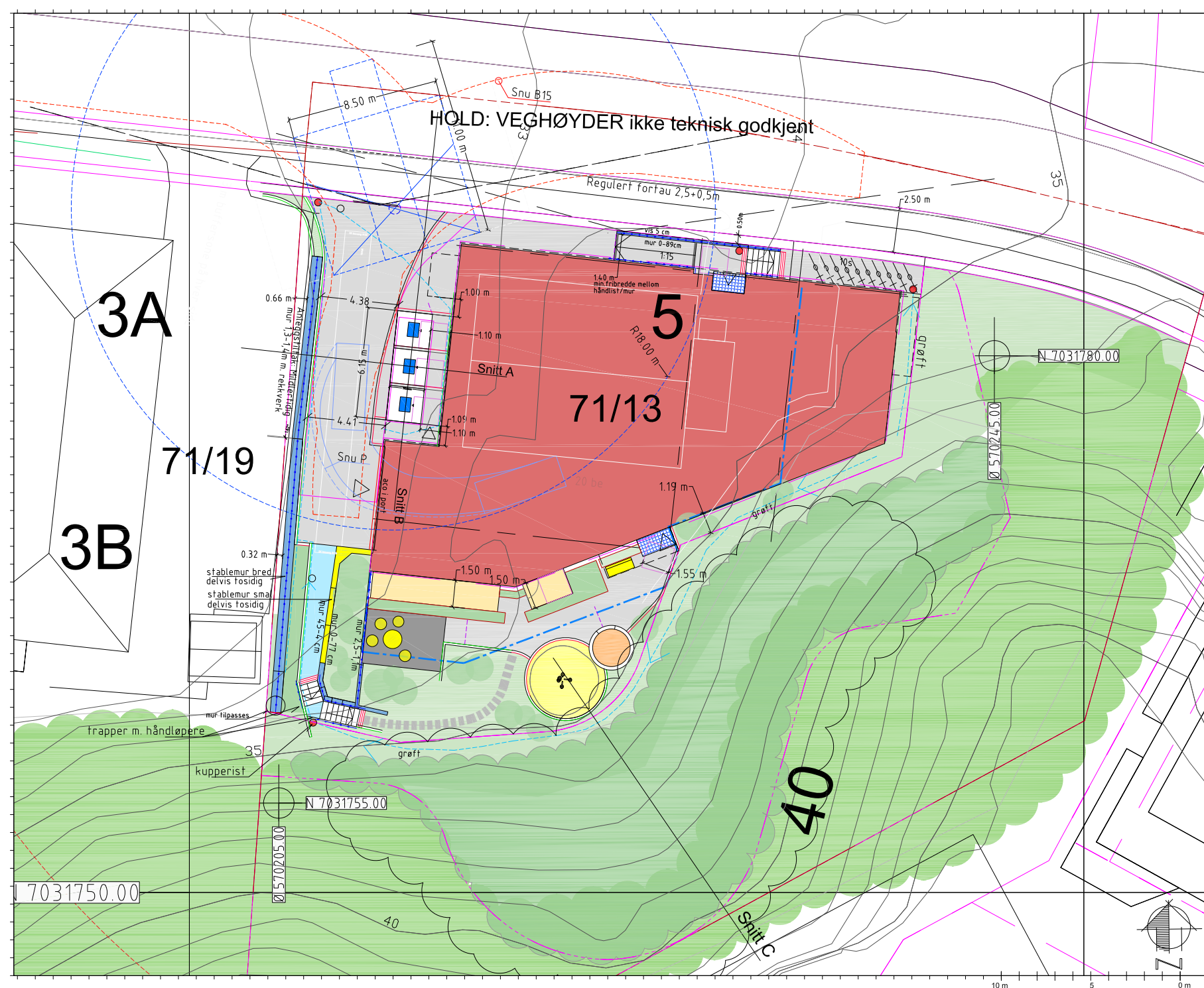
Det tas forbehold om tilfredsstillende kostnadsnivå på entreprise, godkjent rammetillatelse og endringer som følge av detaljprosjektering/ offentlige pålegg/ønsker som må til for å realisere prosjektet og andre offentlige godkjenninger. Se også kjøpsbetingelsene.

Romskjema Bakkehelle 5

Leilighet nr.	Gjelder standardleveranse alle leiligheter						
Rom	Gulv	Vegger	Himling	Dører	Elektro	Ventilasjon	Sanitær
Generelt	1-stavs klikkvinyl fra Tarkett inne i leiligheter. Fotlist	Malte gipsplater, sparklet og malt, alle dør og vinduslister på yttervegg utføres listefritt.	Malte gipsplater i hvit farge, betongtak sparkles og males i hvit farge	Malt, slett, hvitmalt listverk med synlig spikring. Inngangsdører til leiligheter utføres med laminat overflate	Punkt for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK400:2010	Balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Type Flexit eller tilsvarende	Rør-i-rør system. Opplegg og utførelse ihht. tekniske krav. Radiatorer for nødvendig oppvarming plassert på stue.
Bad/Badekabin	Se egen oversikt for flistype badekabin	Se egen oversikt for flistype badekabin	Lakkerte stålplater, sprinklet ihht. krav	Malt, slett, hvitmalt listverk med synlig spikring	Elektrisk gulvvarme, pkt for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400:2010. Separate kurser til vaskemaskin og tørketrommel.	Balansert ventilasjon	Dusjgarnityr og termostartregulert dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggmontert WC og vask med ett-greps servantbatteri. 1 stk sluk i badegulv. Takdusj som standard
Soverom	1 stavs klikkvinyl. Fotlist	Gips, malt - Jotun Morgendis 9915 eller hvit som standard	Gips/betong, hvitmalt, sprinklet ihht. krav	Malt, slett, hvitmalt listverk med synlig spikring	Punkt for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400:2010	Balansert ventilasjon	Sprinkler ihht. forskriftskrav
Stue/spis/kjøkken	1 stavs klikkvinyl. Fotlist	Gips, malt - Jotun Morgendis 9915 eller hvit som standard	Gips/betong, hvitmalt, sprinklet ihht. krav	Malt, slett, hvitmalt listverk med synlig spikring	Punkt for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400:2010	Balansert ventilasjon med avtrekk i kjøkkenhette.	Opplegg for oppvaskmaskin, 1- greps oppvaskbatteri til kjøkkenbatteri, avstengningskran til oppvaskmaskin. Sprinkling ihht. forskriftskrav
Terrasse	Impregnerte terrassebord i tre	Trekledning	Betong	Balkongdør i glass	1 stk stikk og et utelys		
Fellesanlegg:	Malt betong	Støvbundet betong	Støvbundet betong. Synlige rørføringer i tak	Laminat slett ihht. forskriftskrav, listverk med synlig spikring	Belysning ihht. norm		Sprinkler ihht. forskriftskrav
Sykkelboder							
Heis/Trapp og korridorer	Heis ihht krav, driftes av sameiet. Gulvbelegg og malt betong i fellesarealer.	Trapp i betong ifra kjeller til 4.etg rekkverk i stål ihht. Krav. Malte betong/gipsvegger	Systemhimling. Sprinklet ihht. Krav	Laminat slett ihht. forskriftskrav. Listverk med synlig spikring	Belysning ihht. norm		Sprinkler ihht. forskriftskrav
P-kjeller/garasjeanlegg	Belegningsstein	Støvbundet betong, gipsvegger imot bodarealer ihht. Forskriftskrav	Støvbundet betong. Synlige rørføringer i tak	Laminat/Stål slett ihht. forskriftskrav listverk med synlig spikring	Belysning ihht. norm	Frostfritt	Sprinkler ihht. forskriftskrav

LEVERANSE BADEKABIN

PLANTEGNINGER



L-110

-

Tegnforklaring

Linjer reguleringsplan

Dagens tomtegrenser

Omriss kjeller

Mur m. angitt vis

Mur m. sitteflate i tre

Kantsstein - angitt vis på høydeplan

Rad storgatestein uten vis - ledelinje

Høybrekk - se høydeplan

Lavbrekk/grøft - se høydeplan

Rekkverk/gjerde/håndlist

OV kum/sluk

Privat terrasse

Subbus

Drensstein betong

Avvikende belegg - heller

Fast fallunderlag

Fare- og varselsfelt, knotte- og rilleheller m. fargekontrast

En rad sort smågatestein

Flatt parti - maks fall 150

Sandkasse m. omramming

Lekeutstyr

Møbler

Plantekasser

Fotskrapersik m. drenert grube

Busker og buskfelt

Plen

Tråkheller

Eksisterende vegetasjon

Revegetering, ny stedefgen vegetasjon

Avfall - nedgravde containere

Sykkelparkering

PROSJEKT

Bakkehellet 5

BYGGHERRE

Bakkehelle 5 AS

LANDSKAPSARKITEKT

PLAN

ARKITEKTER

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim

Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01

e-mail: plan@plan.no

REV.

DATO

TEGNET AV

KONTROL AV

ENDRING

TEGNING VISER

Utomhusplan - Belegnings- og møbleringsplan

FASE

Byggeplan

KARTGRUNNLAG

Euref UTM - NN2000

DATO

okt-24

TEGNET AV

kb

KONTROLLERT AV

kb

Godkjent av

-

MALESTOKK

1:100(A1)

TEGNING NR.

L-110

REVISJON

-

OPPDRAG NR.

1210310



Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Dato: 18.09.2025



Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Dato: 18.09.2025



Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Dato: 18.09.2025

[illegible]

TEGNINGER

L1-1

2- ROMS

Felleskostnader:
kr. 1 855,- pr mnd.

1. ETASJE

Leilighet 1-1
2-roms leilighet
32,7 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

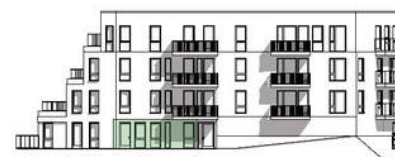
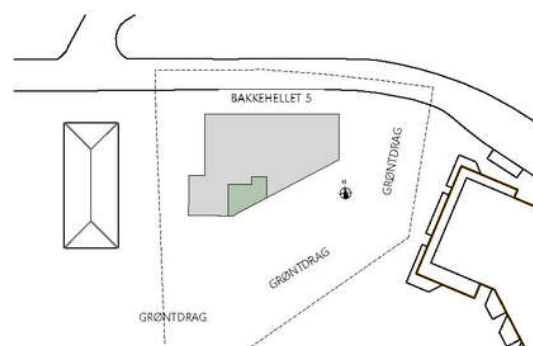
35,2 m² BRA

Privat del av terrasse på terrengnivå
4,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Dato: 18.09.2025



Skala: Tilpasset ramme

Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L1-2

3-ROMS

Felleskostnader:
kr. 3 222,- pr mnd,

1. ETASJE

Leilighet 1-2
3-roms leilighet
70,2 m² BRA-i

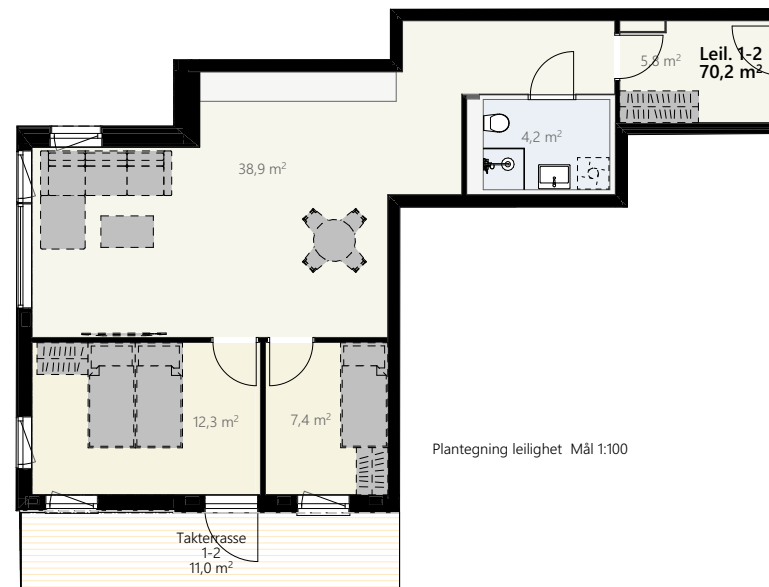
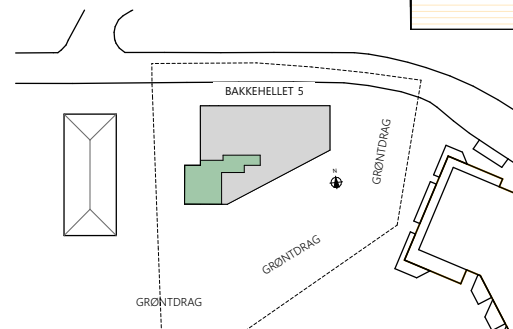
Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

75,2 m² BRA

Privat del av terrasse på terrengnivå
11,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

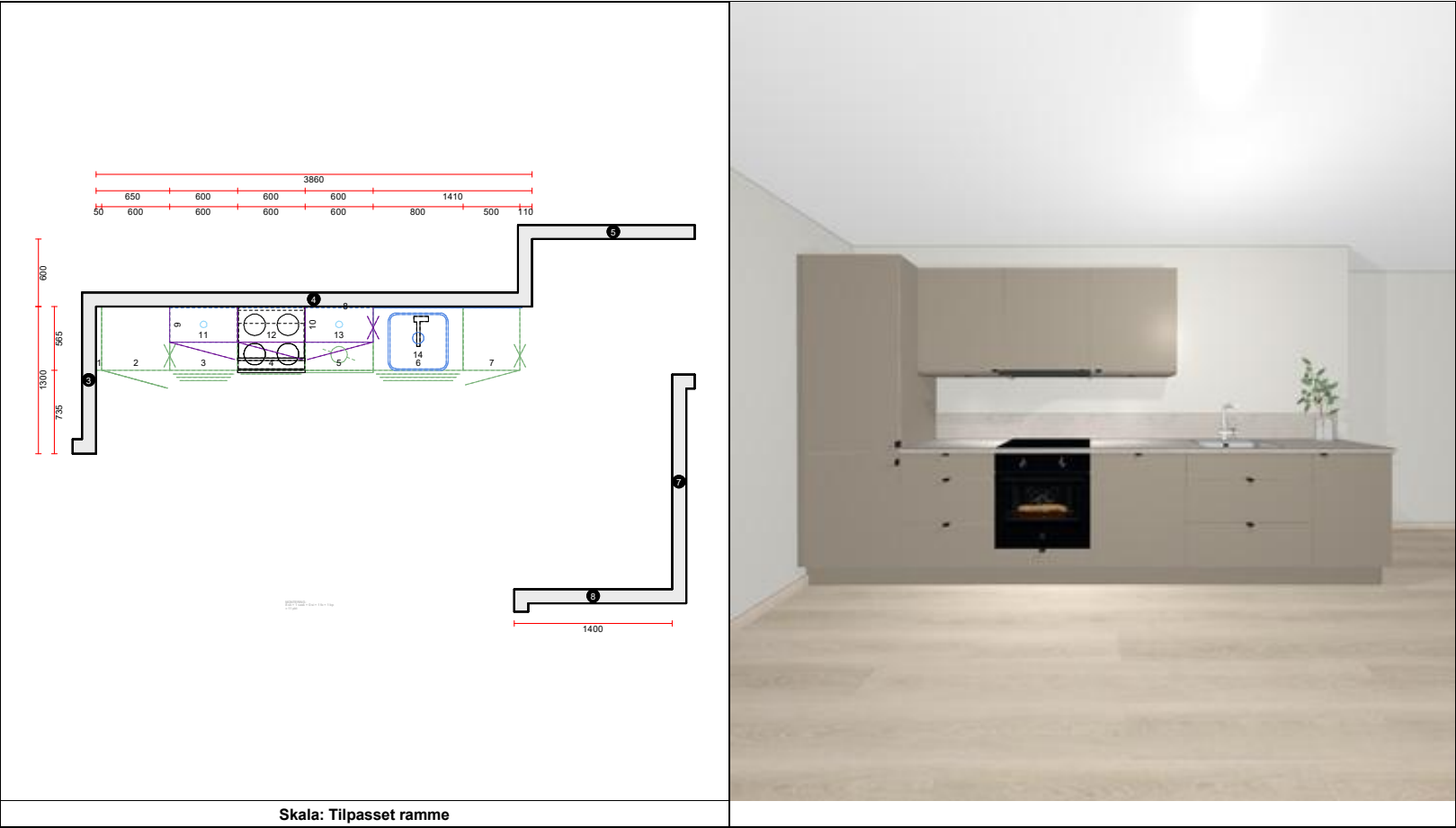


Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/1/2 Kjøkken_Hvit Soft - Leil 1-2 - Soft_Dark Taupe +++
Prosjekt: Bakkehelle 5

Skrevet ut: 23.04.2025



Skala: Tilpasset ramme

Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L1-3

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 314,- pr mnd.

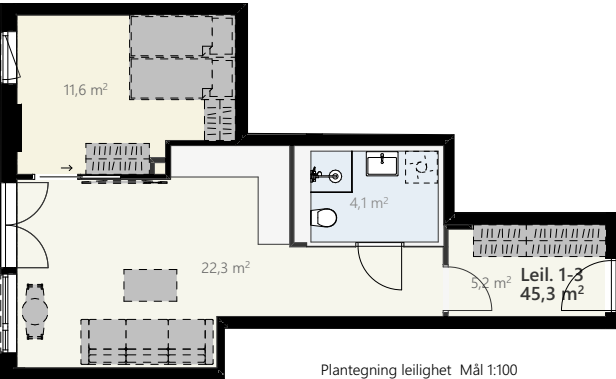
1. ETASJE

Leilighet 1-3
2-roms leilighet
45,3 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

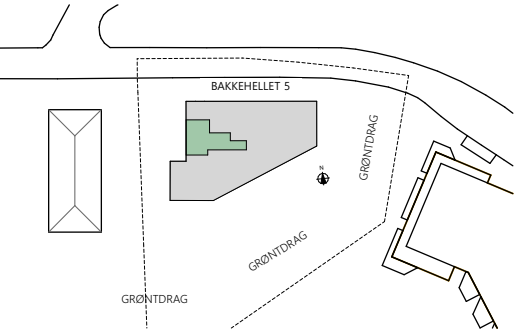
47,8 m² BRA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



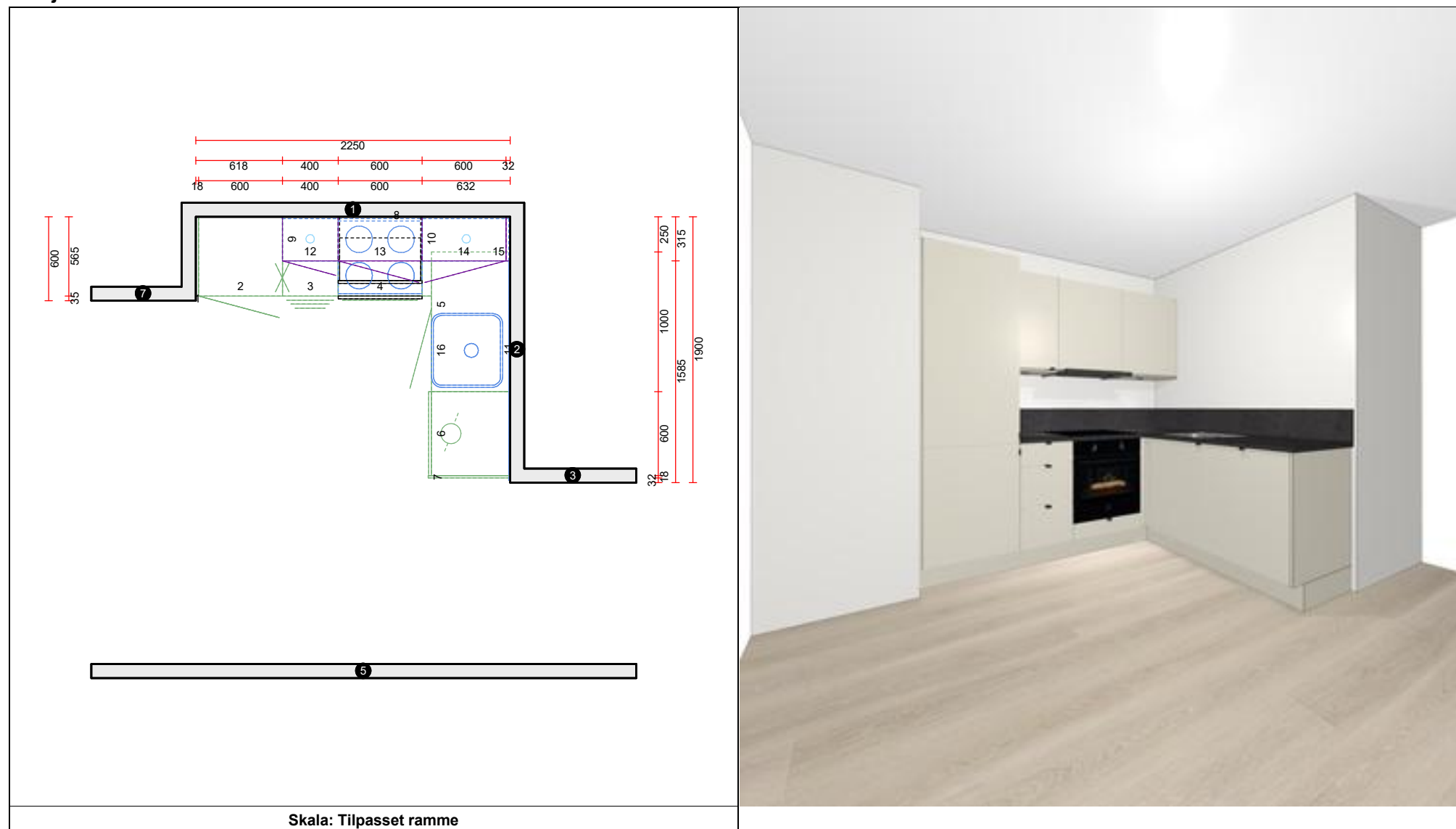
Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasade leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS

Stensveien 29,
 7335 JERPSTAD
 Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks:
 Organisasjonsnr.: 935494826
 E-Mail: hege@fosslin.no
 Hjemmeside: www.fosslin.no

Fosslin Kjøkken

Kjøkken/garderobe
 Soft, Scala, 468

Kunde

Bakkehelle 5 AS
 Havseilerveien 9,
 7053 RANHEIM
 Tlf Tlf.priv.
 Mobil 95906370 Faks
 E-Mail arnstein@asorgard.as

L1-4

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 693,- pr. mnd.

1. ETASJE

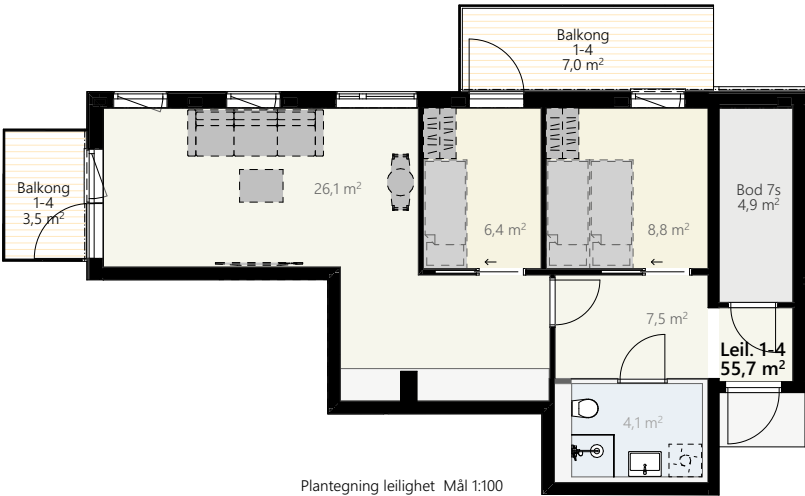
Leilighet 1-4
3-roms leilighet
55,7 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

60,7 m² BRA

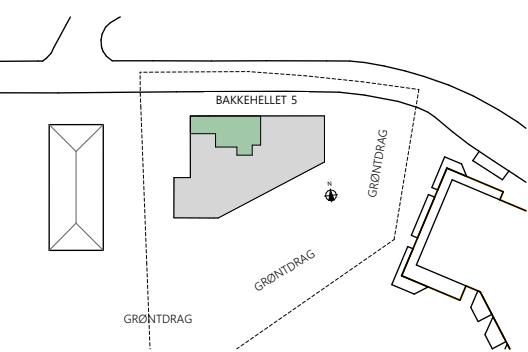
Balkonger
3,5 m² TBA
7,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



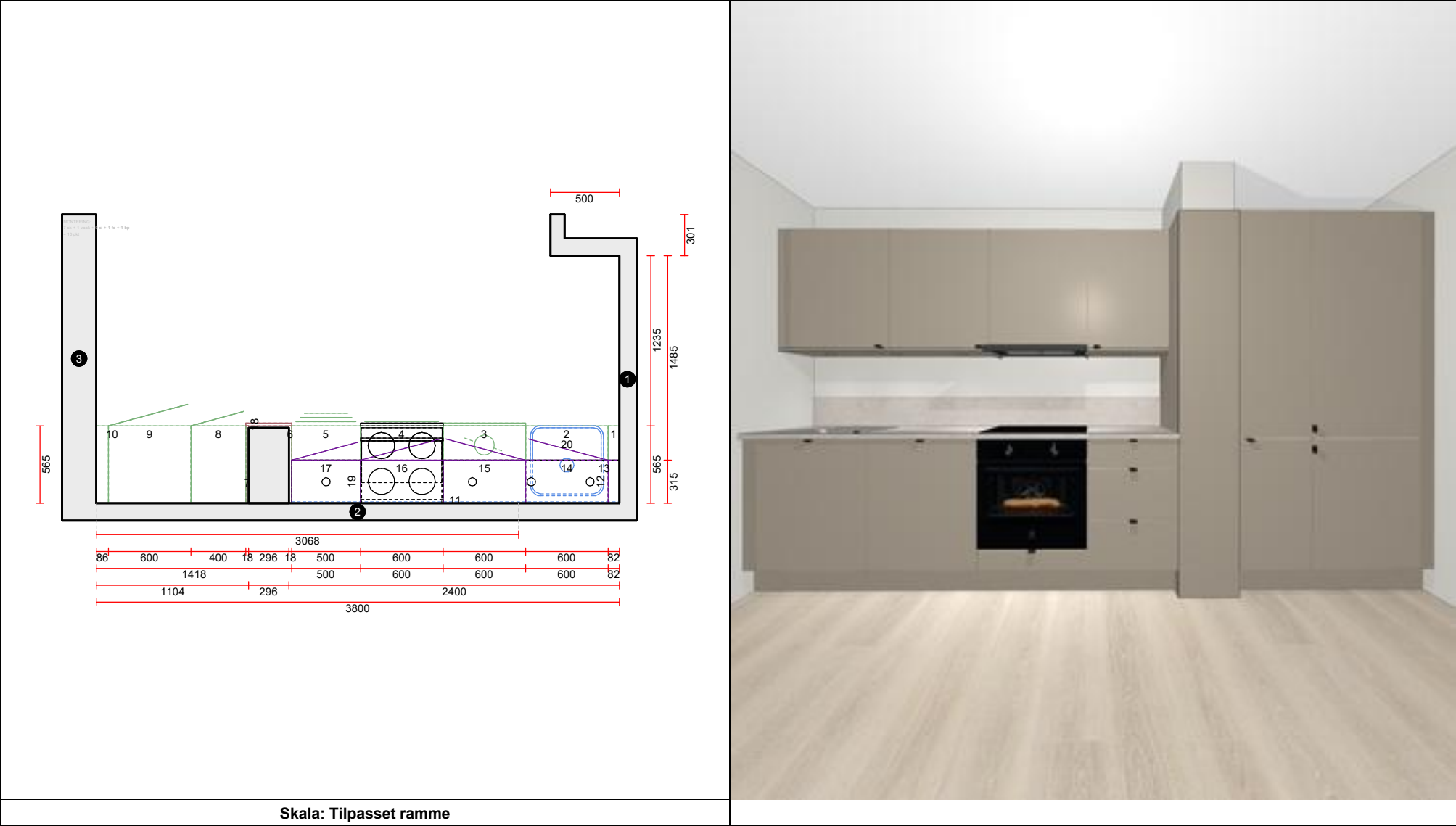
Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fossl.no Hjemmeside: www.fossl.no	Fossl Kjøkken K�k�kken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	--	---

L1-5

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 256,- pr. mnd.

1. ETASJE

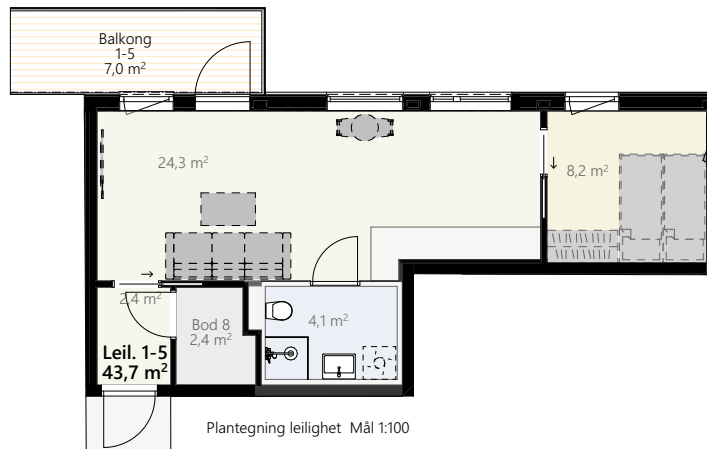
Leilighet 1-5
2-roms leilighet
43,7 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
Fordeles på et senere tidspunkt
2,5 m² BRA-e

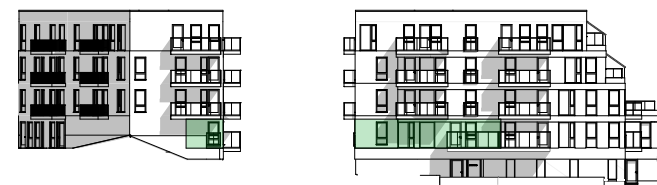
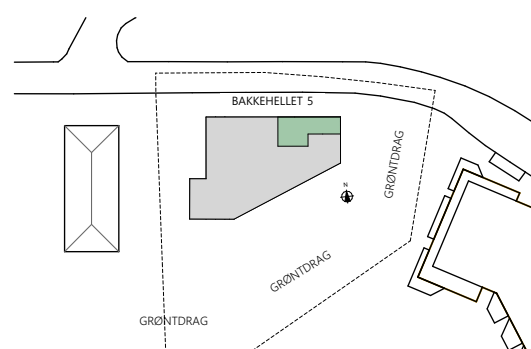
46,2 m² BRA

Balkong
7,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

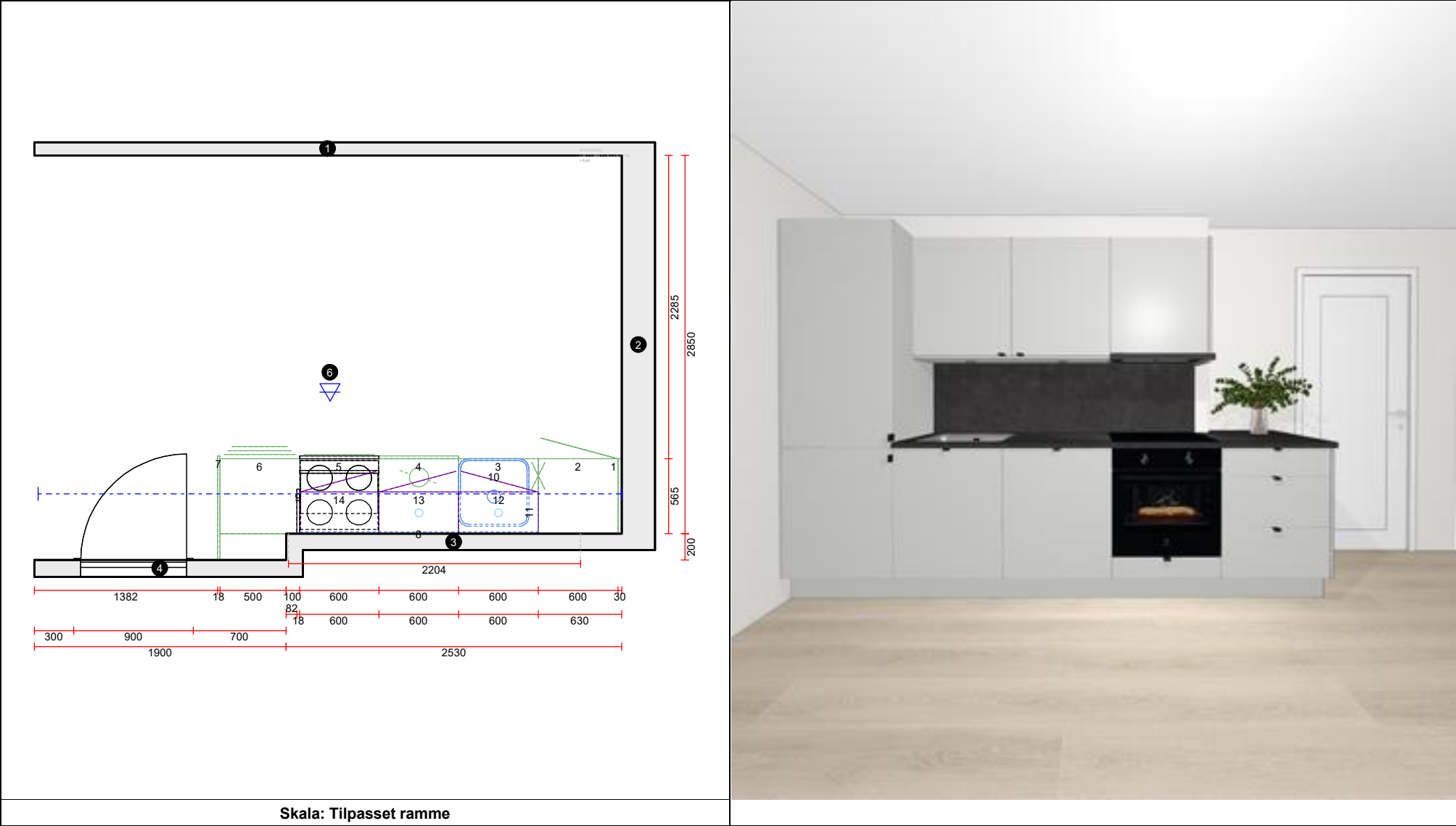


Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	--	---

L2-1

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 044,- pr mnd.

2. ETASJE

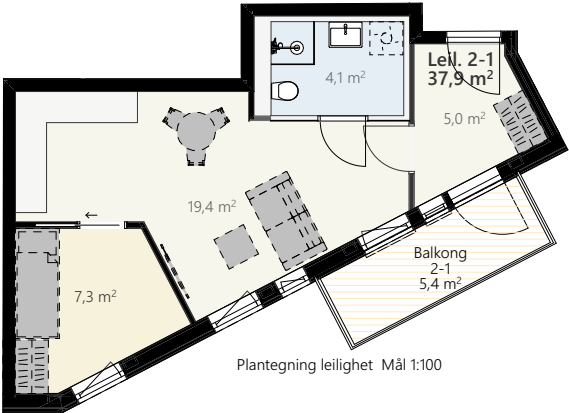
Leilighet 2-1
2-roms leilighet
37,9 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

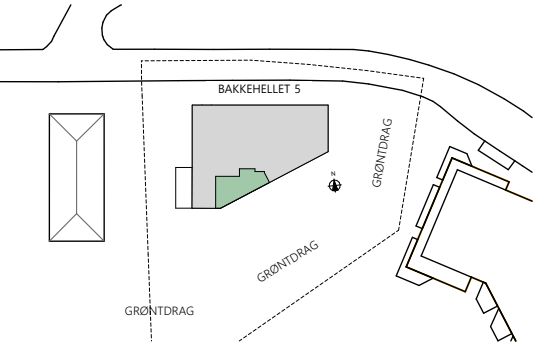
40,4 m² BRA

Balkong
5,4 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

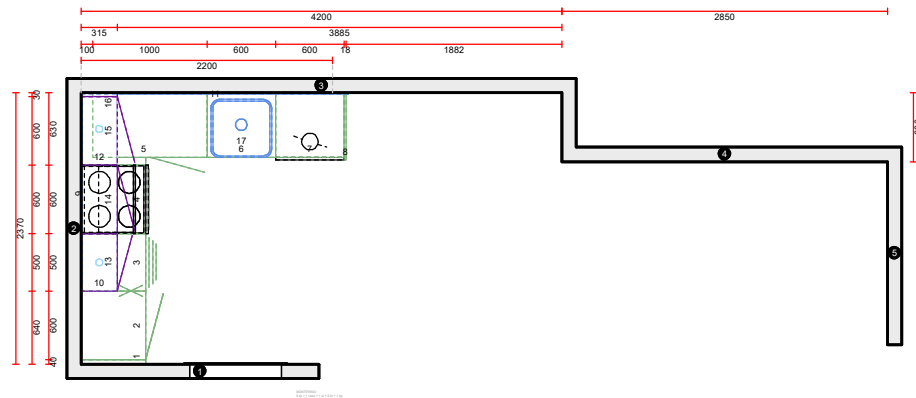


Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasade leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Skala: Tilpasset ramme

**Foss Snekkeri AS**

Stensveien 29,
7335 JERPSTAD
Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks:
Organisasjonsnr.: 935494826
E-Mail: hege@fossline.no
Hjemmeside: www.fossline.no

Fossline Kjøkken

Kjøkken/garderobe
Soft, Scala 468

Kunde

Ranne
Bakkehelle 5 AS
Havseilerveien 9,
7053 RANHEIM
Tlf Tlf.priv.
Mobil 95906370 Faks
E-Mail arnstein@asorgard.as

L2-2

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 482,- pr mnd.

2. ETASJE

Leilighet 2-2
2-roms leilighet
49,9 m² BRA-i

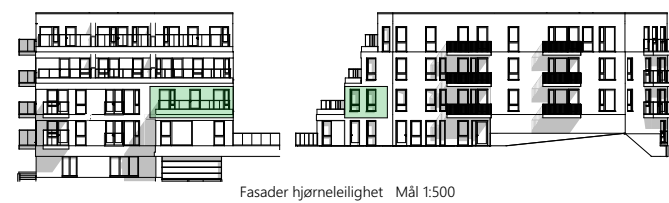
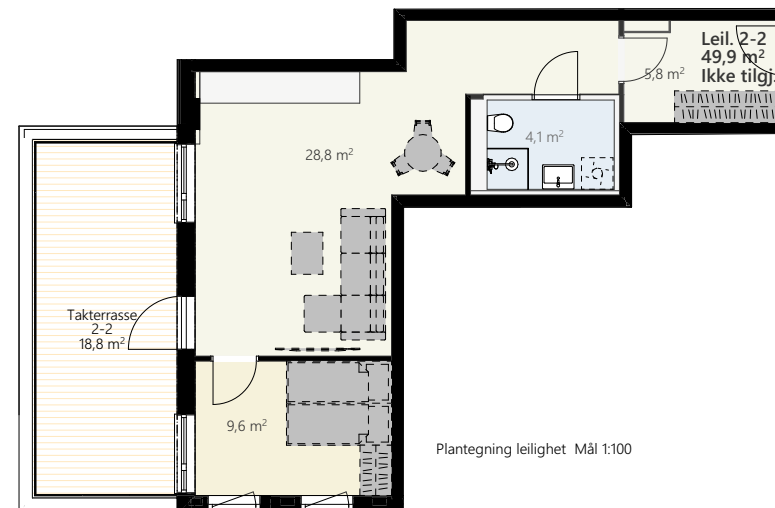
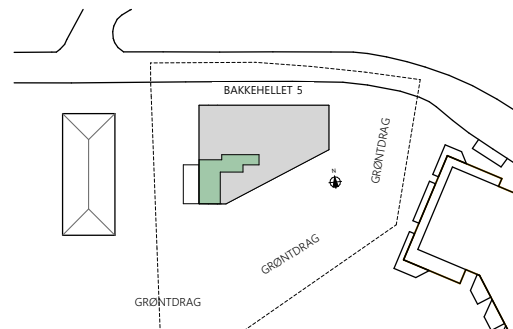
Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

52,4 m² BRA

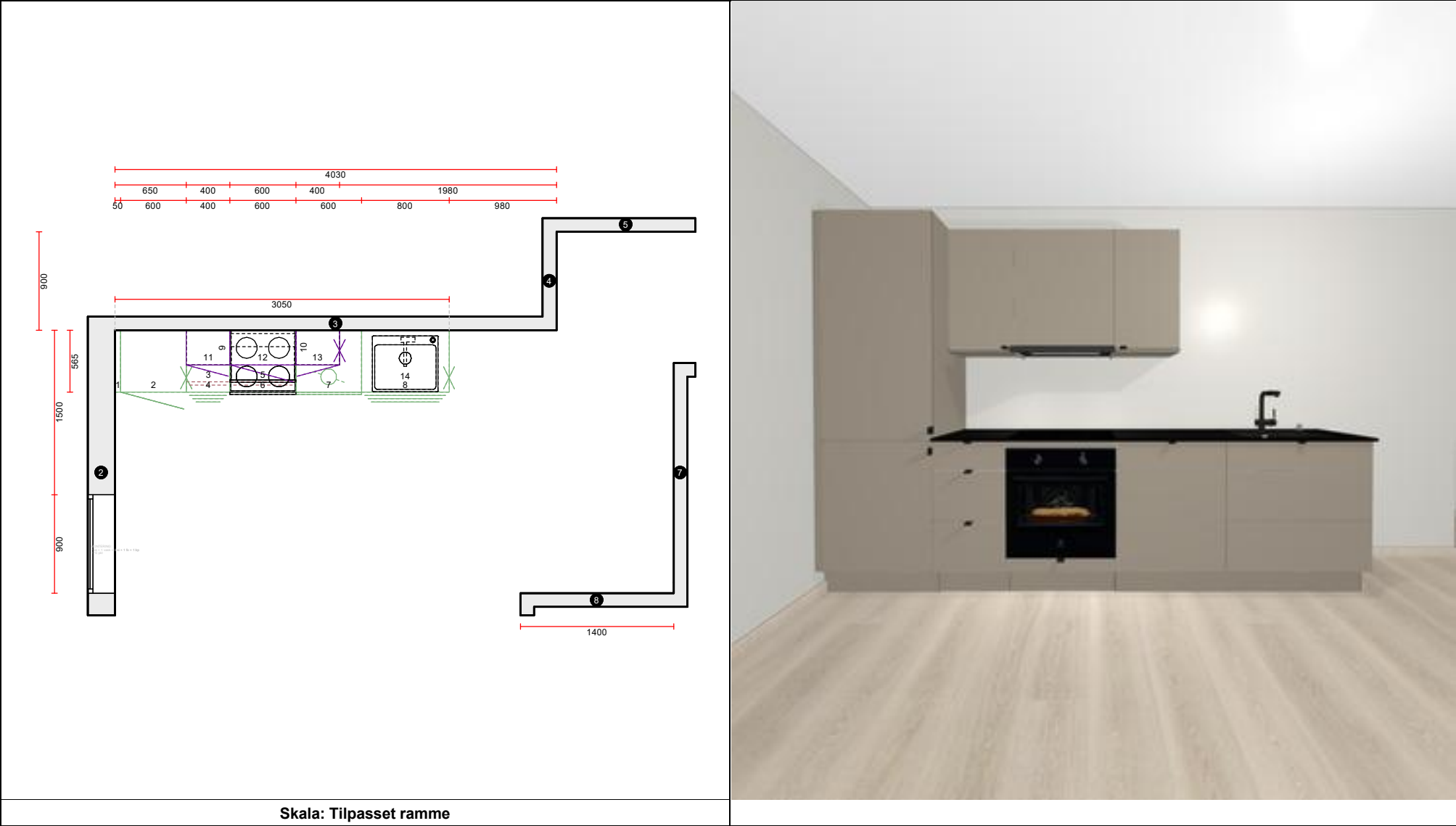
Takterrasse
2-2
18,8 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L2-3

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 314,- pr mnd.

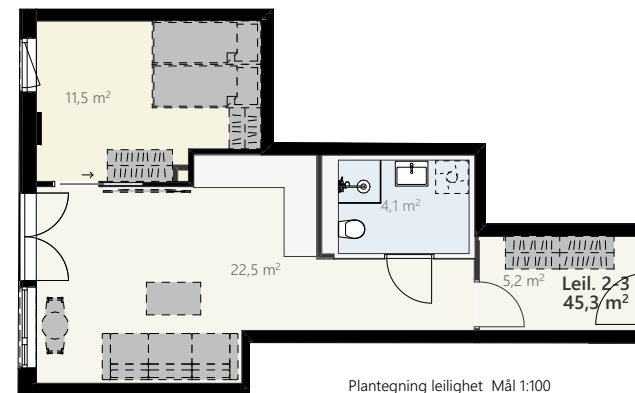
2. ETASJE

Leilighet 2-3
2-roms leilighet
45,3 m² BRA-i

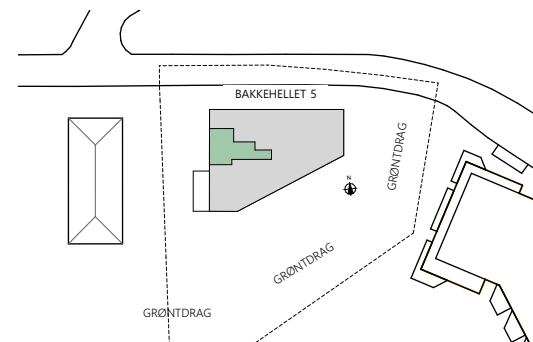
Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

47,8 m² BRA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

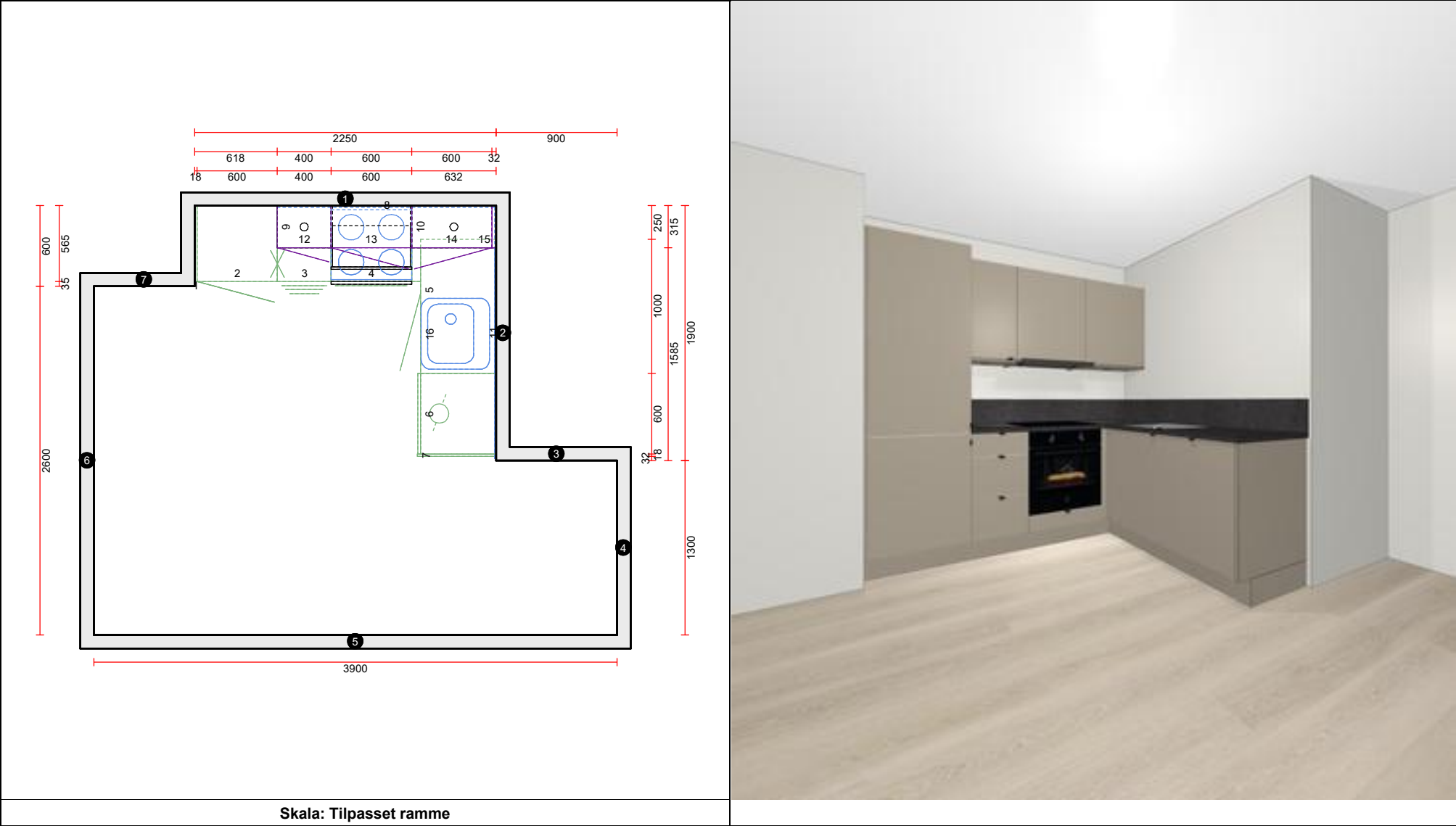


Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasade leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

L2-4

3-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 737,- pr. mnd.

2. ETASJE

Leilighet 2-4
2-roms leilighet
56,9 m² BRA-i

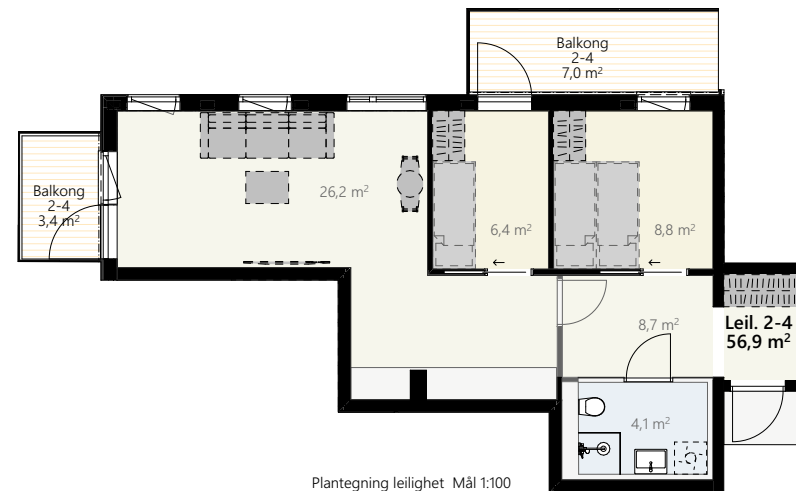
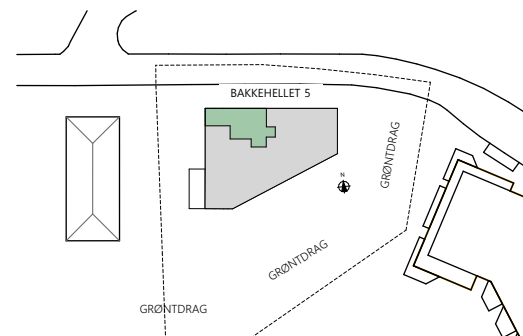
Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

61,9 m² BRA

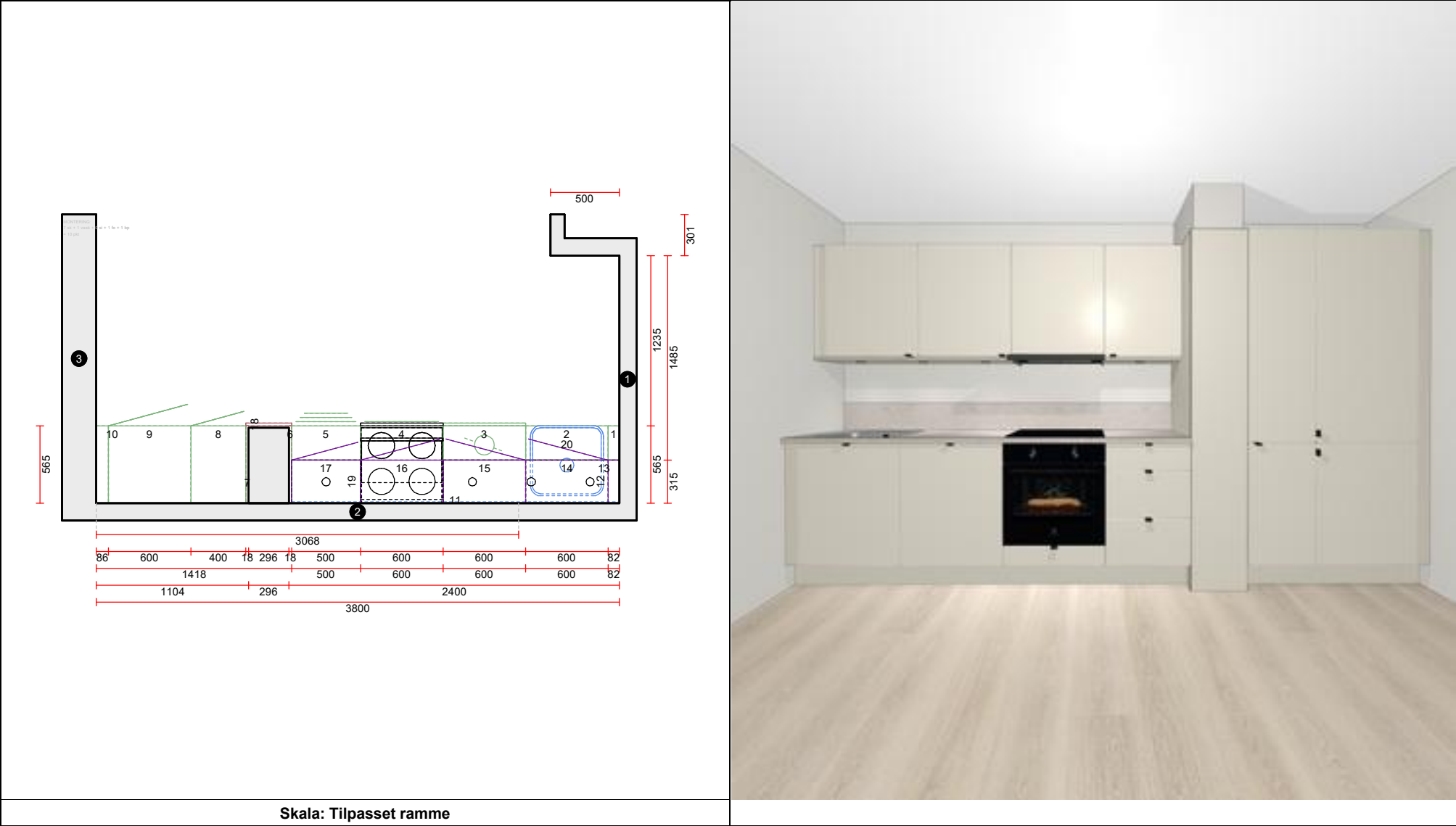
Balkonger
3,4 m² TBA
7,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fossl.no Hjemmeside: www.fossl.no	Fossl Kjokken Kjokken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

L2-5

4-ROMS

Felleskostnader:
kr. 3 025,- pr mnd.

2. ETASJE

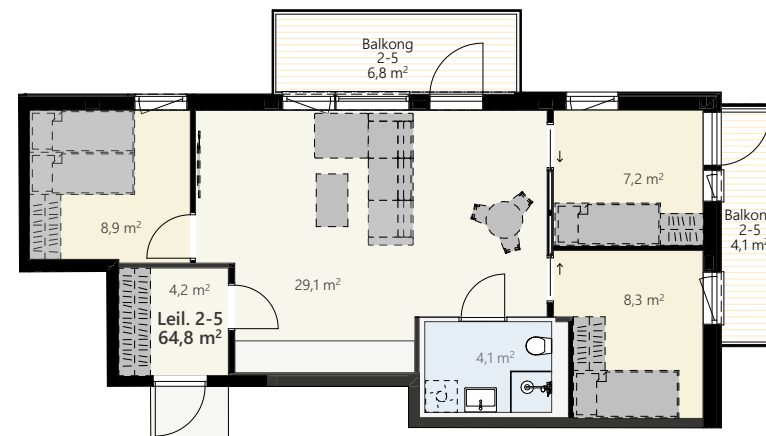
Leilighet 2-5
4-roms leilighet
64,8 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

69,8 m² BRA

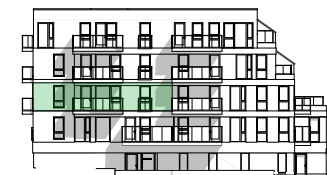
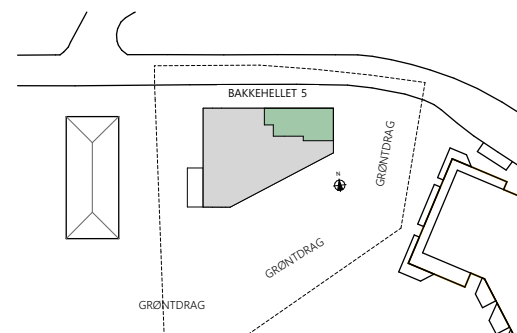
Balkonger
6,8 m² TBA
4,1 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



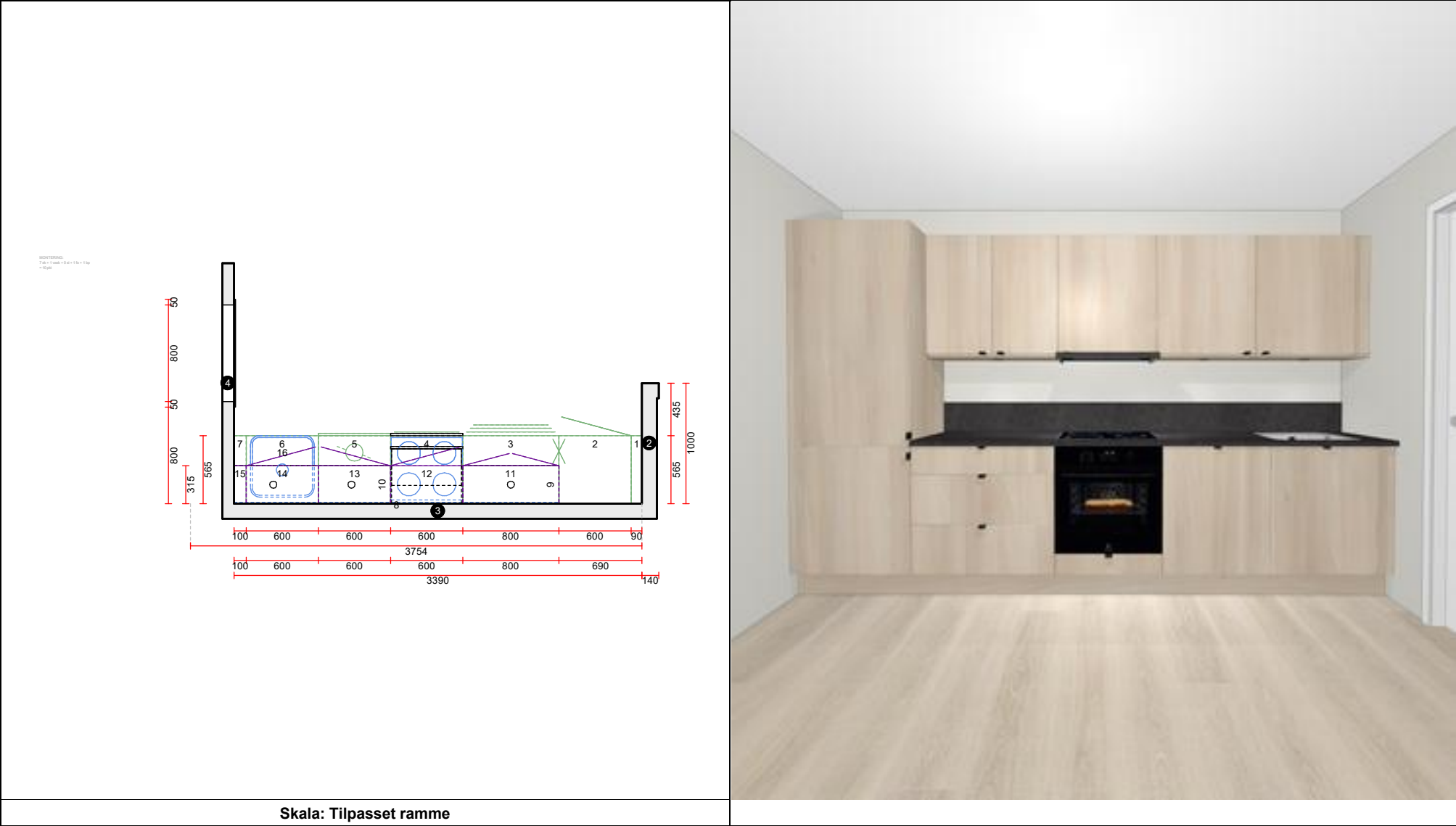
Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Skala: Tilpasset ramme

Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L2-6

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 030,- pr. mnd.

2. ETASJE

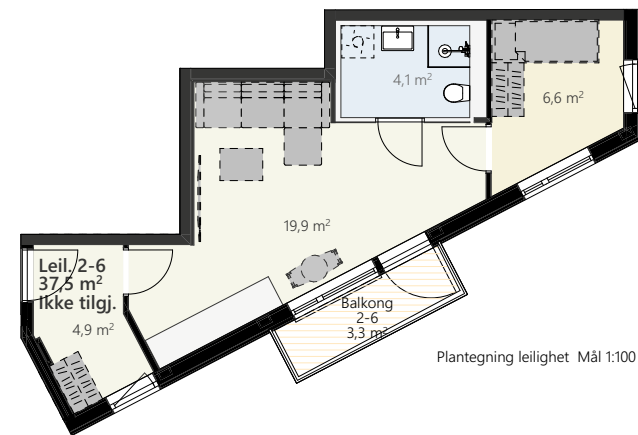
Leilighet 2-6
2-roms leilighet
37,5 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

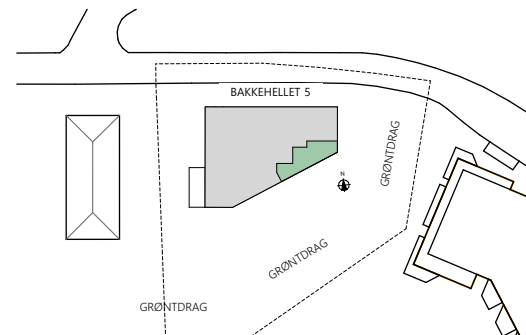
40,0 m² BRA

Balkong
3,3 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

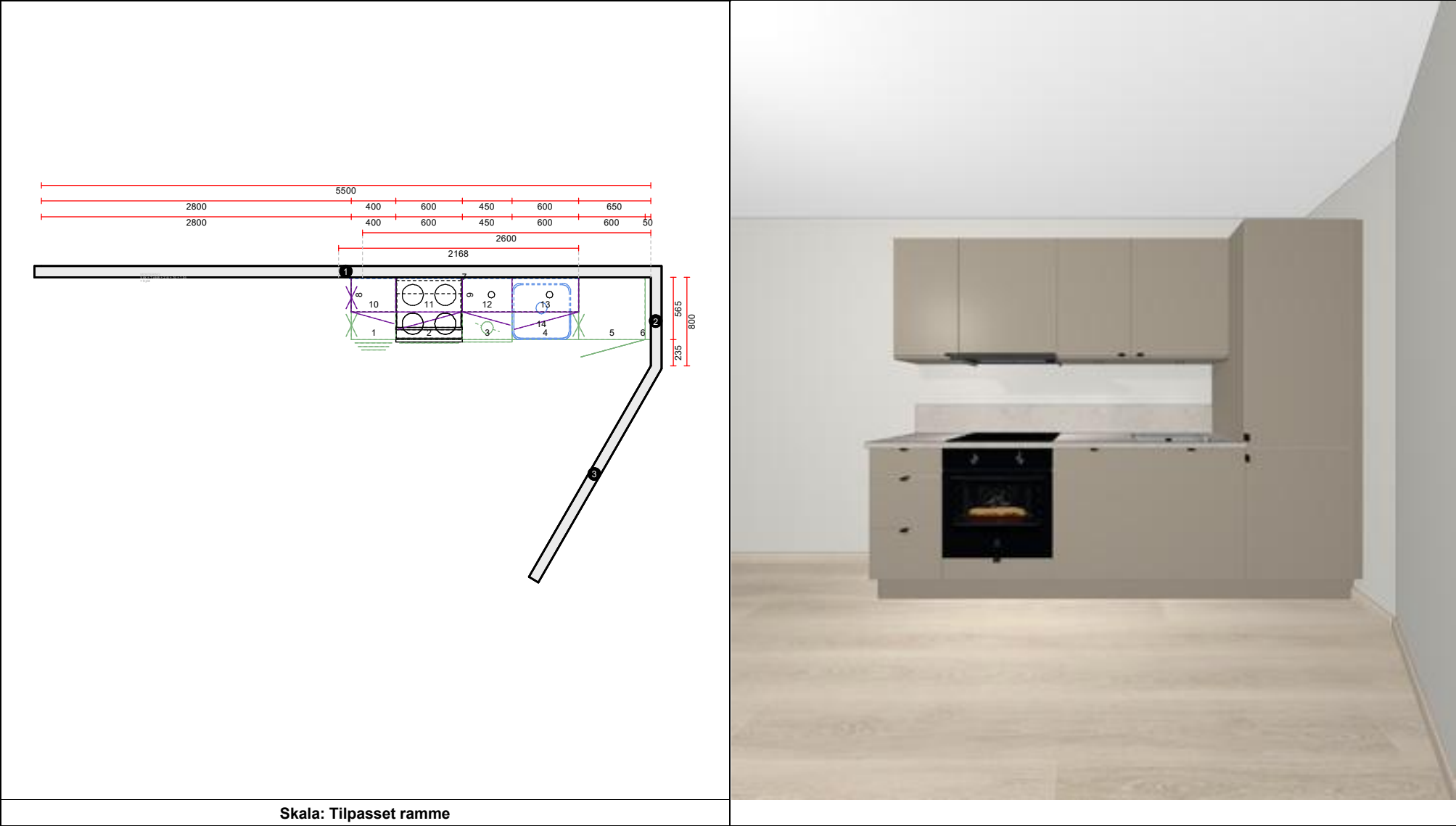


Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Skala: Tilpasset ramme

Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslines.no Hjemmeside: www.fosslines.no	Fosslines Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L3-1

3-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 919,- pr mnd.

3. ETASJE

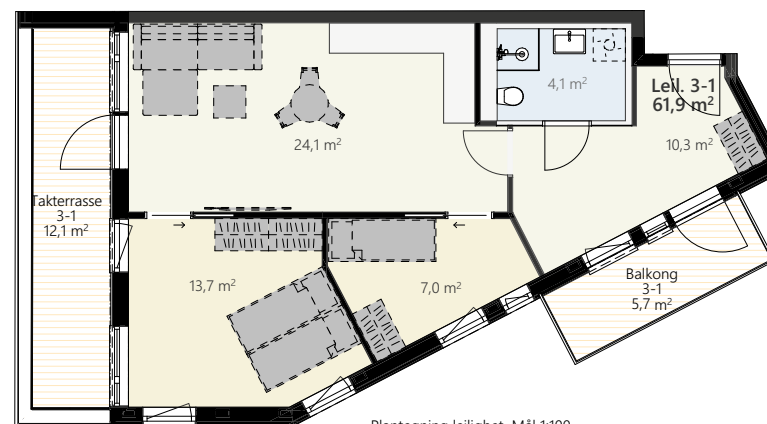
Leilighet 3-1
3-roms leilighet
61,9 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

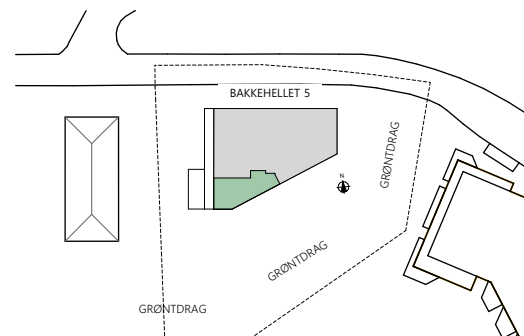
66,9 m² BRA

Takterrasse
12,1 m² TBA
Balkong
5,7 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

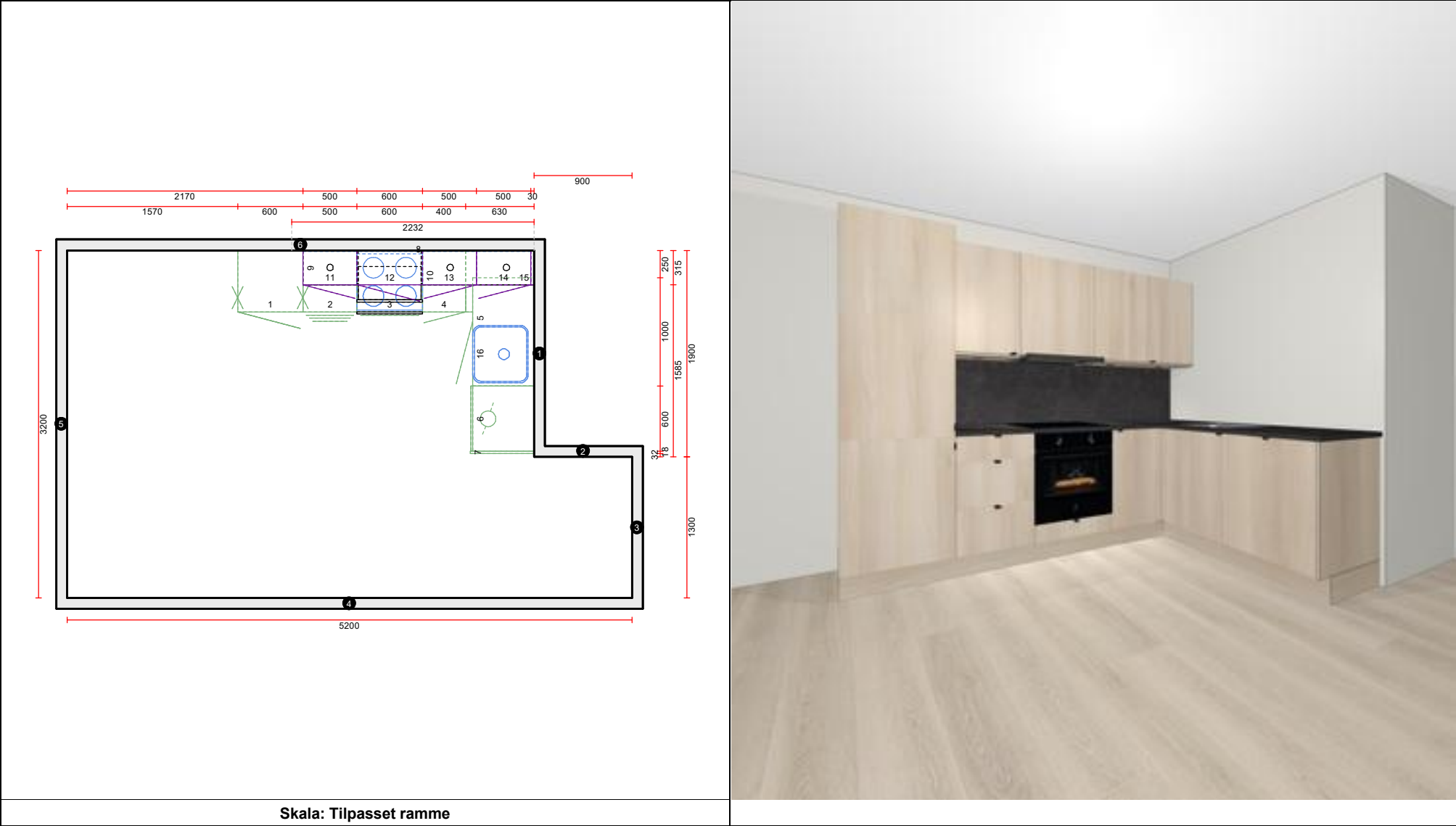


Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS

Stensveien 29,
7335 JERPSTAD
Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks:
Organisasjonsnr.: 935494826
E-Mail: hege@fosslin.no
Hjemmeside: www.fosslin.no

Fosslin Kjøkken

Kjøkken/garderobe
Soft, Scala, 468

Kunde

Bakkehelle 5 AS
Havseilerveien 9,
7053 RANHEIM
Tlf Tlf.priv.
Mobil 95906370 Faks
E-Mail arnstein@asorgard.as

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege

Side:1 (1)

L3-2

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 296,- pr. mnd.

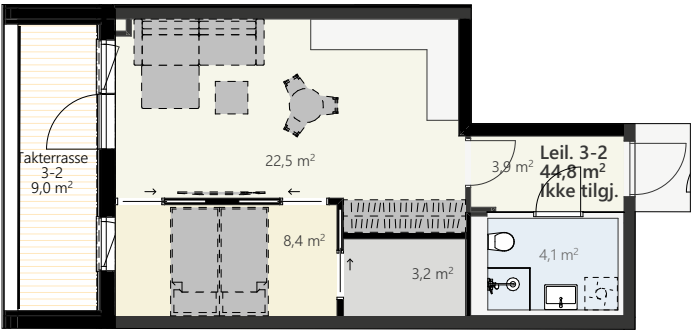
3. ETASJE

Leilighet 3-2
2-roms leilighet
44,8 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

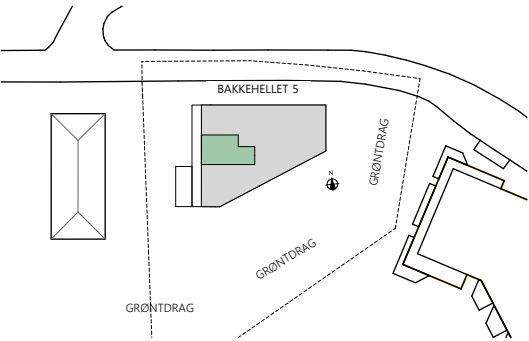
47,3 m² BRA

Takterasse
9,0 m² TBA



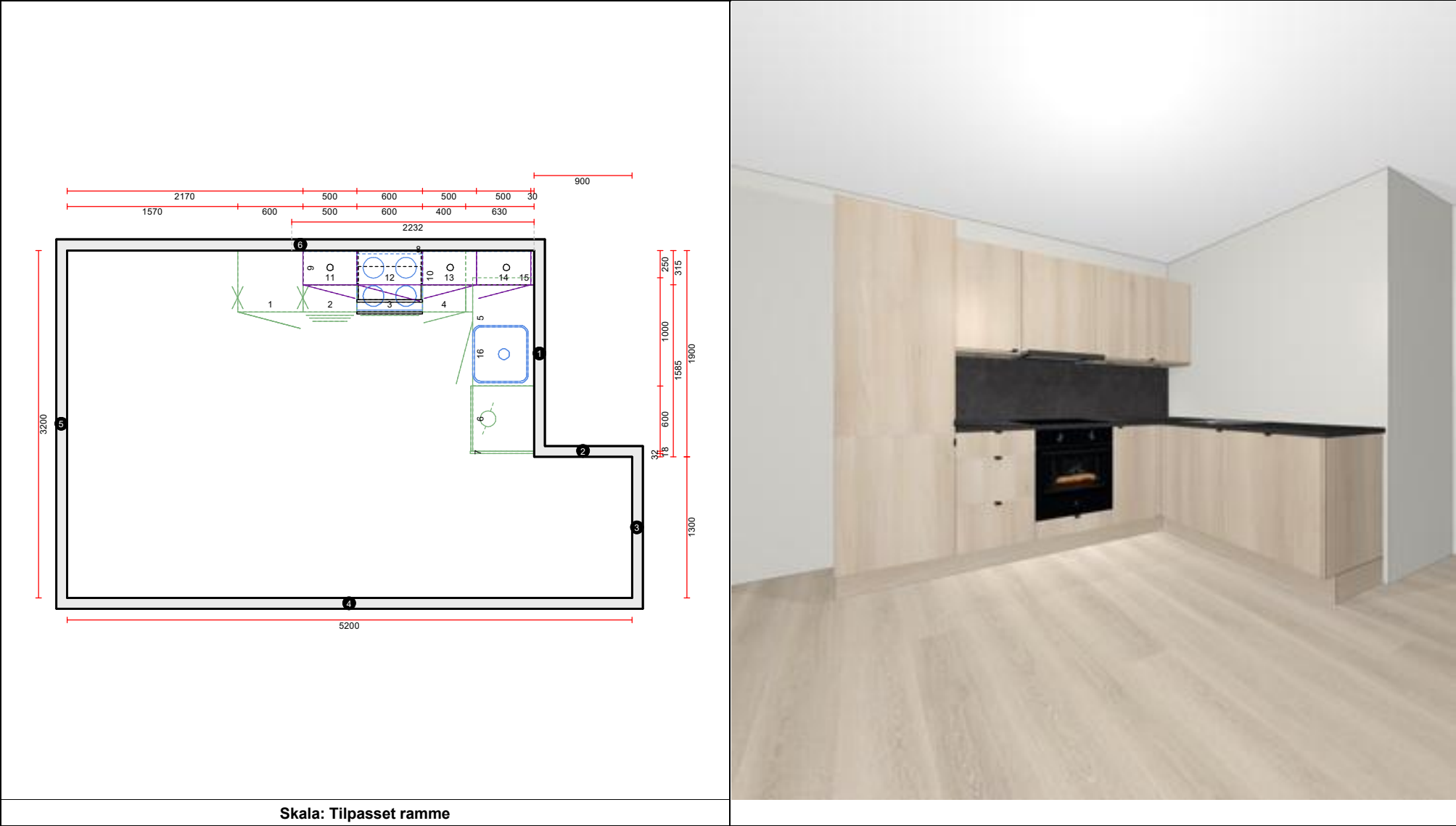
Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasader leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

L3-3

3-ROMS

Felleskostnader:
kr. 3 192,- pr mnd.

3. ETASJE

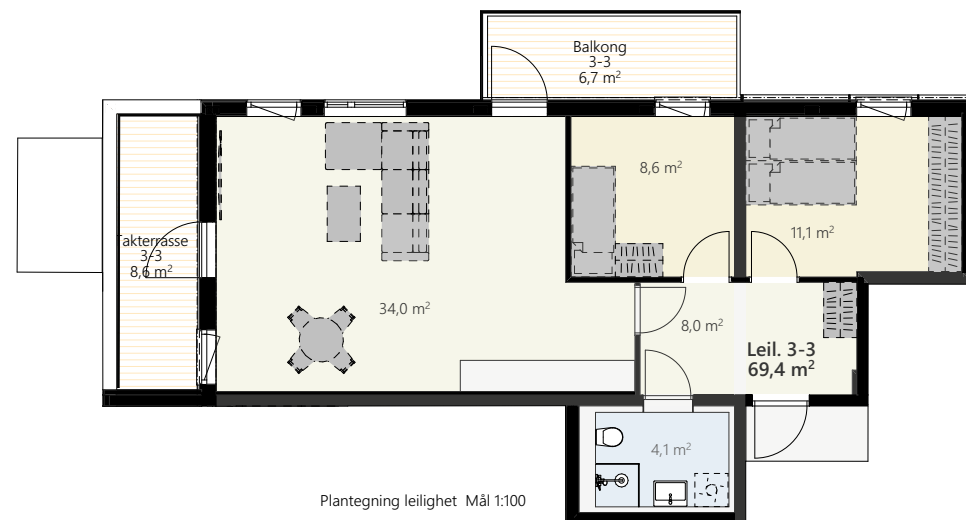
Leilighet 3-3
3-roms leilighet
69,4 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

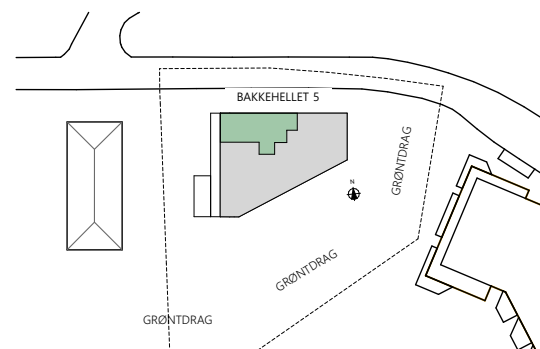
74,4 m² BRA

Takterrasse
8,6 m² TBA
Balkong
6,7 m² TBA

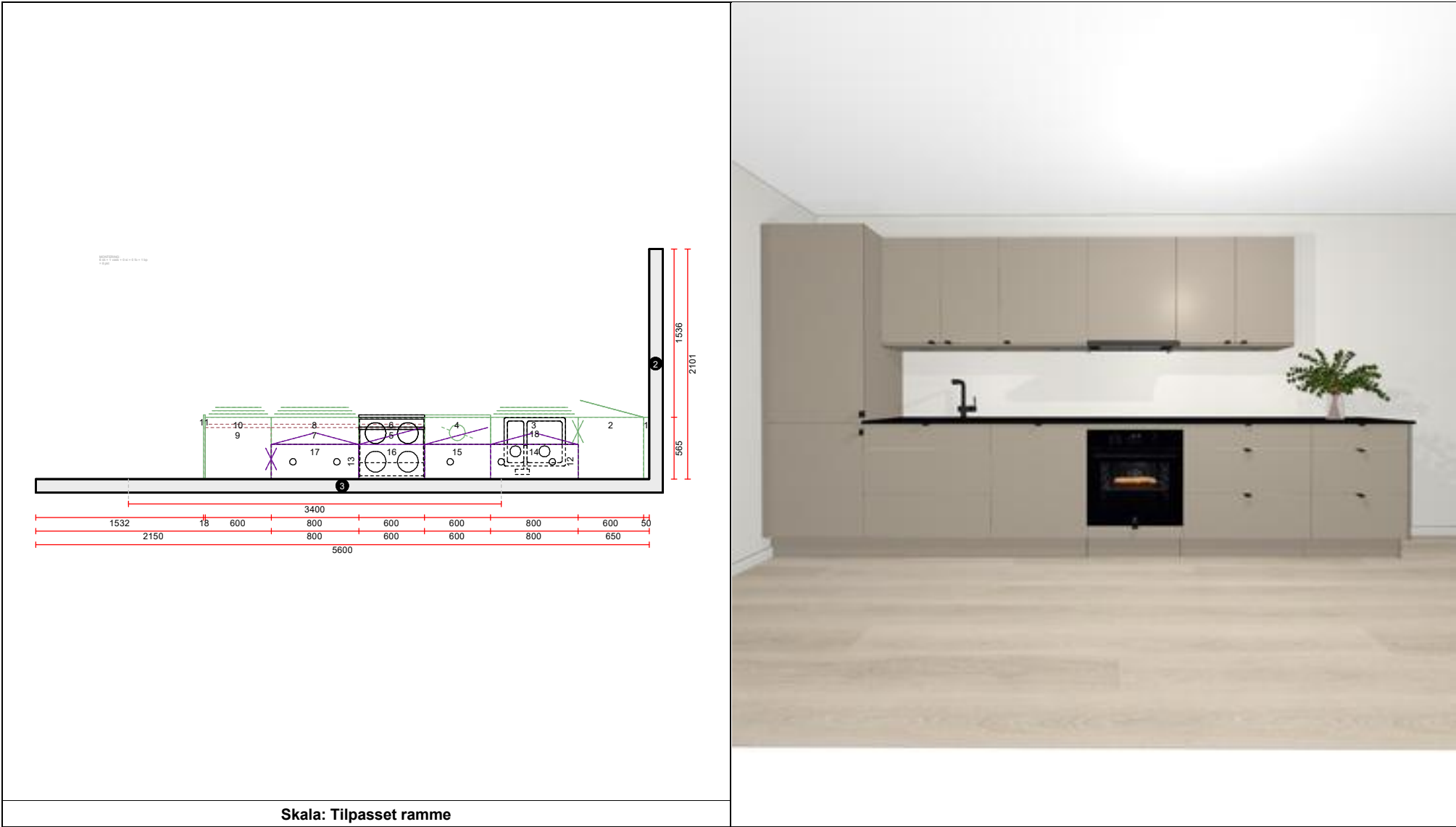
Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L3-4

3-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 540,- pr mnd.

3. ETASJE

Leilighet 3-4
3-roms leilighet
51,5 m² BRA-i

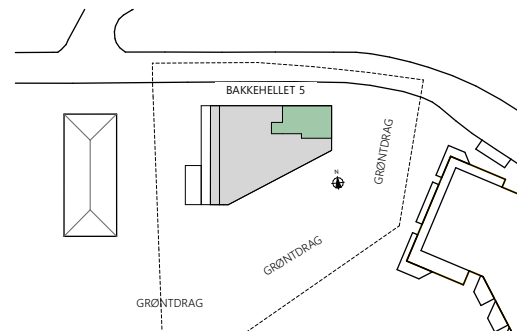
Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

56,5 m² BRA

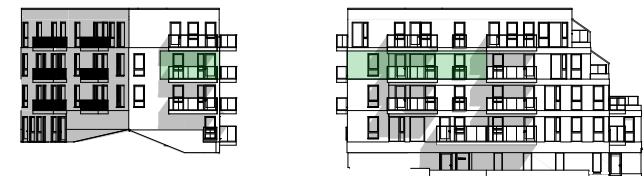
Balkonger
6,8 m² TBA
4,1 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

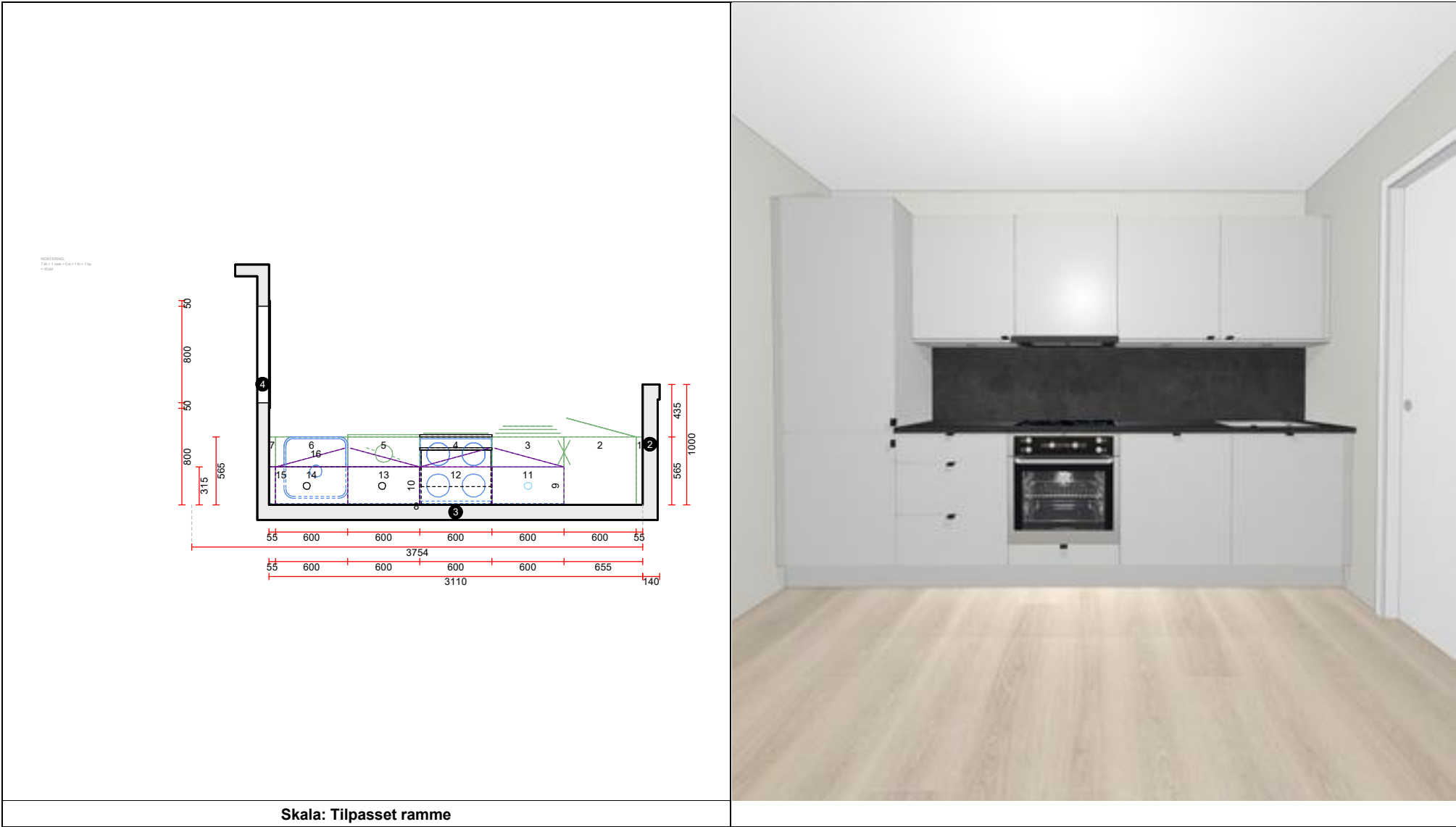


Plantegning leilighet Mål 1:100



Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fossl.no Hjemmeside: www.fossl.no	Fossl Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

L3-5

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 030,- pr mnd.

3. ETASJE

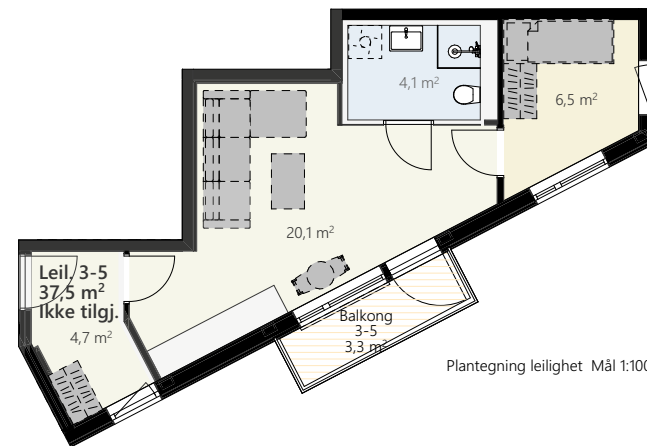
Leilighet 3-5
2-roms leilighet
37,5 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

40,0 m² BRA

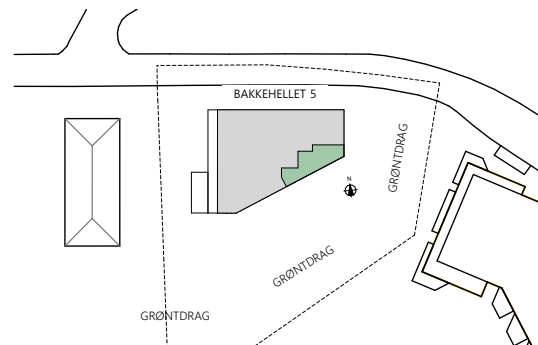
Balkong
3,3 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



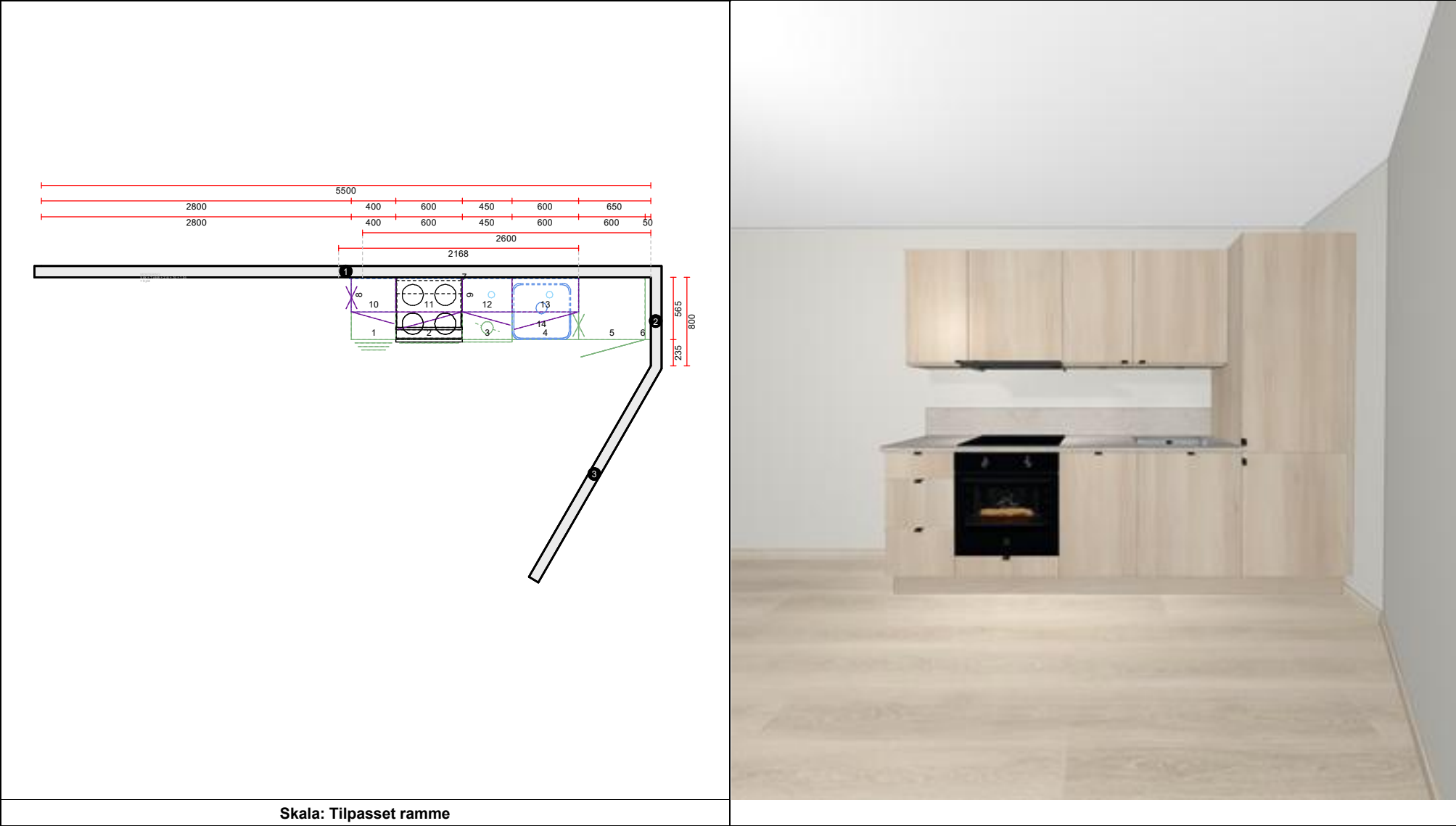
Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Skala: Tilpasset ramme

Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L4-1

3-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 872,- pr mnd.

4. ETASJE

Leilighet 4-1
3-roms leilighet
60,6 m² BRA-i

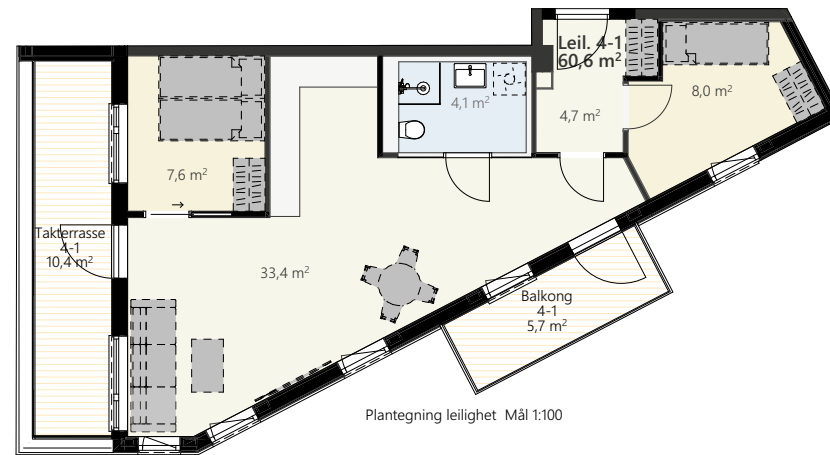
Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

65,6 m² BRA

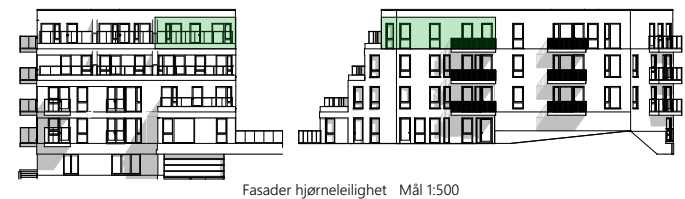
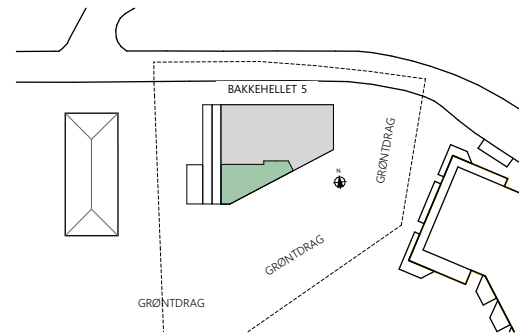
Takterrasse
10,4 m² TBA

Balkong
5,7 m² TBA

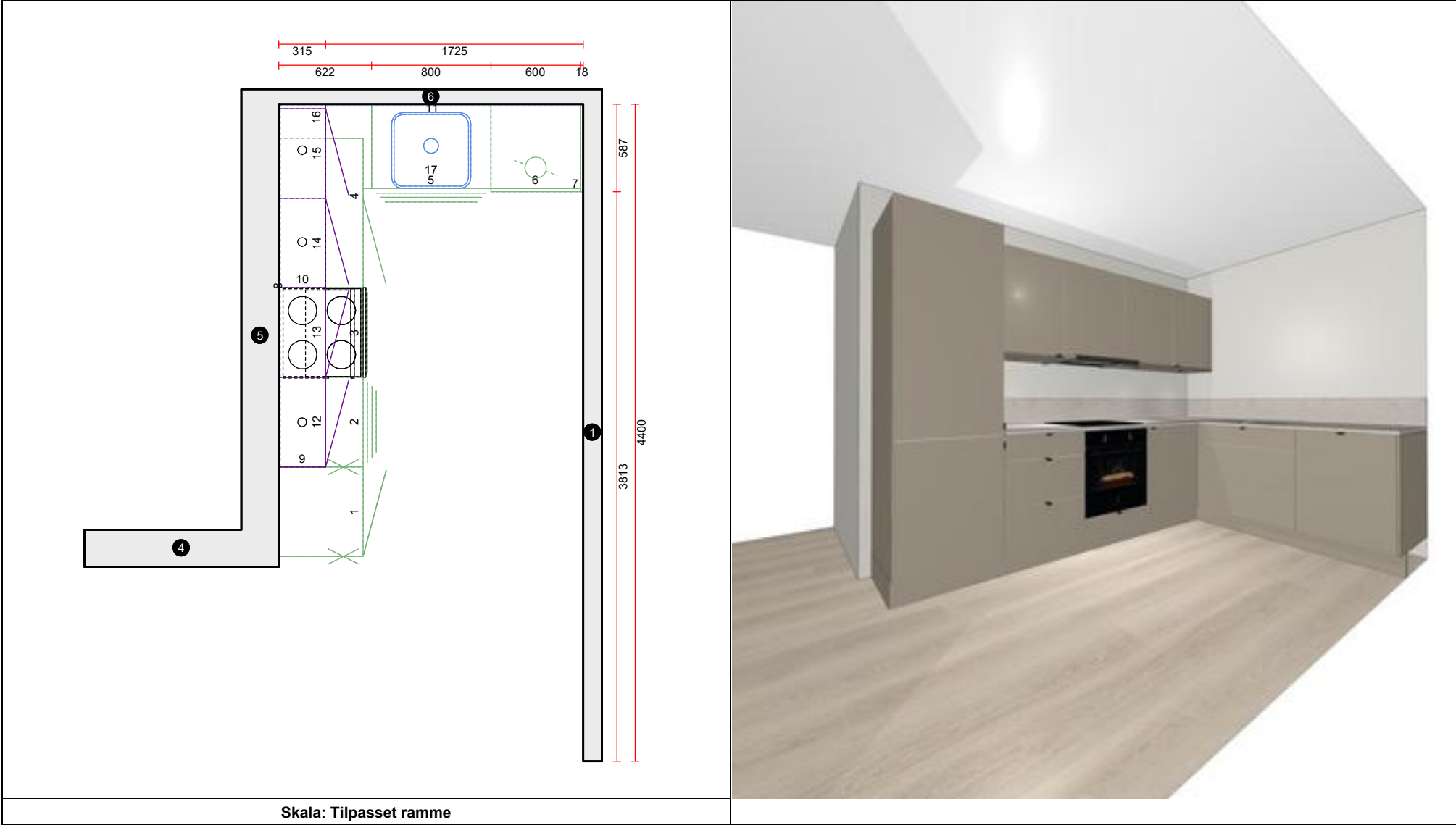
Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

L4-2

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 1 953,- pr mnd.

4. ETASJE

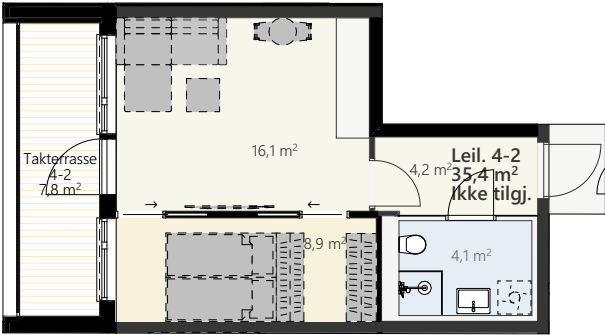
Leilighet 4-2
2-roms leilighet
35,4 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

37,9 m² BRA

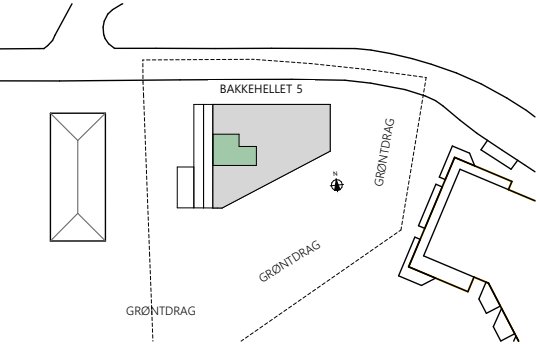
Takterrasse
7,8 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



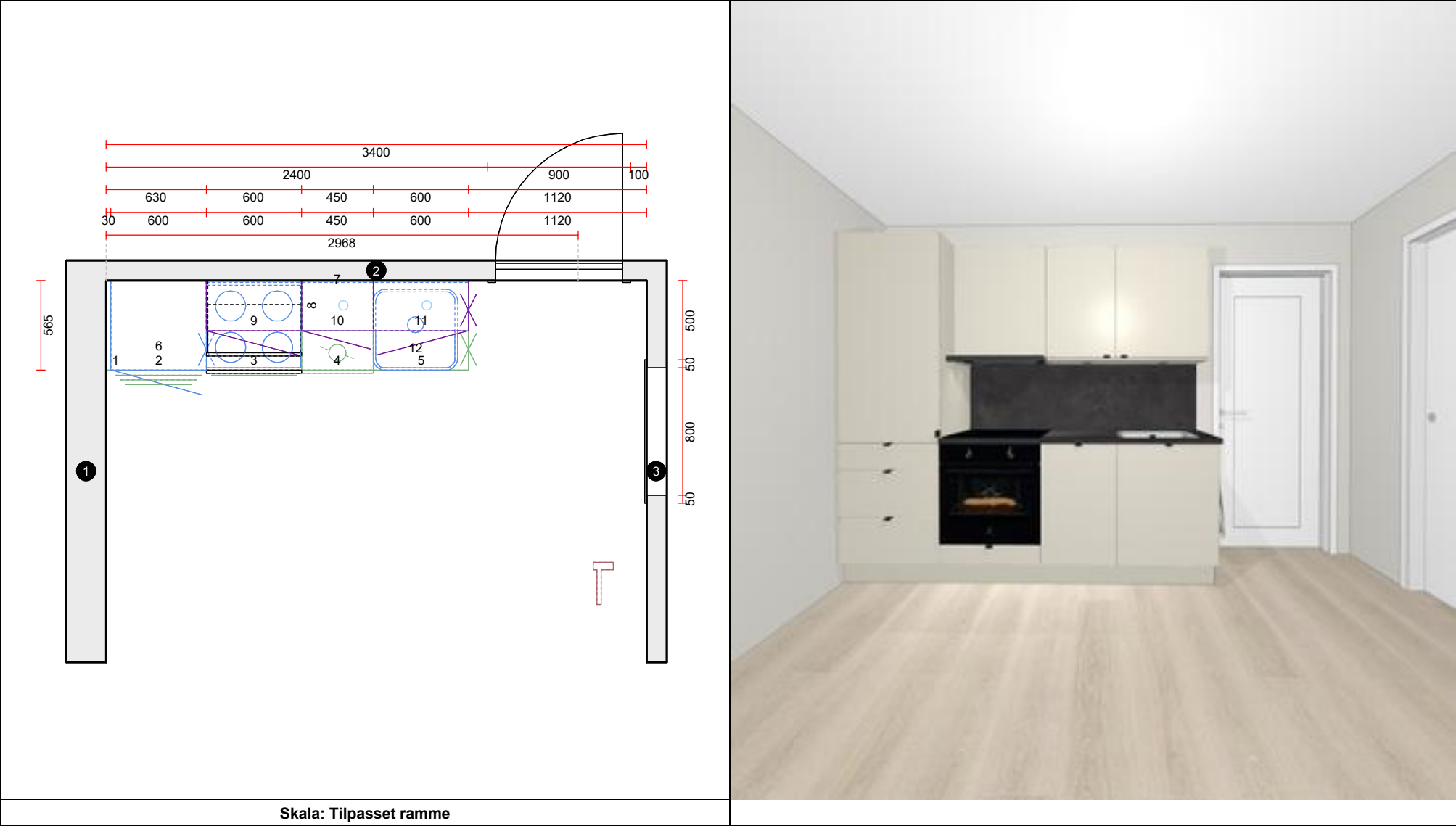
Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Fasader leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L4-3

3-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 875,- pr mnd.

4. ETASJE

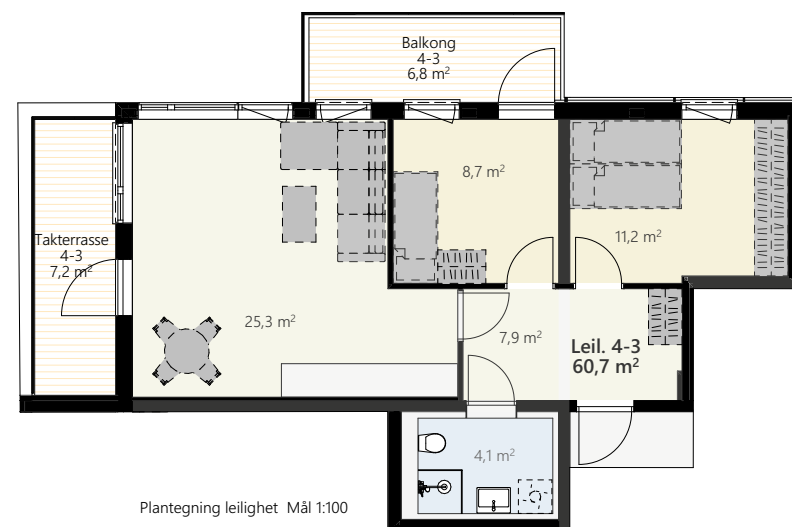
Leilighet 4-3
3-roms leilighet
60,7 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

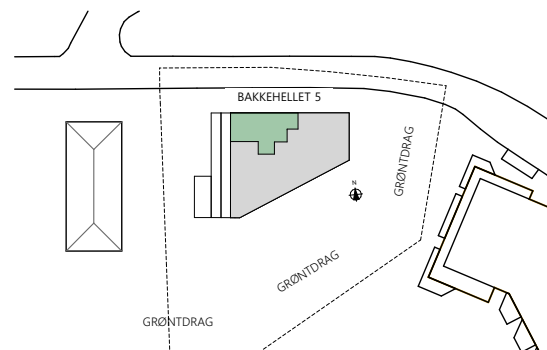
65,7 m² BRA

Takterrasse
7,2 m² TBA
Balkong
6,8 m² TBA

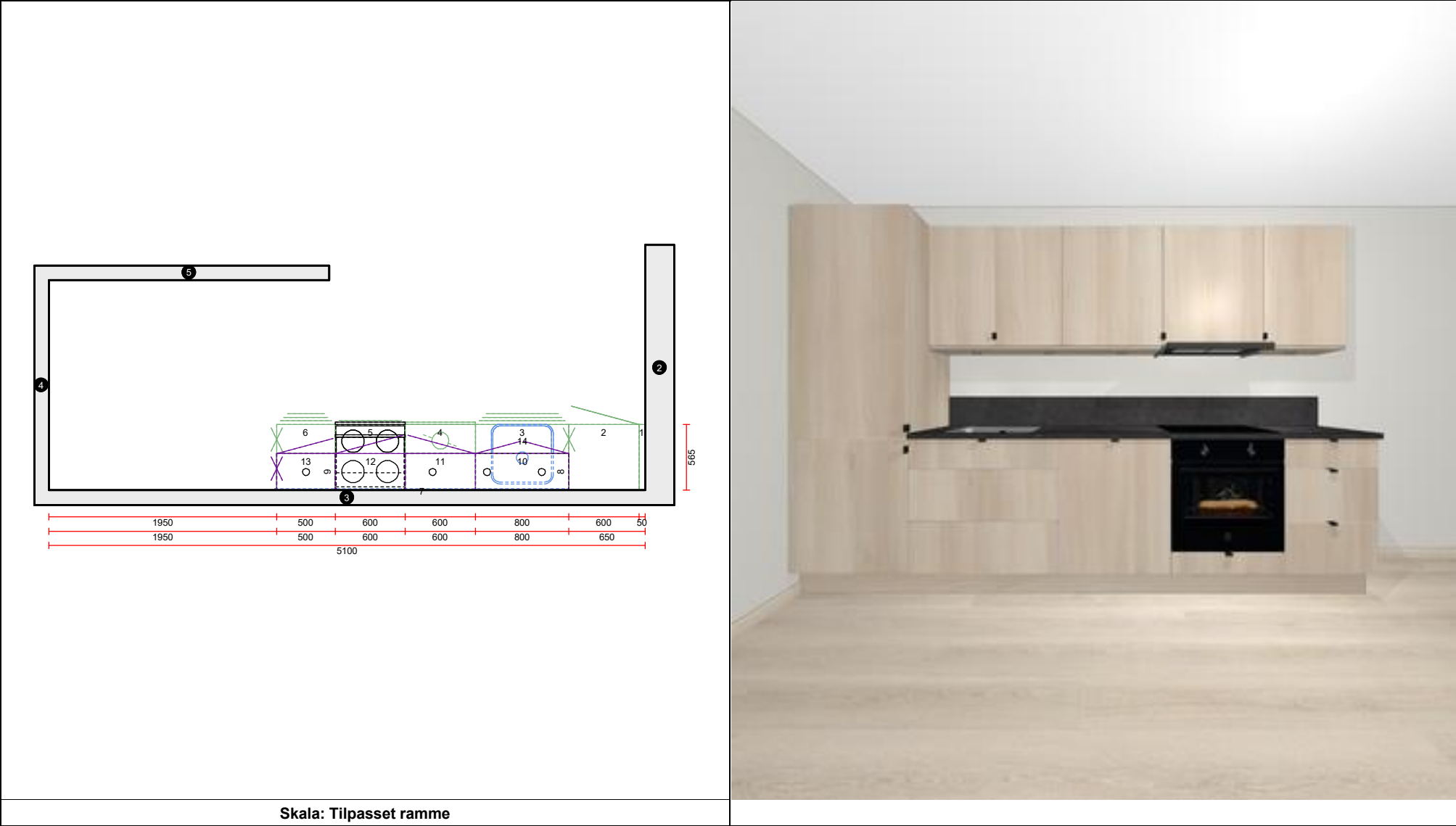
Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Dato: 18.09.2025



Skala: Tilpasset ramme

Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hoel, Hege Side:1 (1)

L4-4

4-ROMS

Felleskostnader:
kr. 3 652,- pr mnd.

4. ETASJE

Leilighet 4-4
4-roms leilighet
82,0 m² BRA-i

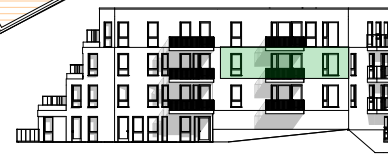
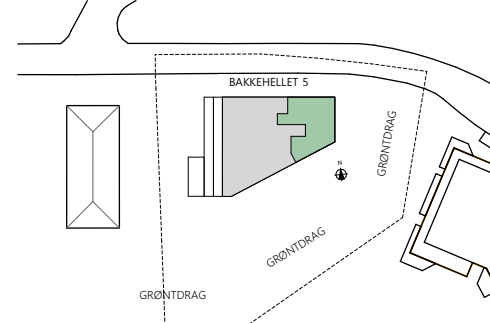
Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

87,0 m² BRA

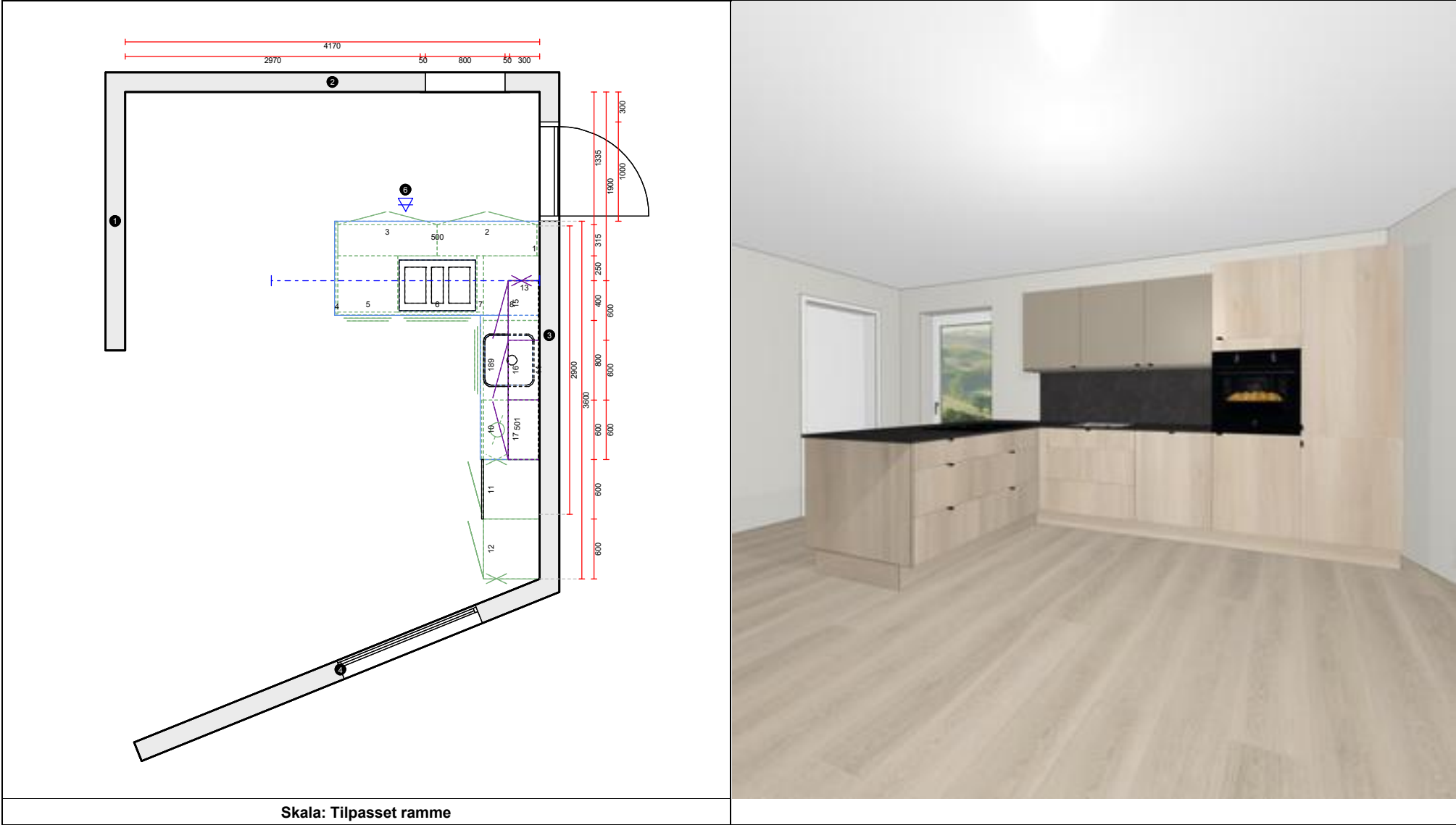
Balkonger
6,8 m² TBA
4,3 m² TBA
3,4 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000



Dato: 18.09.2025



Foss Snekkeri AS Stensveien 29, 7335 JERPSTAD Telefon: 72495800 Mobil: 94009464 Faks: Organisasjonsnr.: 935494826 E-Mail: hege@fosslin.no Hjemmeside: www.fosslin.no	Fosslin Kjøkken Kjøkken/garderobe Soft, Scala, 468	Kunde Bakkehelle 5 AS Havseilerveien 9, 7053 RANHEIM Tlf Tlf.priv. Mobil 95906370 Faks E-Mail arnstein@asorgard.as
---	---	---

Budsjett 2025

Sameiet Bakkehellet 5

INNTEKTER	BUDSJETT
Oppstartsinntekter	200 000
Felleskostnader brøkfordelt	402 500
Felleskostnader enhetsfordelt	87 320
Leieinntekter parkering	36 000
Fjernvarme	54 000
Fellesavtale TV og Bredbånd	71 760
Sum inntekter	851 580

KOSTNADER	
Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820
Forretningsførerhonorar	47 500
Kommunale avgifter	4 000
Adm.kostnader og porto	2 000
Møteutgifter fellesmøter	3 000
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	30 000
Garasjeanlegg	36 000
Heis	30 000
Brannalarm	7 000
Vaktmester/ driftstilsyn	80 000
Fasaderengjøring	12 500
Renhold og matteleie	58 000
Diverse drift, utskiftninger og utstyr	10 000
Løpende vedlikehold	10 000
Filterskifte	12 000
Strøm	30 000
Fjernvarme	54 000
Fellesavtale TV og bredbånd	71 760
Forsikringspremier	96 000
Avsetning til framtidig vedlikehold	30 000
Bank- og kortgebyr	5 000
Sum kostnader	651 580

RESULTAT	200 000
-----------------	----------------

Antall enheter	20
Sum eierbrøk	1 043,7

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

Sameiet Bakkehellet 5

2025

Seksjon	Eierbrøk	Felleskostnader brøkkfordelt	Felleskostnader enhetsfordelt	Driftskostnader	Abonnement kabel tv og internett	Fjernvarme	SUM FELLESKOSTNADER
1	32,7	kr 1 051	kr 364	kr 1 415	kr 299	kr 141	kr 1 855
2	70,2	kr 2 256	kr 364	kr 2 620	kr 299	kr 303	kr 3 222
3	45,3	kr 1 456	kr 364	kr 1 820	kr 299	kr 195	kr 2 314
4	55,7	kr 1 790	kr 364	kr 2 154	kr 299	kr 240	kr 2 693
5	43,7	kr 1 404	kr 364	kr 1 768	kr 299	kr 188	kr 2 256
6	37,9	kr 1 218	kr 364	kr 1 582	kr 299	kr 163	kr 2 044
7	49,9	kr 1 604	kr 364	kr 1 967	kr 299	kr 215	kr 2 482
8	45,3	kr 1 456	kr 364	kr 1 820	kr 299	kr 195	kr 2 314
9	56,9	kr 1 829	kr 364	kr 2 192	kr 299	kr 245	kr 2 737
10	64,8	kr 2 082	kr 364	kr 2 446	kr 299	kr 279	kr 3 025
11	37,5	kr 1 205	kr 364	kr 1 569	kr 299	kr 162	kr 2 030
12	61,9	kr 1 989	kr 364	kr 2 353	kr 299	kr 267	kr 2 919
13	44,8	kr 1 440	kr 364	kr 1 804	kr 299	kr 193	kr 2 296
14	69,4	kr 2 230	kr 364	kr 2 594	kr 299	kr 299	kr 3 192
15	51,5	kr 1 655	kr 364	kr 2 019	kr 299	kr 222	kr 2 540
16	37,5	kr 1 205	kr 364	kr 1 569	kr 299	kr 162	kr 2 030
17	60,6	kr 1 948	kr 364	kr 2 311	kr 299	kr 261	kr 2 872
18	35,4	kr 1 138	kr 364	kr 1 501	kr 299	kr 153	kr 1 953
19	60,7	kr 1 951	kr 364	kr 2 315	kr 299	kr 262	kr 2 875
20	82	kr 2 635	kr 364	kr 2 999	kr 299	kr 354	kr 3 652
Sum	1 044	kr 33 542	kr 7 277	kr 40 818	kr 5 980	kr 4 500	kr 51 298
Årsbeløp		kr 402 500	kr 87 320	kr 489 820	kr 71 760	kr 54 000	kr 615 580

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bl.a. i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring. Alle tillatelser til deling osv foreligger ikke, og det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Endelige vedtekter vedtas på konstituerende årsmøte i sameiet.

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Bakkehellet 5

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. gang vedtatt:

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Bakkehellet 5

Sameiet omfatter eiendommen: gnr 71, bnr 13 i Trondheim kommune
Eiendommens (foreløpige) adresse er: Bakkehellet 5.

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 20 seksjoner som er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning.
Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler – i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Parkeringsplasser:

Det er 10 parkeringsplasser i parkeringskjelleren, 6 av disse er tinglyst som tilleggsareal til respektive boligseksjoner som følger;

- P-plass nr. 1 er tinglyst tilleggsareal til snr. 19

- P-plass nr. 2 er tinglyst tilleggsareal til snr. 10
 - P-plass nr. 3 er tinglyst tilleggsareal til snr. 17
 - P-plass nr. 4 er tinglyst tilleggsareal til snr. 12
 - P-plass nr. 9 er tinglyst tilleggsareal til snr. 7
 - P-plass nr. 10 er tinglyst tilleggsareal til snr. 14
-
- P-plass nr. 5, 6, 7 og 8 er tinglyst som næringsseksjoner

Boder;

Det er etablert totalt 20 boder. Boligseksjoner større enn 50 m2 har bod på ca. 5 m2. Boligseksjoner mindre enn 50 m2 har bod på ca. 2,5 m2.

2 boder er etablert som innvendige boder, som således inngår i hoveddelen til tilhørende boligseksjon. Øvrige 18 boder er tinglyst som tilleggsareal til respektive boligseksjoner.

De 20 bodene er fordelt som følger:

- Bod nr. 1 er tinglyst tilleggsareal til snr. 14
- Bod nr. 2 er tinglyst tilleggsareal til snr. 19
- Bod nr. 3 er tinglyst tilleggsareal til snr. 10
- Bod nr. 4 er tinglyst tilleggsareal til snr. 12
- Bod nr. 5 er tinglyst tilleggsareal til snr. 17
- Bod nr. 6 er tinglyst tilleggsareal til snr. 16
- Bod nr. 7 er innvendig bod til snr. 4
- Bod nr. 8 er innvendig bod til snr. 5
- Bod nr. 9 er tinglyst tilleggsareal til snr. 9
- Bod nr. 10 er tinglyst tilleggsareal til snr. 3
- Bod nr. 11 er tinglyst tilleggsareal til snr. 6
- Bod nr. 12 er tinglyst tilleggsareal til snr. 20
- Bod nr. 13 er tinglyst tilleggsareal til snr. 15
- Bod nr. 14 er tinglyst tilleggsareal til snr. 8
- Bod nr. 15 er tinglyst tilleggsareal til snr. 2
- Bod nr. 16 er tinglyst tilleggsareal til snr. 1
- Bod nr. 17 er tinglyst tilleggsareal til snr. 11
- Bod nr. 18 er tinglyst tilleggsareal til snr. 7
- Bod nr. 19 er tinglyst tilleggsareal til snr. 13
- Bod nr. 20 er tinglyst tilleggsareal til snr. 18

Øvrige forhold;

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere på en urimelig eller unødvendig måte. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av parkeringsplass og bod er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre beboere i sameiet. Parkeringsplass kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Selger må ved eventuelt salg av parkeringsplass selv

dekke alle kostnader og administrasjon med tanke på reseksjonering. Utleie og salg av parkeringsplass skal varsles styret.

Det er etablert 1 parkeringsplass som er tilrettelagt for personer med funksjonshemming (HC-plasser) i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumenteres behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og eier av HC-plassen (næringsseksjonen). Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemming kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemming har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser iht. bestemmelsen over administreres som en privatrettslig avtale om midlertidig bruksrett, og utløser ikke rett eller plikt til reseksjonering av tilleggsareal. Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser i parkeringskjelleren.

Det er lagt til rette infrastruktur for etablering av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i garasjeanlegget. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer iht. seksjonering, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

Oversikt over fordeling av parkeringsplasser og boder følger som vedlegg til disse vedtekter.

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, med unntak av det som følger av eierseksjonslovens bestemmelser om utvidet rett til å erverve seksjoner for borettslag og offentlige aktører som har til formål å skaffe boliger.

§ 5 HEFTELSEFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og eventuelle eksklusive bruksretter. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må

styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- b) Valg av styremedlemmer
- c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon, Seksjon 1 – 20, har én stemme.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Dersom det skal vedtas endringer i områder som disponeres gjennom eksklusiv bruksrett, kreves det samtykke/tilslutning fra rettighetshaver.

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 13 STYREARBEIDET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon og bruksretter må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§ 20 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong, terrasse og markterasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong/veranda.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Rettighetshaver til område som er berørt av eksklusiv bruksrett, har dog overfor sameiet en utbyggingsrett (bod/tilbygg) på området, evt. bruksendningsrett til biloppstillingsplass – uten sameiets tilslutning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



REGULERING

Reguleringsplan og kart



Bakkehellet 5, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.05.21, i tråd med vedtak i Bystyret.

Dato for godkjenning av Bystyret : 28.04.21

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 03.04.20, senest endret 08.02.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boligbebyggelse (blokkbebyggelse)
 - o Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Kjøreveg
 - o Fortau
 - o Annen veggrunn (grøntareal)
- Grønnstruktur

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng og vegetasjon, beplantning (allergivennlige planter), belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

3.2. Atkomst

Atkomst er vist med piler på plankartet.

3.3. Støy

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå (mindre enn 55 dB). Balkonger i gul støysone skal skjermes med tett rekkverk i minimum 120 cm høyde. Alle oppholdsrom (soverom og stue) skal ha minst ett vindu som kan åpnes ut mot <55dB.

3.4. Eksisterende bygg

Eksisterende bygg innenfor planområdet forutsettes revet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse

4.1.1. Arealbruk

Område BBB skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende areal for utendørs opphold, adkomstsareal og parkering.

4.1.2. Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Bebyggelse under terreng tillates oppført utenfor byggegrense, så lenge dette ligger innenfor formålsgrensen til BBB.

Det tillates utkragede balkonger og karnapper inntil 2,6 m over byggegrensen dersom det er minimum 3,0 m fra terreng til underkant på balkong og balkong/karnapp ligger innenfor formålsgrensen til BBB.

4.1.3. Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatt byggehøyde innenfor byggegrensen er angitt på plankartet med kotehøyde (m.o.h.). Det tillates takterrasser med transparent kantsikring med høyde inntil 1,1 m over regulert tillatt gesimshøyde, med unntak av på øverste tak.

4.1.4. Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget på tomte og deles opp i mindre volumer. Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen. Fasade rundt p-sokkelen mot nord og vest skal fremstå med en aktiv fasade og med tilsvarende materialbruk som bebyggelsen for øvrig. Den skal ha innslag av vinduer og tildekkes med terreng og vegetasjon der dette er mulig. Bruk av svalgang mot Bakkehellet tillates ikke.

Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom tillates plassert en meter over gesims og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Tekniske installasjoner kan utgjøre maks 10 % av takflaten.

4.1.5. Grad av utnyttning

Innenfor feltet skal det til sammen være minimum 10 og maksimum 20 boenheter.

Det skal sikres en variert boligsammensetning med maksimum 20 % 1-romsleiligheter og minimum 30% 3-romsleiligheter.

4.1.6. Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² pr. 100 m² BRA boligformål. Minimum halvparten av dette skal etableres som felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Areal i parkeringssokkel skal ikke medregnes. Felles oppholdsareal skal tilrettelegges for småbarnslek.

4.1.7. Sykkelparkering

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplass pr. 70 m² BRA boligformål. Minst halvparten av parkeringsplassene for sykkel skal være under tak. Det skal legges til rette for lading av el-sykler.

4.1.8. Bilparkering

Det skal etableres minimum 0,8 og maksimum 1 parkeringsplass for bil per 70 m² BRA boligformål, hvorav minimum 1 av disse skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelseevne.

4.2. Renovasjonsanlegg (f_BRE)

Det skal etableres nedgravde, bunntømte containere for håndtering av restavfall, papiravfall og plastavfall.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**5.1. Samferdselsanlegg**

Vegareal (o_SKV, o_SVG og o_SF) skal være offentlig. Samferdselsanlegg må utformes slik at eksisterende flomveg i Bakkehellet ivaretas og ikke ledes inn på boligeiendommene langs vegen.

F_SKV skal benyttes som oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR**6.1. Grønnstruktur (o_G)**

Vegetasjon skal bevares slik at områdets visuelle karakter beholdes og at erosjon forhindres.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**7.1. Utomhusplan**

Detaljerte planer for uteområdet, og grønnstruktur o_G innenfor planområdet skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

7.2. Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikk sikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

7.3. Teknisk plan renovasjon, veg, vann- og avløp

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge teknisk plan for renovasjon, veg og vann og avløp. Planen skal redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Planen skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Det skal planlegges for separert avløpsanlegg fra Bakkehellet

5 til Klæbuvegen. Fordrøyningsløsning og håndtering av eksisterende flomveg langs Bakkehellet skal fremkomme i planen.

7.4. Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

«Bakkehellet 5 – Geoteknisk vurdering for reguleringsplan», G-not-001 fra Rambøll, datert 03.02.2020 skal ligge til grunn for videre geoteknisk prosjektering.

8. BESTEMMELSESMOMRÅDE

8.1. Anleggsfase (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates inngrep i området i anleggsfasen for nødvendig utgraving og oppfylling/stabilisering av skråningen. Området som berøres i anleggsfasen skal revegeteres med stedegne trær og planter. Plan for dette må godkjennes av kommunen før igangsetting.

§ REKKEFØLGEKRAV

9.1. Etablering av tekniske anlegg

Tekniske anlegg (o_SKV, o_SVG og o_SF), avkjørsler til offentlig vei, vann- og avløpsanlegg, samt tilgang på slukkevann skal være etablert, med unntak av asfaltering dersom årstiden tilsier det, i henhold til planer godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for nytt bygg innenfor planområdet. Asfaltering skal være gjort før det gis ferdigattest.

9.2. Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nytt bygg innenfor planområdet.

9.3. Utearealer

Felles uteoppholdsarealer og grønnstruktur o_G skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for nytt bygg innenfor planområdet.

9.4. Skolekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse kan gis.

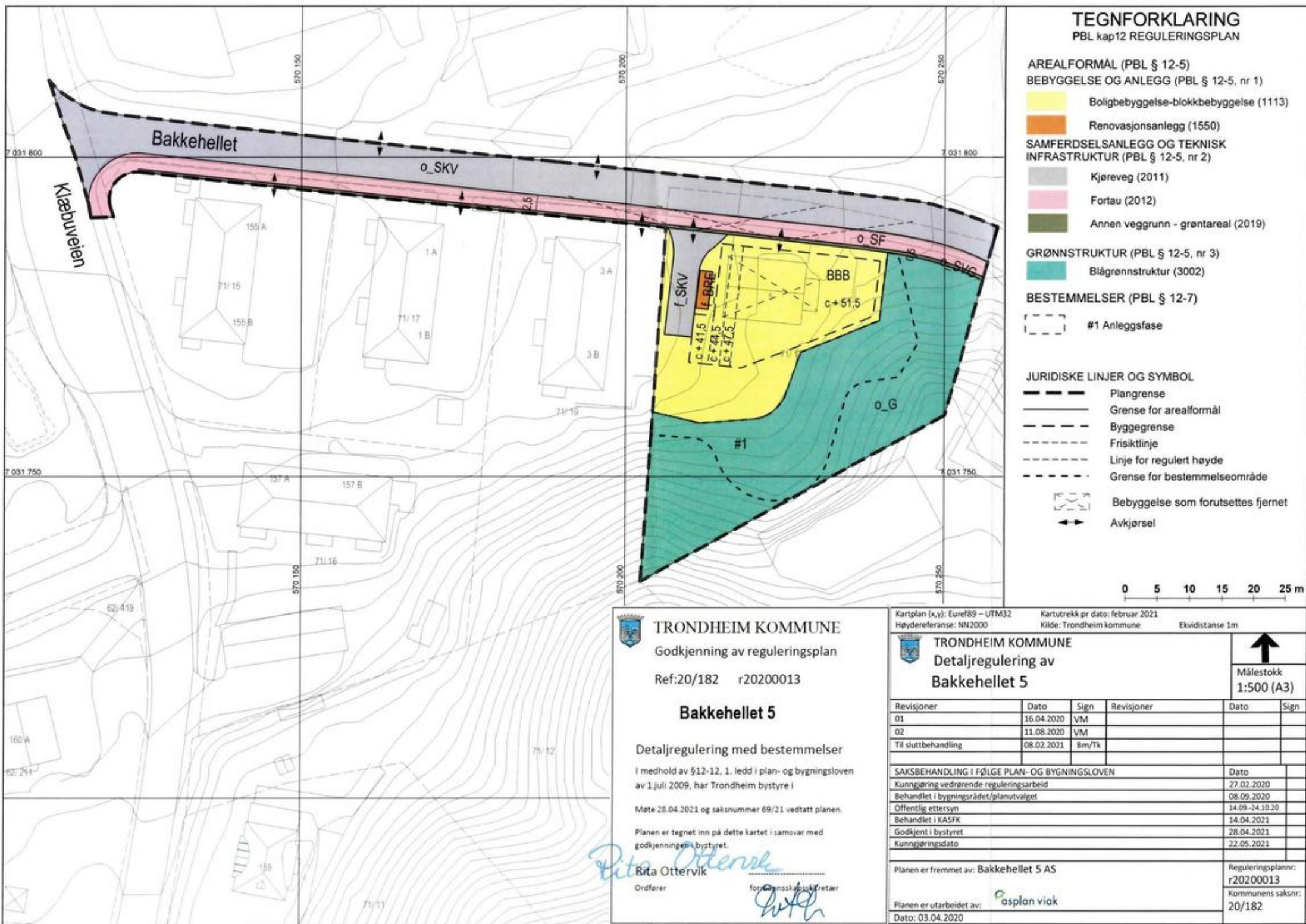
Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. «Bakkehellet 5 – Geoteknisk vurdering for reguleringsplan», G-not-001 fra Rambøll, datert 03.02.2020

Rita Ottervik

[Signature]



TEGNFORKLARING

PBL kap12 REGULERINGSPLAN

- AREALFORMÅL (PBL § 12-5)**
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**
- Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**
- Blågrønnstruktur (3002)
- BESTEMMELSER (PBL § 12-7)**
- #1 Anleggsfase

- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Byggegrense
 - Frisiktligne
 - Linje for regulert høyde
 - Grense for bestemmelseområde
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Avkjørsel

0 5 10 15 20 25 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:20/182 r20200013

Bakkehellet 5

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 28.04.2021 og saksnummer 69/21 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
 Ordfører

for planmyndigheten

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
 Høydereferanse: NN2000
 Karttrekk pr dato: februar 2021
 Kilde: Trondheim kommune
 Ekvidistanse 1m

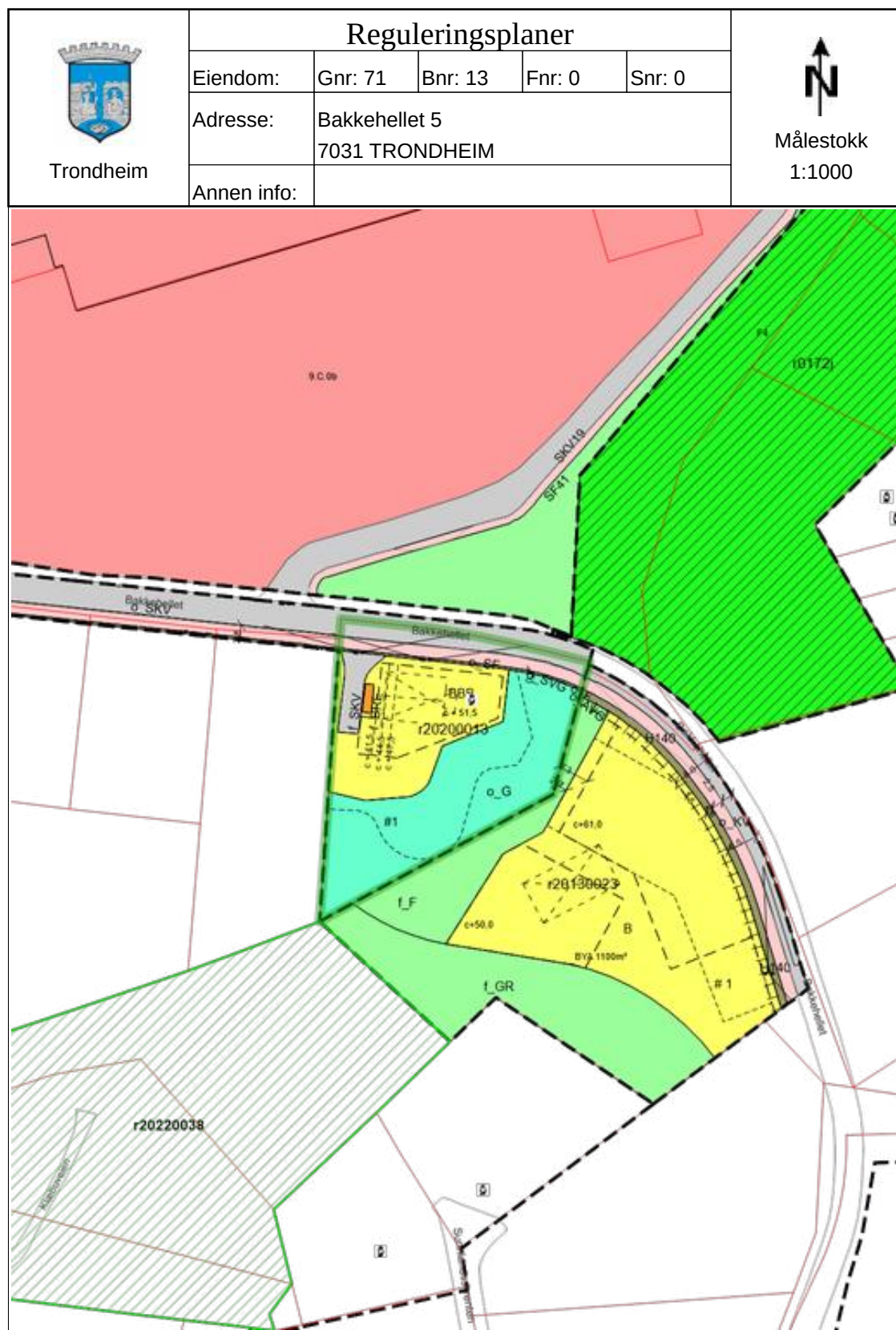
TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Bakkehellet 5

Målestokk
 1:500 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign	Revisjoner	Dato	Sign
01	16.04.2020	VM			
02	11.08.2020	VM			
Til sluttbehandling	08.02.2021	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		Dato
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid		27.02.2020
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		08.09.2020
Offentlig ettersyn		14.09.-24.10.20
Behandlet i KASFK		14.04.2021
Godkjent i bystyret		28.04.2021
Kunngjøringsdato		22.05.2021

Planen er fremmet av: Bakkehellet 5 AS	Reguleringsplannr: r20200013
Planen er utarbeidet av: asplan viak	Kommunens saksnr: 20/182
Dato: 03.04.2020	



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisikttlinje
	Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Felles grøntareal		RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Renovasjonsanlegg
	Kjøreveg		Fortau		Annen veggrunn - grøntareal
	Grønnstruktur		Blå/grønnstruktur		Naturområde
	Frrområde				

Det er alltid bedre å bo riktig

Mennesker har ulike behov, ulik økonomi og ulike prioriteringer. Antall timer i døgnet har vi derimot like mange av. Så tid er en viktig fellesnevner. Uansett hvordan vi velger å bruke den. Er tiden inne for større plass? Mindre plass? Mer kvalitetstid med barna? Ingen plenklipping? Kanskje du må tenke helt nytt?

Vi har samlet de fordelene som vi vet kundene våre setter høyt på prioriteringslisten når de skal kjøpe nybygg og prosjekterte boliger.

Ingen har bodd der før deg

Lukten av noe nytt. Du tar den første dusjen. Rene, slette overflater og ingen riper å se.

Bruk tiden på noe annet enn oppussing

Rive vegger og male tak etter arbeidstid? Det er ikke for alle. Gå den fjellturen du liker så godt i stedet. Ingen hakk eller hull som skal sparkles. Ikke en eneste maskeringstape å se. Oppussing av eldre boliger betyr ofte også høye utgifter. Du kan spare de pengene til en ferietur?

Historisk en trygg og verdifull investering

Vi har historisk sett at nye bygg stiger i pris. Hvis du skulle bestemme deg for å selge etter en periode kan det ha vært et godt sted å plassere pengene.

Lite eller ingen vedlikehold

For noen betyr nybygg en romslig leilighet med terrasse. Du trenger kun vanne et par potteplanter. Vedlikeholde av tak og vegger skal ikke være en bekymring årene fremover.

Bo godt i mange år fremover

Som regel har byggene heis fra garasje til inngangsdør, trappefri adkomst og lave dørlister. Du kommer gjennom livets mange faser uten å måtte vurdere å flytte på deg.

Sett ditt preg og oppgrader kvaliteter underveis i byggeprosessen

De fleste utbyggere tillater kjøpere å velge kvalitet på blant annet fliser, gulv og innredning. Så slipper du å være redd for at det skal bli for upersonlig.

Kjøpetilbud

FOR PROSJEKT: BAKKEHELLET 5

Bakkehellet 5, 7031 Trondheim. Gnr. 71, bnr. 13, Leil.nr. _____
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90 50 20 04, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE BEKREFTER HERVED TILBUD OM Å KJØPE OVENNEVNTE BOLIG FOR

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr: _____ kr _____
Egenkapital _____ kr _____
Totalt: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ Disponibelt kontaktbeløp (bankinnskudd)

Entreprenør stiller garanti iht buofl.§ 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst. Forskuddet skal innbetales meglers klientkonto, og vil gå til fradrag fra kjøpesummen når denne skal innbetales pr. oppgjørs/overtagelsesdato.

Dersom selger stiller garanti etter bustadop §47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Ved innlevering av «kjøpetilbud» er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle forbehold: _____

Kjøper har gjort seg kjent med forhold nevnt i prospektet, leveransebeskrivelse, samt aksepterer selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Ved inngivelse av kjøpetilbud må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen

VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD MÅ KJØPER FREMLEGGE GYLDIG LEGITIMASJON OG FINANSIERINGSBEKREFTELSE PÅ HELE KJØPESUMMEN.

For selger: Kjøpetilbud aksepter Sted: _____, dato: _____ kl: _____ Selgers signatur: _____

ØNSKER DU EN GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING FRA PROAKTIV PROSJEKTMEGLING? ☐ JA ☐ NEI

Kjøpetilbudet innleveres til: Proaktiv Trondheim Syd, Organisasjonsnummer 989716816. Søbstadvegen 1, 7088 Trondheim,

PROAKTIV

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Notater



Vi i Proaktiv eiendomsmegling er opptatt av grundige forberedelser, og optimalisering av kunnskap og kompetanse. Det er din garanti når du skal kjøpe eller selge prosjekt gjennom oss!



PROAKTIV



Partner / Eiendomsmegler
MNEF:

Jonas Toftemo
90 50 20 04
jt@proaktiv.no



proaktiv trondheim syd: Søbstadvegen 1, 7088 Trondheim
72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no

proaktiv.no

PROAKTIV