

Velkommen til

Bakkehellet 5, 7031 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bakkehellet 5
7031 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 950 000,-
Omkostninger	kr	25 490,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 872,-

BRA/BRA-i	66 / 61 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2026
Etasje	4

Energimerke Det er utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Denne skal fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Eiendomsmegler 1 ved Marie Berg og Martin Antonsen har gleden av å presentere denne strøkne toppleiligheten i Bakkehellet 5!

Leiligheten ligger i et populært strøk med nærhet til alt av servicefunksjoner, NTNU og midtbyen. Gode solforhold er et stikkord her!

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Vannbåren varme
- Store luftige soverom
- Hjørnebeliggenhet
- Solrik terrasse.
- Mulighet til å kjøpe parkeringsplass i kjeller
- Godt med bodareal
- Store vindusflater
- Topp moderne hvitevarer
- Strøken standard

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å kunne ta besluttningen for om dette skal bli ditt nye drømmehjem.

Er det noe du lurer på eller ønsker å diskutere, ta kontakt med meg - jeg er her for å hjelpe deg.

Lykke til!



Marie Berg
Eiendomsmegler

+47 995 52 115
marie.berg@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bakkehellet 5, 7031 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 71, Bnr. 13, Snr. 17, Trondheim kommune.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 872,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer
- Drift, tv/internett abonnement, Fjernvarme
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om sameiets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 61 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 66 m²
Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Antall soverom
2

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass. Men det er mulighet for å kjøpe p-plass i kjeller til kr. 350.000,-

Sameiets eiendom
Gnr. 71, Bnr. 13, Trondheim kommune.
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Byggeår
2026

Beliggenhet
Velkommen til Bakkehellet 5. Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet, samtidig som den ligger tilbaketrukket i forhold til trafikkstøy. Leiligheten ligger perfekt til i forhold til de fleste studiestedene. NTNU Gløshaugen, SINTEF, Det medisinske fakultet på Øya, St. Olavs Hospital og Handelshøyskolen ligger alle innen gangavstand.

Nærhet til park, uteliv, treningsfasiliteter og kollektivtransport rett utenfor døren. Boligen ligger en liten gåtur unna Høyskoleparken som er et populært tilholdssted om sommeren. Om sommeren kan du også nyte fine turer langs Nidelven og Marinen. På vinterstid er det ypperlig å gå seg en tur til Bakklandet som byr på et sjarmerende og rikt kaféliv og kulturrike gater. En liten spasertur unna finner du også Studentersamfundet med utelivstilbud, konserter og festivaler. For den som liker å trene er Impulse treningsstudio et godt alternativ og dit går du på ca. 5 minutter fra leiligheten. Finalebanen er også en kort spasertur unna, med sine utendørs treningsfasiliteter (klatring, turn, kunstgress, sandvolleyball, samt skøytemuligheter om vinteren). Tempestien er også bare noen minutter unna til fots, som er fin både som tursti og for joggeturer langs Nidelven.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Viktig informasjon
Denne boligen, som er nyoppført, selges som et profesjonelt videresalg. Det innebærer at selger opptrer som næringsdrivende og dermed anses som entreprenør etter avhendingslovens bestemmelser § 2-11.

Det vil bli inngått kjøpekontrakt mellom videreselger og kjøper på de vilkår som gjelder for nyoppført bolig etter avhendingsloven.Boligen leveres i henhold til vedlagte deklarasjon datert 31.08.25 og romskjema fra utbygger, Bakkehelle 5 AS, inkludert spesifikasjoner, materialvalg og tekniske løsninger som følger av prosjektets standardleveranse.

Videreselger har i tillegg inngått kundetilvalg som medfølger handelen og er inkludert i prisantydningen:
Bestilte endringer:
- Oppgradering kjøkken: kr. 12 705,-
- Oppgradering bad: 13 944,-
- Softclose: kr. 1 000,-

Totalt: 27 649,-

Videreselger er likevel kontraktspart og ansvarlig overfor kjøper for gjennomføring av avtalen, herunder leveranse og eventuelle mangelskrav etter lovens regler.Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at videreselger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. "utbygger" og forretningsfører.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 04.03.26. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:

- Ferdigstilling av utomhus

Hele tiltaket med unntak av enkelte utomhusarealer som enda ikke er ferdigstilt på grunn av vinter. Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
- Ferdigstilling av utomhus
Selger må utføre arbeidet innen: 30.06. 2026.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Sommer 2026

Eier
Arnsteins Eiendomsservice AS

Heftelser og servitutter
Servitutter i grunn:
1938/302413-1/107 09.08.1938ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 71
BNR: 13
1948/302471-1/107 20.05.1948ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 71

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Markedsføringspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 375,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Boligkjøperforsikring
Advokatforsikring er et advokattilbud fra HELP. Du betaler ingen timepris. Forsikringen gir deg advokathjelp til saker knyttet til kjøpet av din nye bolig. Advokathjelpen omfatter også de viktigste rettsområdene du vil støte på i privatlivet, og gjelder i tillegg din sekundær-

og fritidsbolig. Forsikringen koster kr 14 000, og gjelder i 5 år fra kontraktsignering. Meglerforetaket mottar kr 2 000 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. For mer informasjon se www.help.no.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

Martin Antonsen
Eiendomsmeglerfullmektig

Marie Berg
Eiendomsmegler
Telefon: 995 52 115
E-post: marie.berg@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg
Besøksadresse: Kongens gate 2, 7011 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



En meget fin leilighet beliggende i 4 etg.



Her er alt strøkent med god planløsning!


CALVIN KLEIN



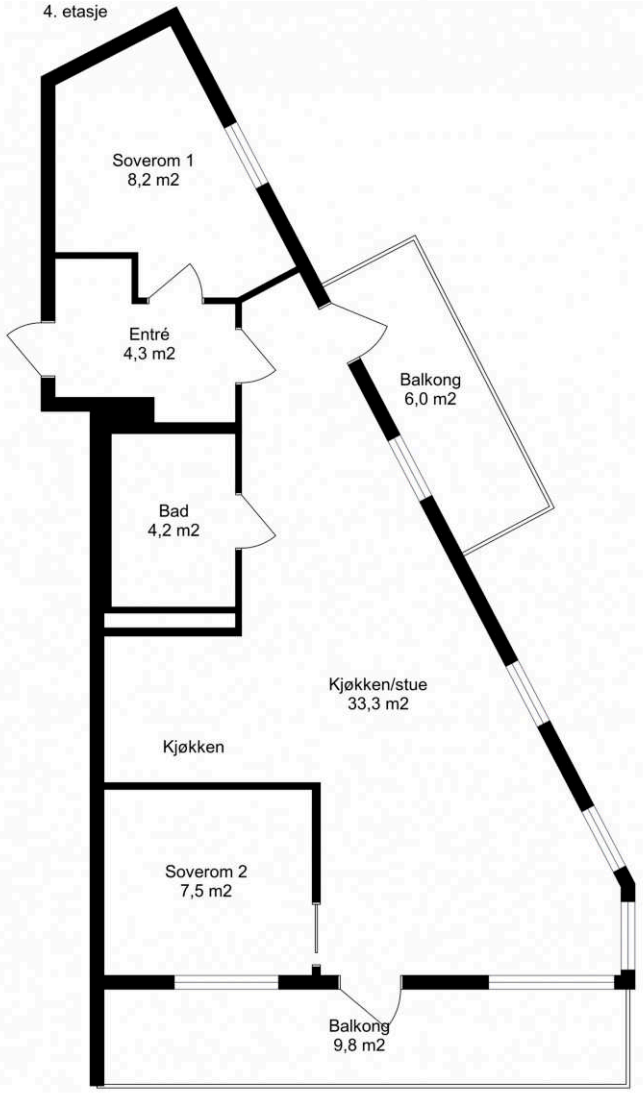
Med moderne smakfulle farger og gode solforhold!



Kjøkken/stue løsning er på hele 33,3 kvm.



Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Arealmålingsrapport

Leilighet
Bakkehellet 5, 7031 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 71, bnr. 13, snr. 17



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21758-1756 **Eiendomsverdi ref nr:** QA2167

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eidem

Gyldig rapport
13.04.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

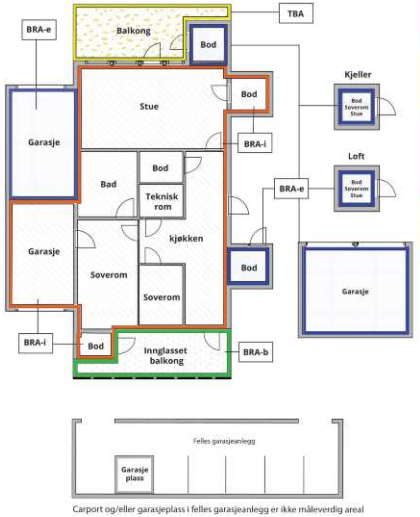
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Parkeringskjeller		5		5	
4. etasje	61			61	16
SUM	**61**	**5**			**16**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Parkeringskjeller		Bod	
4. etasje	Entré, bad, kjøkken/stue, soverom 1, soverom 2		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
13.4.2026	14:00:00	16:00:00	Marius Eidem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	71	13		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkehellet 5

Hjemmelshaver
Bakkehelle 5 AS

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

enova

Energiattest



Adresse	**Bakkehellet 5, 7031 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277079**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301280097**
Gårdsnummer **71**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **1 341,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **1 341,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **64,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **94,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **127 089 kWh**

Bakkehellet 5, 7031 TRONDHEIM

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (21)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bakkehellet 5	301280097		21	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0101	1	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0102	2	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0103	3	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0104	4	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0105	5	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0201	11	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0202	6	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0203	7	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0204	8	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0205	9	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0206	10	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0301	16	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0302	12	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0303	13	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0304	14	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0305	15	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0401	17	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0402	18	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0403	19	0	
Bakkehellet 5	301280097	H0404	20	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.08
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	AISEE Consulting AS
Beregningsdato	31.03.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Trondheim
Klimakorreksjonsfaktor	1.10
Årsmiddeltemperatur	6.90 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	596,04 m²
Areal tak	360,90 m²
Areal gulv	364,20 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	358,51 m²
Oppvarmet BRA	1 341,00 m²
Oppvarmet luftvolum	3344,20 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,73 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	78,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,57 h^{-1}
Lekkasjetall dato	17.03.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	83 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,60 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	**Inndata**
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,98	13,47 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	86,53 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		150,67 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,10
2	Tak	0,04
3	Gulv	0,04
4	Vinduer og dører	0,21
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,47**
6	Infiltrasjon	0,03
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,50**
7	Ventilasjon	0,09
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,59**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	22,25	4,46	26,70	0,96	27,82
1b Ventilasjonsvarme	1,67	0,00	1,67	0,92	1,81
2 Varmtvann	25,05	3,71	28,76	0,95	30,28
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	5,84	0,00	5,84	1,00	5,84
4b Pumper	0,08	0,00	0,08	1,00	0,08
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**83,82**	**8,16**	**91,99**	**-**	**94,77**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	57 263	42,70
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	69826	52,07
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**127 089**	**94,77**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**127 089**	**95**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	46 743	34,86
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	10 520	7,85
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**57 263**	**42,70**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**57 263**	**42,70**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	41,99	1,00	41,99
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	50,09	0,45	22,54
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**92,08**		**64,53**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	64,53 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Budsjett 2026

Sameiet Bakkehellet 5

INNTEKTER	BUDSJETT
Oppstartsinntekter	200 000
Felleskostnader brøkfordelt bolig	422 250
Felleskostnader enhetsfordelt bolig	117 320
Leieinntekter parkering	36 000
Fjernvarme	54 000
Fellesavtale TV og Bredbånd	71 760
Sum inntekter	**901 330**

KOSTNADER	
Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820
Revisjonshonorar	13 750
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	**665 330**

RESULTAT	236 000

Antall enheter	24
Sum eierbrøk	1 050

Vedtatt av styret

Budsjettet gjøres gjeldende for 2026

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER
Sameiet Bakkehellet 5 **2026**

Seksjon	Eierbrøk	Felleskostnader brøkfordelt bolig	Felleskostnader enhetsfordelt bolig	Sum Driftskostnader	Abonnement kabel tv og internett	Fjernvarme	Leieinntekter parkering	SUM FELLESKOSTNADER
1	33	kr 1 110	kr 489	kr 1 599	kr 299	kr 142	kr -	**kr 2 040**
2	70	kr 2 355	kr 489	kr 2 844	kr 299	kr 301	kr -	**kr 3 444**
3	45	kr 1 514	kr 489	kr 2 003	kr 299	kr 194	kr -	**kr 2 495**
4	56	kr 1 884	kr 489	kr 2 373	kr 299	kr 241	kr -	**kr 2 913**
5	44	kr 1 480	kr 489	kr 1 969	kr 299	kr 189	kr -	**kr 2 457**
6	38	kr 1 278	kr 489	kr 1 767	kr 299	kr 163	kr -	**kr 2 230**
7	50	kr 1 682	kr 489	kr 2 171	kr 299	kr 215	kr 300	**kr 2 985**
8	45	kr 1 514	kr 489	kr 2 003	kr 299	kr 194	kr -	**kr 2 495**
9	57	kr 1 917	kr 489	kr 2 406	kr 299	kr 245	kr -	**kr 2 951**
10	65	kr 2 187	kr 489	kr 2 675	kr 299	kr 280	kr 300	**kr 3 554**
11	38	kr 1 278	kr 489	kr 1 767	kr 299	kr 163	kr -	**kr 2 230**
12	62	kr 2 086	kr 489	kr 2 575	kr 299	kr 267	kr 300	**kr 3 440**
13	45	kr 1 514	kr 489	kr 2 003	kr 299	kr 194	kr -	**kr 2 495**
14	69	kr 2 321	kr 489	kr 2 810	kr 299	kr 297	kr 300	**kr 3 706**
15	52	kr 1 749	kr 489	kr 2 238	kr 299	kr 224	kr -	**kr 2 761**
16	38	kr 1 278	kr 489	kr 1 767	kr 299	kr 163	kr -	**kr 2 230**
17	61	kr 2 052	kr 489	kr 2 541	kr 299	kr 262	kr 300	**kr 3 402**
18	35	kr 1 177	kr 489	kr 1 666	kr 299	kr 151	kr -	**kr 2 116**
19	61	kr 2 052	kr 489	kr 2 541	kr 299	kr 262	kr 300	**kr 3 402**
20	82	kr 2 758	kr 489	kr 3 247	kr 299	kr 353	kr -	**kr 3 899**
21	1	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 300	**kr 300**
22	1	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 300	**kr 300**
23	1	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 300	**kr 300**
24	1	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 300	**kr 300**
Sum	1 050	kr 35 188	kr 9 777	kr 44 964	kr 5 980	kr 4 500	kr 3 000	kr 58 444
Årsbeløp		kr 422 250	kr 117 320	kr 539 570	kr 71 760	kr 54 000	kr 36 000	**kr 701 330**

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Bakkehellet 5

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

1. gang vedtatt: Ved stiftelse 11.03.2026

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Bakkehellet 5

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 71, Bnr. 13 i Trondheim kommune
Eiendommens adresse er: Bakkehellet 5, 7031 Trondheim.

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 20 seksjoner som er seksjonert til boligformål og 4 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter parkering.

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 seksjonseiernes 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

<u>Parkeringsplasser;</u>
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 funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning 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 HEFTELSESFORM

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 godkjennelse 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 forretningsføreren. 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 seksjonseiernes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 karmer
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 markterrasse 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 hærverk.

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 seksjonseierens 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. bruksendringsrett 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 besluttes 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 besluttes 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.



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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

AGDER

- **Kristiansand**
Fiellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@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

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

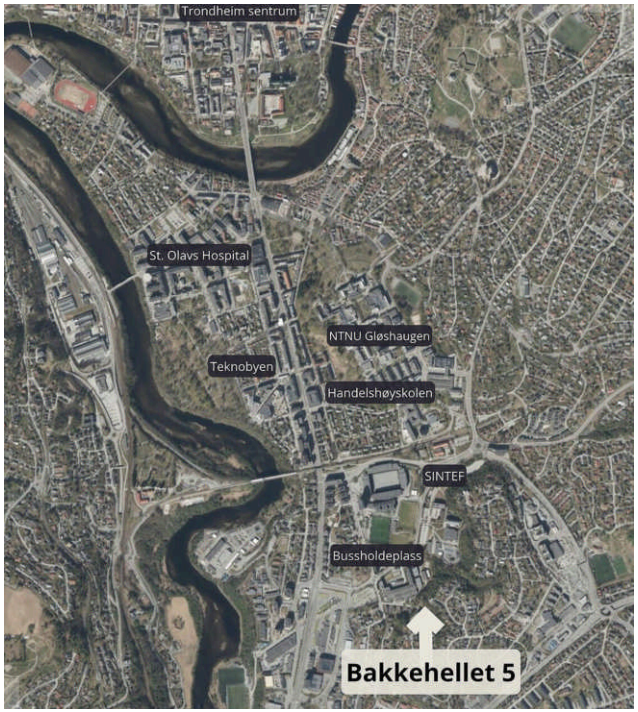
I prosjektet Bakkehellet 5 er det planlagt en leilighetsmiks fra 2-roms til 4-roms leiligheter.

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.





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

SENTRALT OG TILBAKETRUKKET

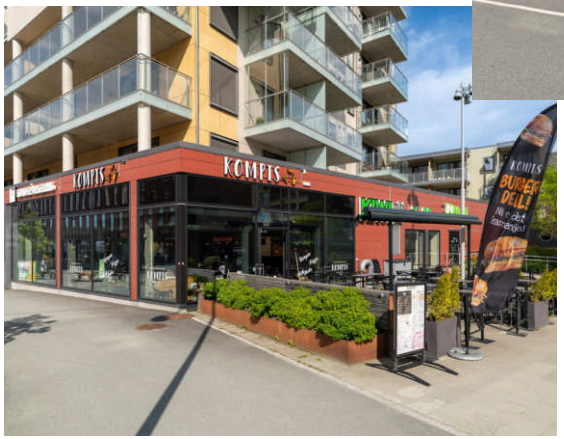
Leilighetene bygges på ei sentrumsnær, men tilbaketrukket tomt på Lerkendal.



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.

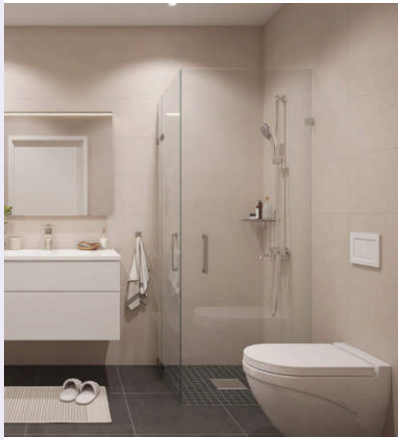






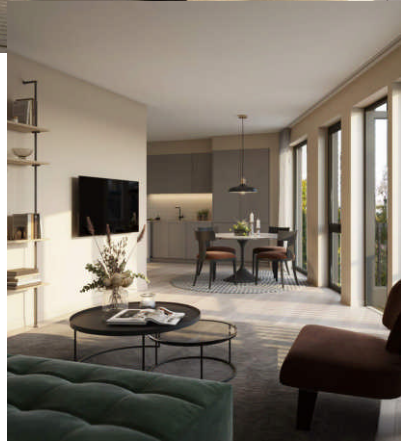














VELKOMMEN TIL BAKKEHELLET 5

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 arkitektkt. 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. Energiattetster vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført , og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumenter at 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.

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 seksjonenen 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 omtrentlige anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene.

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

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 overtakelse 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 rådighet 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 overtakelse.

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 prisliste. 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 prislisten.
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 etableringsgbeyr 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 overtakelse 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 eiendomsmeglers 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 overtakelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene 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.

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 kjøpere, 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 dagmulkt.
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. Rekvirering 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 detaljprosjektert. 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 forbeholder 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 sykebåre.
- 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 nøkkelbrikker
- 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/bredbåndsleveransen. 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 anførsler 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 fabrikkmalt. 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 vaskeskaft 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 baderom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.

Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg.

Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmål) 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 baderomsgulv/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 baderom leveres

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

Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner 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. Komplett 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

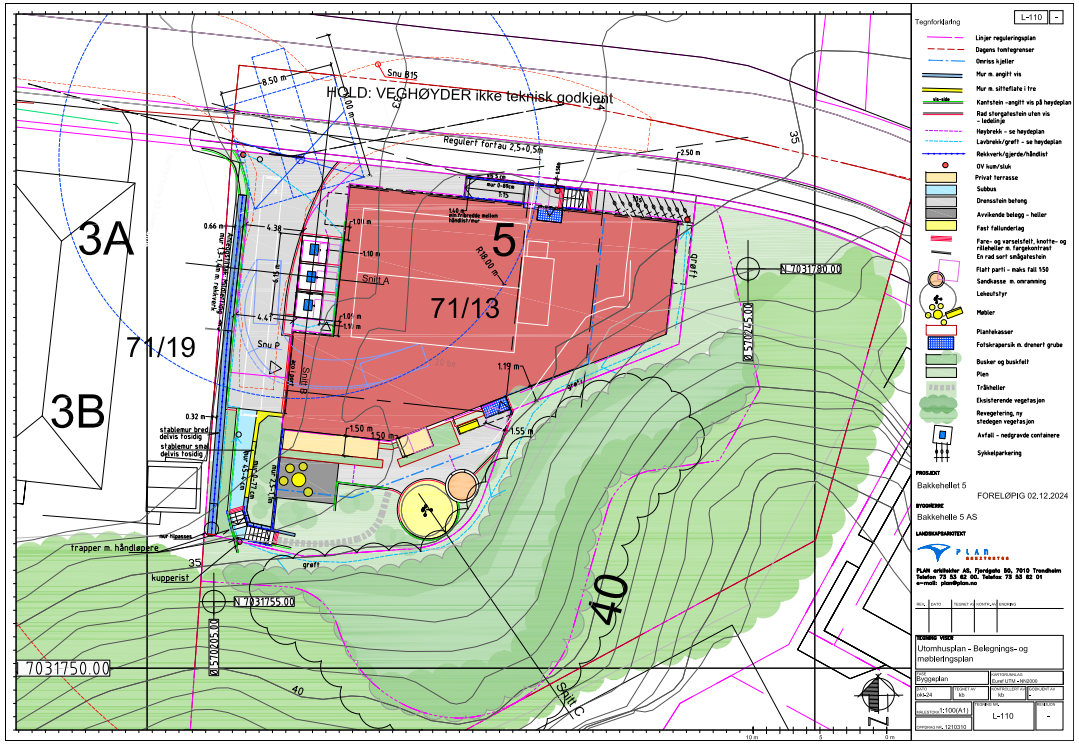
Det tas forbehold om tilfredsstillende kostnadsnivå på entreprise, godkjent rammetillatelse og endringer som følge av detaljprosjektering/ offentlige pålegg/ønsker som må til for å realisere prosjektet og andre offentlige godkjenninger. Se også kjøpsbetingelsene.

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: Sykkelboder	Malt betong	Støvbundet betong	Støvbundet betong. Synlige rørføringer i tak	Laminat slett ihht. forskriftskrav, listverk med synlig spikring	Belysning ihht. norm		Sprinkler ihht. forskriftskrav
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

Leilighet	Type	Gulvflis	Veggflis sokkel	Veggflis	Trykkplate WC	Innredning	Dusjvegg	Speil
1-1	2S	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18+siliko	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600L W.Grey matt	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
1-2	1	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil 600X800 + J-LIST
1-3	1S	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil 600X800 + J-LIST
1-4	2	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18+siliko	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600L W.Grey matt	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
1-5	2	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil 600X800 + J-LIST
2-1	2S	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil 600X800 + J-LIST
2-2	1	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil 600X800 + J-LIST
2-3	1S	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil 600X800 + J-LIST
2-4	2	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil 600X800 + J-LIST
2-5	1S	Flis 30x60 Appeal Taupe+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Taupe+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Taupe + Fog Manhattan+silikon	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600L Ljusgrå matt 3d	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
2-6	1	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil 600X800 + J-LIST
3-1	1S	Flis 30x60 Appeal Taupe+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Taupe+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Taupe + Fog Manhattan+silikon	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600L Ljusgrå matt 3d	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
3-2	1	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18+siliko	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
3-3	1	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+ FOG SILVER GREY	Flis 30X60 APPEAL GREY+FOG SILVER GREY+SILIKON	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600L Ljusgrå matt 3d	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
3-4	1S	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18+siliko	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
3-5	1	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18+siliko	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
4-1	1S	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18+siliko	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600L W.Grey matt	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
4-2	1	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18+siliko	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
4-3	1	Flis 30x60 Appeal Taupe+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Taupe+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Taupe + Fog Manhattan+silikon	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600L Ljusgrå matt 3d	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60
4-4	1	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18	Flis 30x60 Appeal Sand+ Fog Manhattan 18+siliko	Trykkplate SIGMA 01 ALPINVIT	Kommode CHIC600LÅD A.WHITE MATT	SVEDB.SKOGA 800/Rett MATT Klarglass	Speil Dansani Repeat LED top/botten 70x60

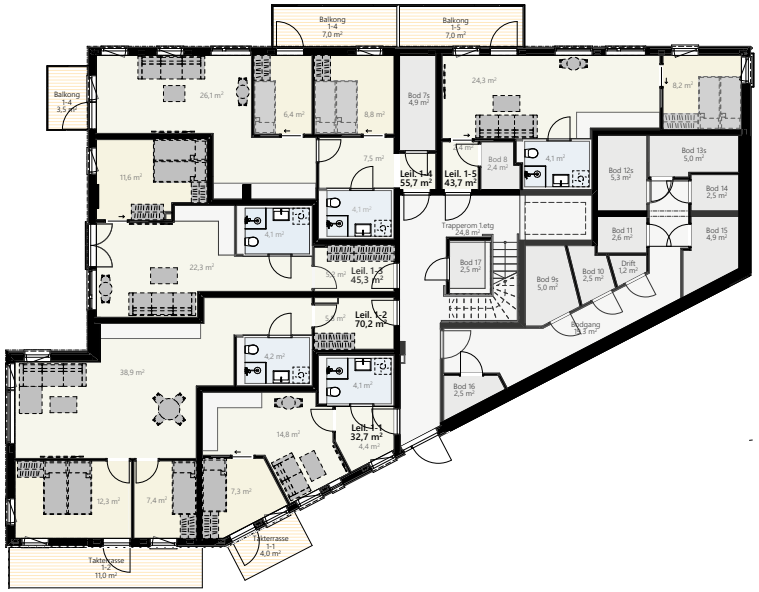
PLANTEGNINGER





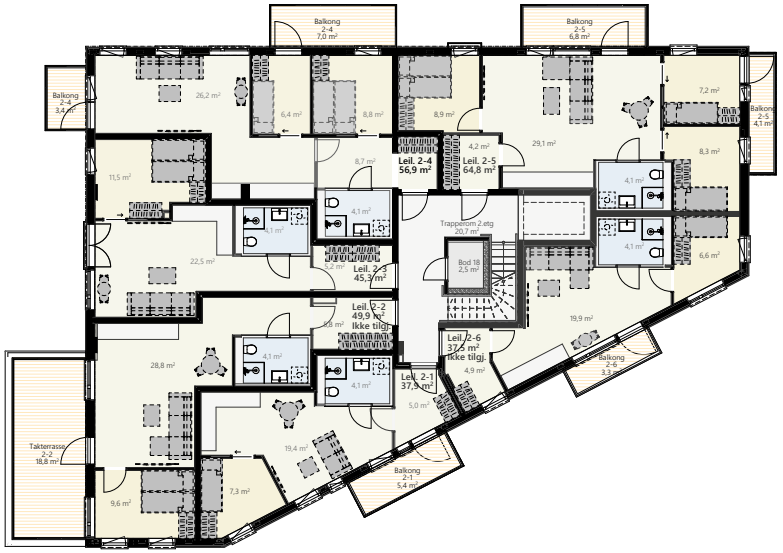
Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Dato: 18.09.2025



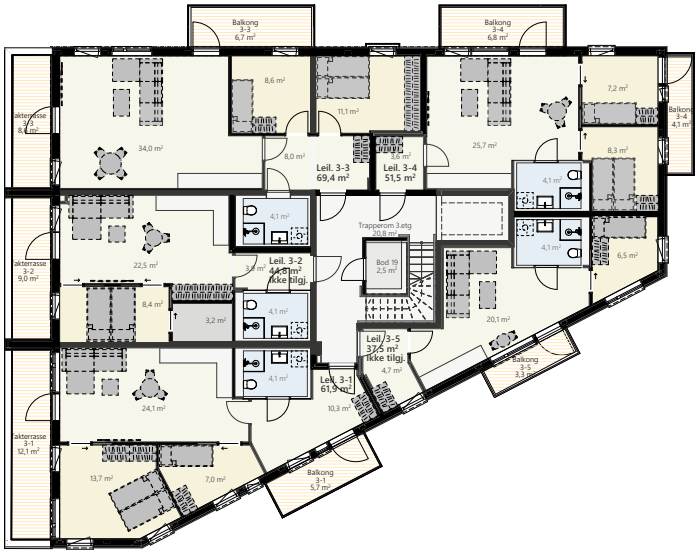
Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Dato: 18.09.2025



Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

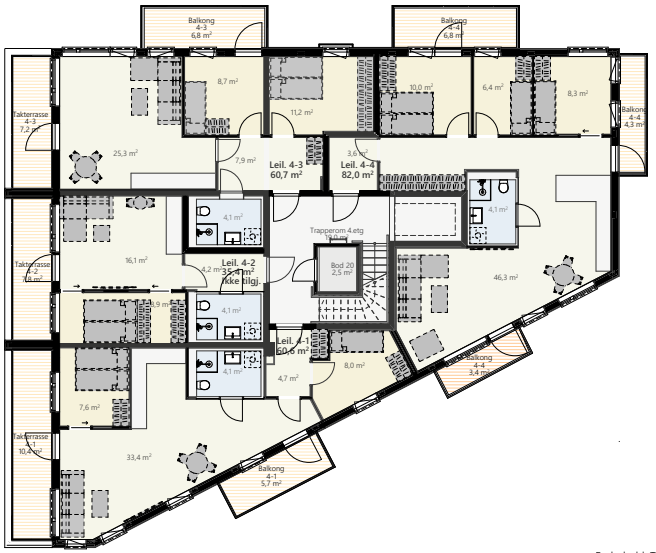
Dato: 18.09.2025



Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Dato: 18.09.2025

39



Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme

Dato: 18.09.2025

40



Kledning- Værbitt fra Moelven
Barka, Garva og Herja.
Beslag og metallarbeid i RAL 7016- antrasittgrå
Vinduer og dører i yttervegg i samme farge (RAL 7016)

Rev.	Dat.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
A	1	Rev. sikkerhetsglass begge sider	26.11.25	GN	MV

Prosjekteringsgruppen:
ARK. PLAN Arkitekter AS
RIB. Rådg. ing. Bygg
RIE. Rådg. ing. Elektro
RIV. Rådg. ing. VVS

Fase - Tegningsinnhold: Detaljprosjektering til IG3

Prosjekt: BH5, Bakkehaugen 5, 7031 Trondheim
Prosjektnr.: 1210310
Kommunenr.: 5001 Trondheim
Gnr./Bnr.: 71/13

Tiltakshaver: Trh Utvikling AS, Vegamot 6A, 7049 Trondheim

PLAN ARKITEKTER

Prosjekterende: PLAN Arkitekter AS, Fjordgata 59, 7010 Trondheim
Kontrollert prosjekt: Dato: 26.11.2024, Sign.: GN, Kontr.: MV

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Ingenting eller deler av dette tegningsmateriale må fremvises uten skriftlig samtykke.

Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A40-102
Rev.: A

Tegningsnavn: Fasade Sør og Øst



Kledning- Værbitt fra Moelven
Barka, Garva og Herja.
Beslag og metallarbeid i RAL 7016- antrasittgrå
Vinduer og dører i yttervegg i samme farge (RAL 7016)

sikkerhetsglass begge sier (ikke bare innside)

Rev.	Dat.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
A	1	Rev. sikkerhetsglass begge sider	26.11.25	GN	MV

Prosjekteringsgruppen:
ARK. PLAN Arkitekter AS
RIB. Rådg. ing. Bygg
RIE. Rådg. ing. Elektro
RIV. Rådg. ing. VVS

Fase - Tegningsinnhold: Detaljprosjektering til IG3

Prosjekt: BH5, Bakkehaugen 5, 7031 Trondheim
Prosjektnr.: 1210310
Kommunenr.: 5001 Trondheim
Gnr./Bnr.: 71/13

Tiltakshaver: Trh Utvikling AS, Vegamot 6A, 7049 Trondheim

PLAN ARKITEKTER

Prosjekterende: PLAN Arkitekter AS, Fjordgata 59, 7010 Trondheim
Kontrollert prosjekt: Dato: 26.11.2024, Sign.: GN, Kontr.: MV

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Ingenting eller deler av dette tegningsmateriale må fremvises uten skriftlig samtykke.

Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A40-101
Rev.: A

Tegningsnavn: Fasade Nord og Vest

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

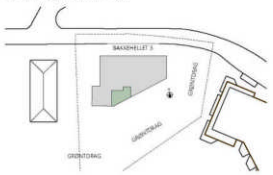
35,2 m² BRA

Privat del av terrasse på terrengnivå
4,0 m² TBA



Plantegning leilighet Mål 1:100

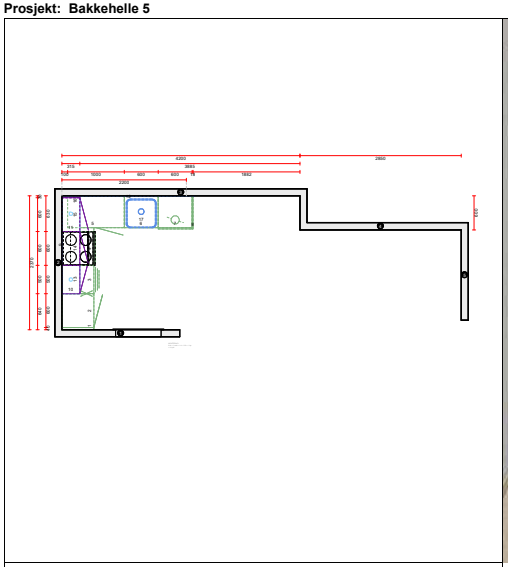
Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000





Fasade leilighet Mål 1:500

Perspektivtegning: 10300873/22/1 Leil 1-1 - Soft_Dark Taupe+++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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

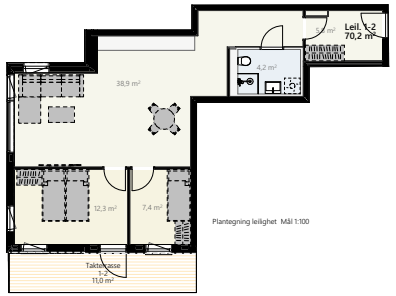
Leilighet 1-2
3-roms leilighet
70,2 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

75,2 m² BRA

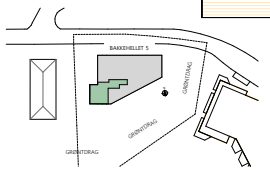
Privat del av terrasse på terrengnivå
11,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

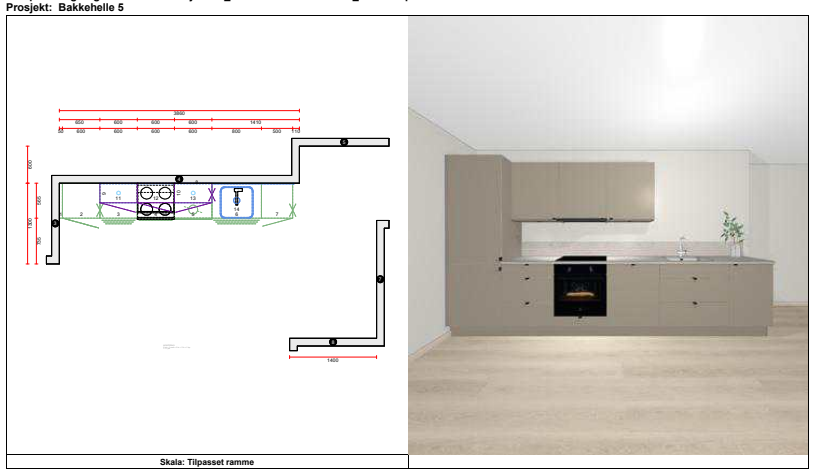




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/1/2 Kjøkken_Hvit Soft - Leil 1-2 - Soft_Dark Taupe +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5



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** 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.

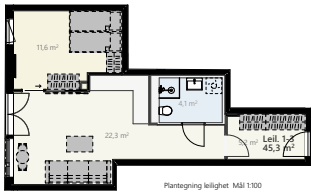
1. ETASJE

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

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

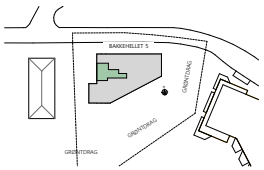
47,8 m² BRA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

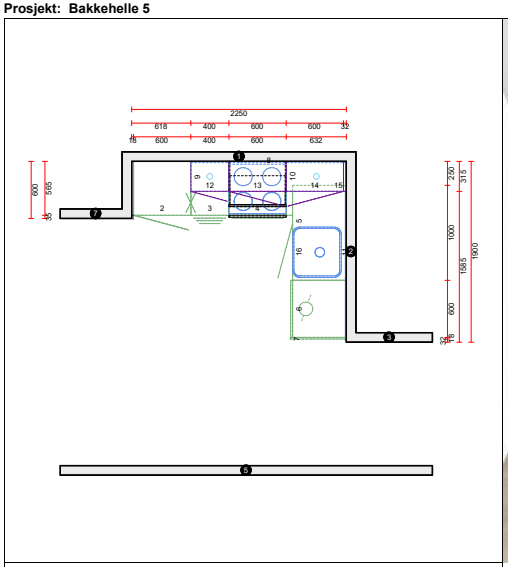




Fasade leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/5/2 Leil 1-3 - Soft_Sand Beige +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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)

L1-4

2-ROMS

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

1. ETASJE

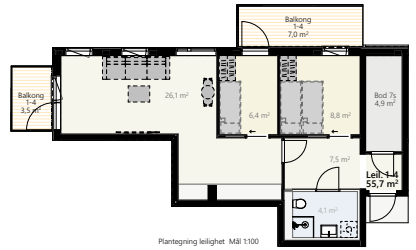
Leilighet 1-4
3-roms leilighet
55,7 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

60,7 m² BRA

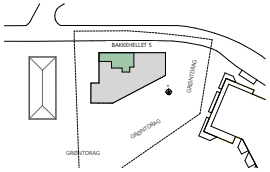
Balkonger
3,5 m² TBA
7,0 m² TBA

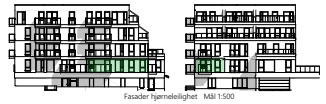
Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

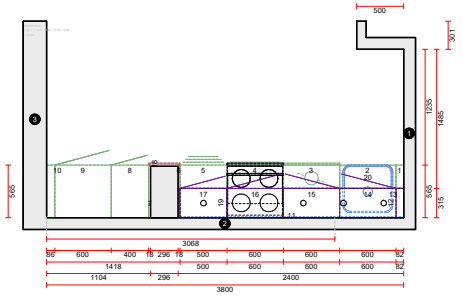




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/4/2 Leil 1-4 - Soft - Dark Taupe **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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)

L1-5

2-ROMS

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

1. ETASJE

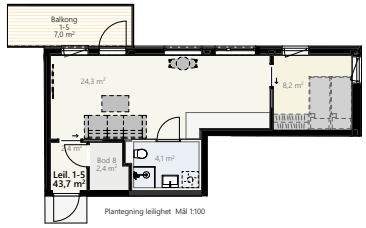
Leilighet 1-5
2-roms leilighet
43,7 m² BRA-i

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

46,2 m² BRA

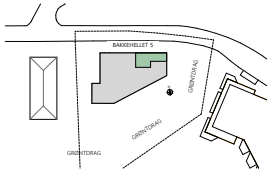
Balkong
7,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

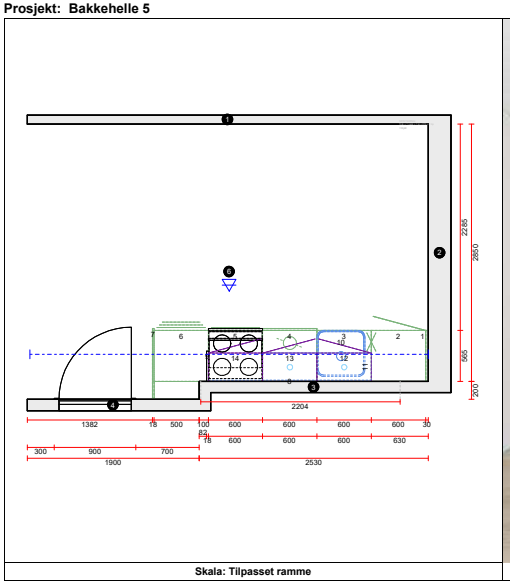




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/10/1 Leil 1-5 - Soft - Pearl Grey +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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)

L2-1

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 044,- pr mnd.

2. ETASJE

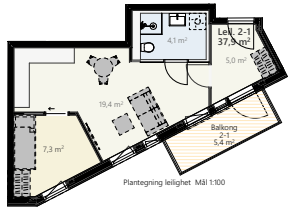
Leilighet 2-1
2-roms leilighet
37,9 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

40,4 m² BRA

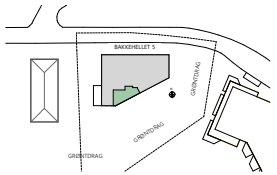
Balkong
5,4 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

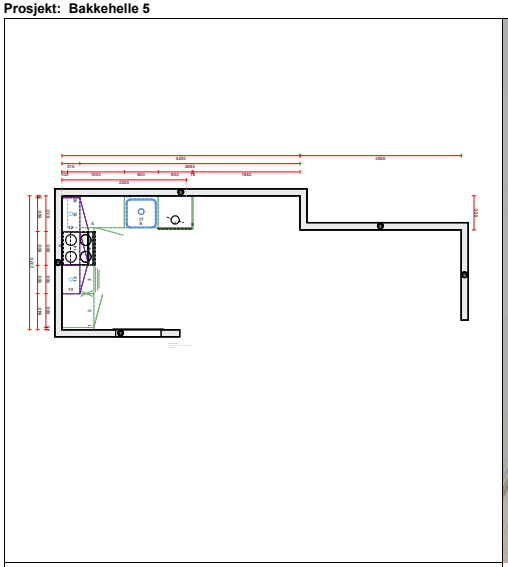




Fasade leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/21/2 Leil 2-1 - Soft - Pearl Grey +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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)

L2-2

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 482,- pr mnd.

2. ETASJE

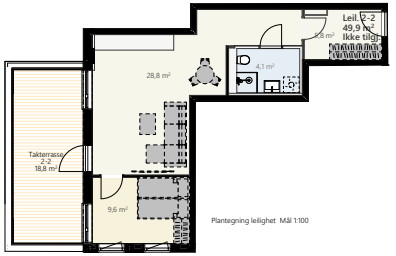
Leilighet 2-2
2-roms leilighet
49,9 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

52,4 m² BRA

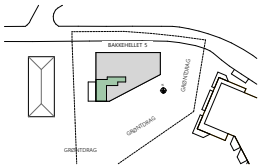
Takterrasse
18,8 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

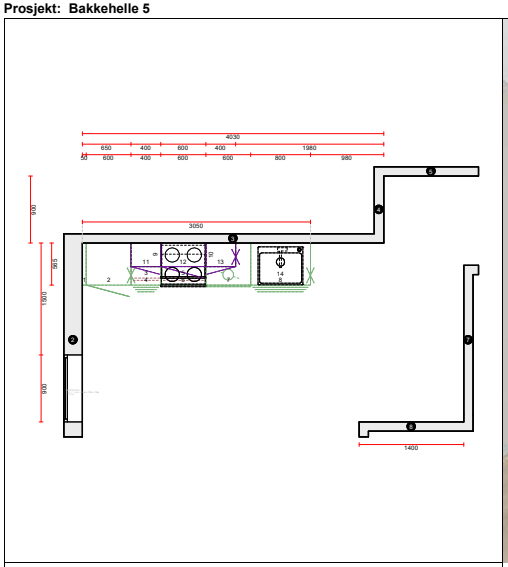




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/1/6 Kjøkken_Hvit Soft - Leil 2-2_ Dark Taupe +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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.

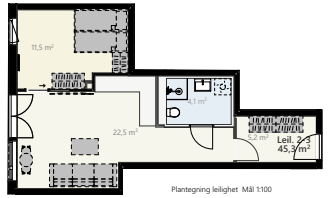
2. ETASJE

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

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

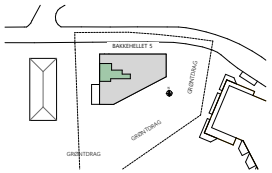
47,8 m² BRA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

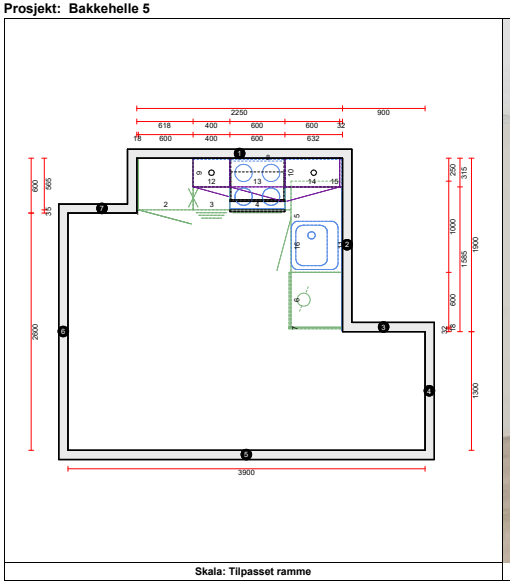




Fasade leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/11/1 Leil 2-3 - Soft - Dark Taupe +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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)

L2-4

3-ROMS

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

2. ETASJE

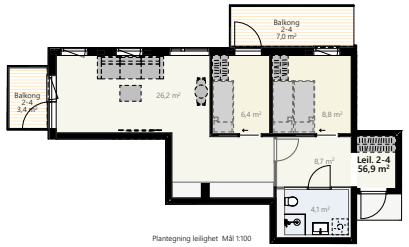
Leilighet 2-4
2-roms leilighet
56,9 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

61,9 m² BRA

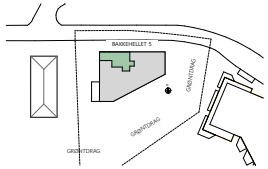
Balkonger
3,4 m² TBA
7,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

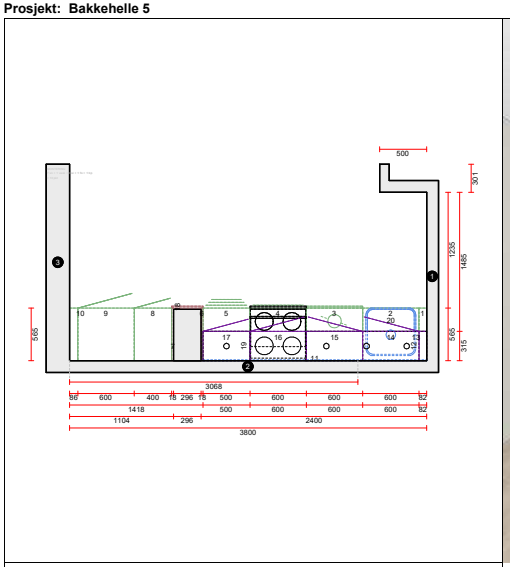




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/12/1 Leil 2-4 - Soft - Sand Beige +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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)

L2-5

4-ROMS

Felleskostnader:
kr. 3 025,- pr mnd.

2. ETASJE

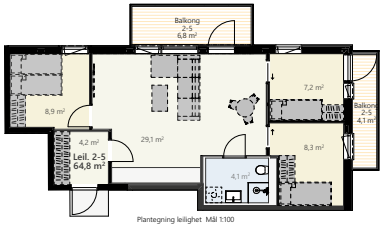
Leilighet 2-5
4-roms leilighet
64,8 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

69,8 m² BRA

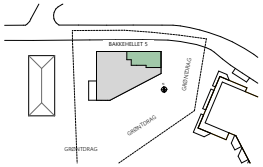
Balkonger
6,8 m² TBA
4,1 m² TBA

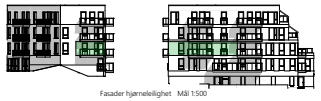
Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

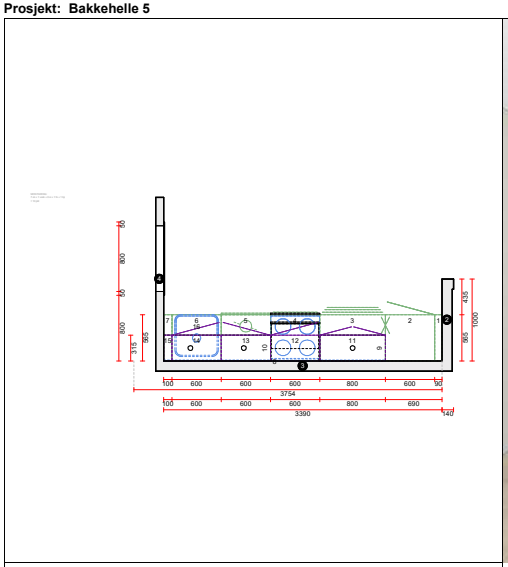




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/13/1 Leil 2-5 - Soft - Endret 04.11.24 +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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

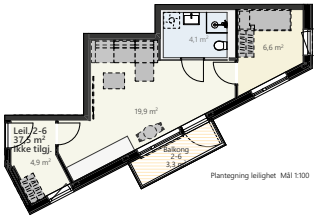
Leilighet 2-6
2-roms leilighet
37,5 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

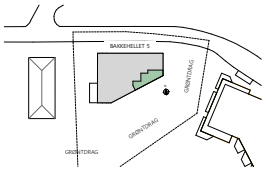
40,0 m² BRA

Balkong
3,3 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



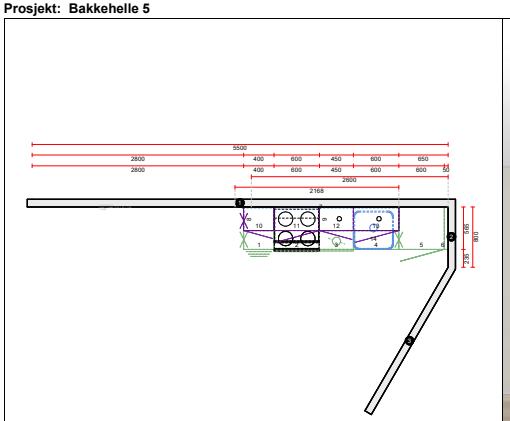
Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000





Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/14/1 Leil 2-6 - Soft - Endret 04.11.24 +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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

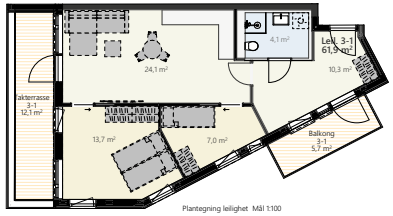
Leilighet 3-1
3-roms leilighet
61,9 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

66,9 m² BRA

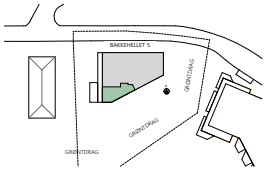
Takterrasse
12,1 m² TBA
Balkong
5,7 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

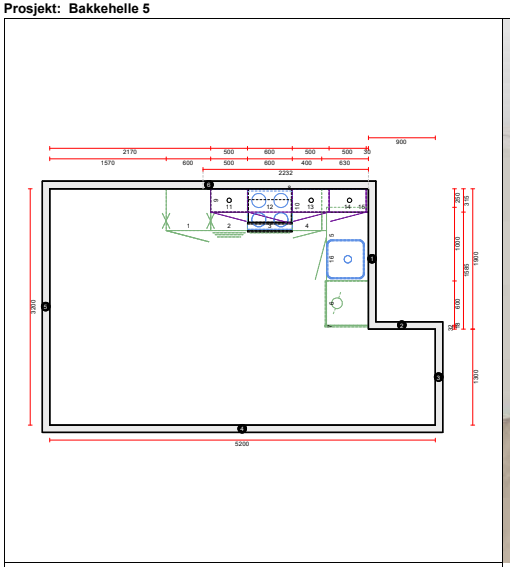




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/15/1 Leil 3-1 - Soft - Light Lakeland Acacia +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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

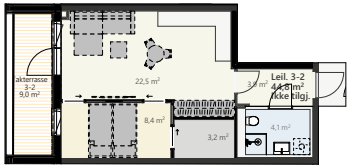
Leilighet 3-2
2-roms leilighet
44,8 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

47,3 m² BRA

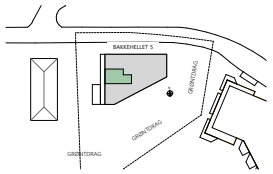
Takterrasse
9,0 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

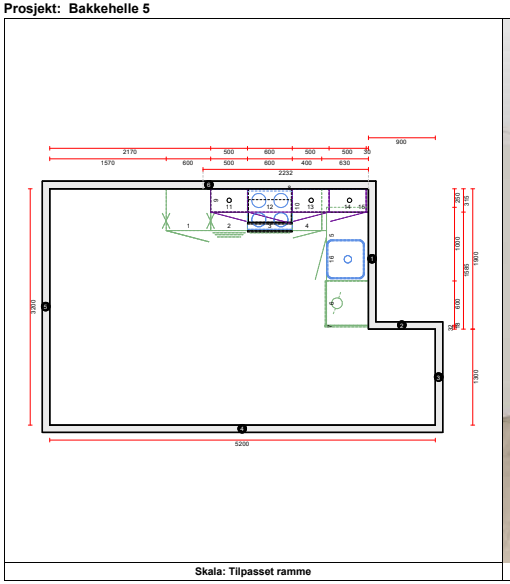




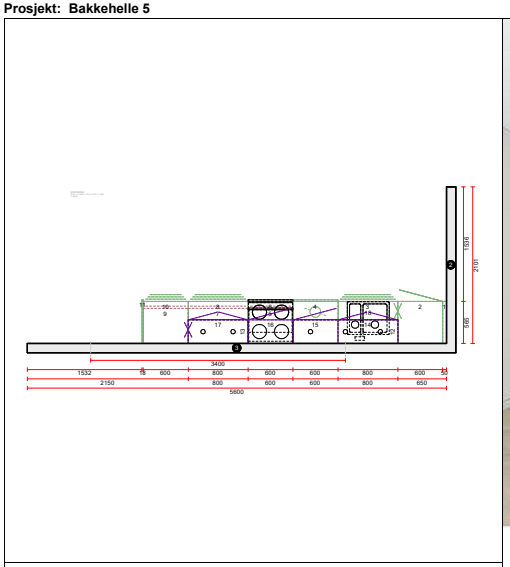
Fasader leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/16/1 Leil 3-2 - Soft - Light Lakeland Acacia +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5


2170
500
600
500
500
35
900
1570
600
500
600
400
630
2232
3300
5200
1900
1900
1900

Perspektivtegning: 10300873/23/2 Leil 3-3 - Dark Taupe - Kompaktlaminat **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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

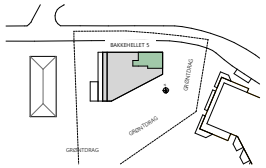
Balkonger
6,8 m² TBA
4,1 m² TBA

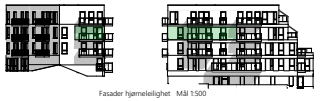
Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

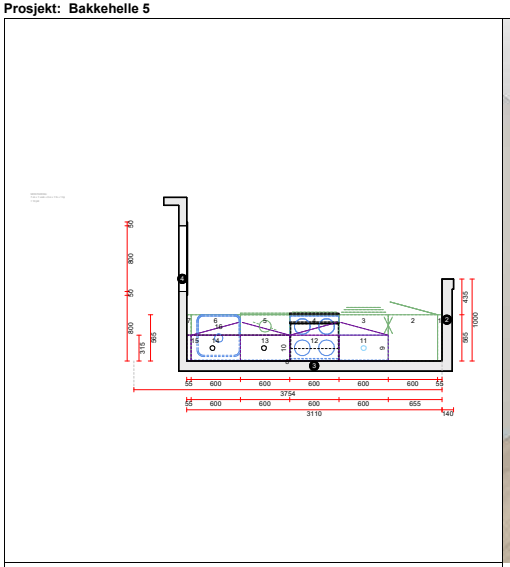




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/17/1 Leil 3-4 - Soft - Pearl Grey +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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)

L3-5

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 2 030,- pr mnd.

3. ETASJE

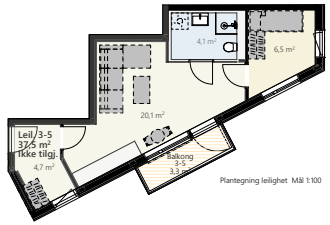
Leilighet 3-5
2-roms leilighet
37,5 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

40,0 m² BRA

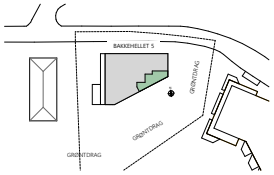
Balkong
3,3 m² TBA

Forbehold Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

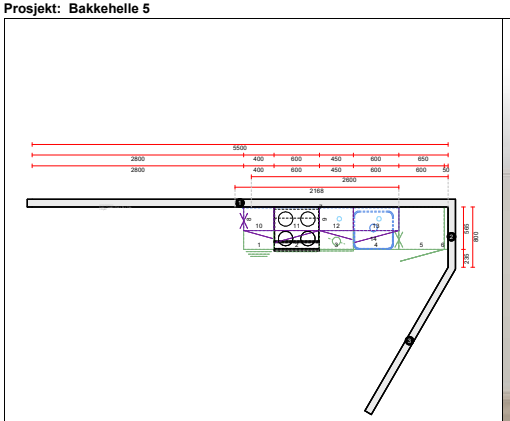




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/18/1 Leil 3-5 - Soft - Light Lakeland Acacia +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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

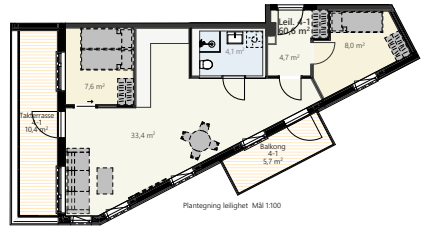
Leilighet 4-1
3-roms leilighet
60,6 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

65,6 m² BRA

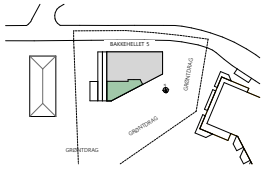
Takterrasse
10,4 m² TBA
Balkong
5,7 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

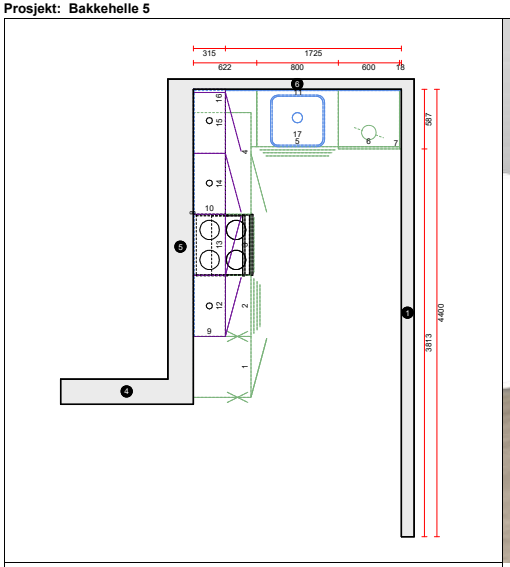




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/9/2 Leil 4-1 - Soft -Dark Taupe +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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)

L4-2

2-ROMS

Felleskostnader:
kr. 1 953,- pr mnd.

4. ETASJE

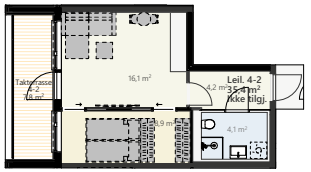
Leilighet 4-2
2-roms leilighet
35,4 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
2,5 m² BRA-e

37,9 m² BRA

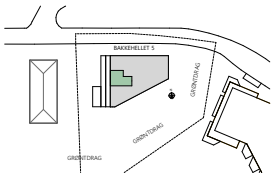
Takterrasse
7,8 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

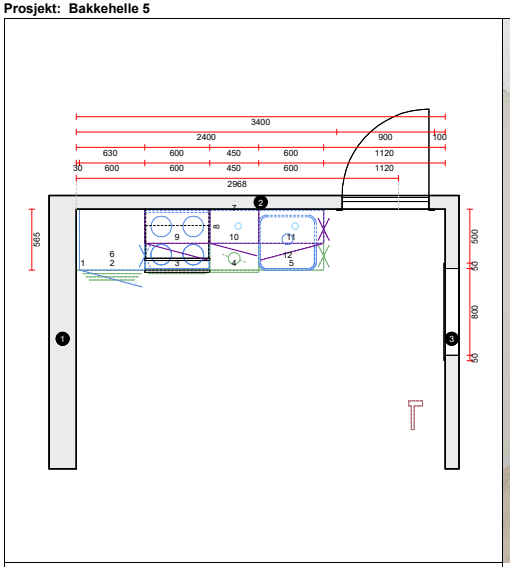




Fasader leilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/19/1 Leil 4-2 - Soft - Sand beige +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** 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

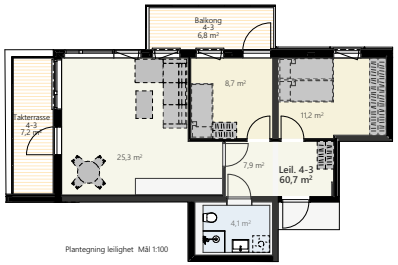
Leilighet 4-3
3-roms leilighet
60,7 m² BRA-i

Tilhørende sportsbod
5,0 m² BRA-e

65,7 m² BRA

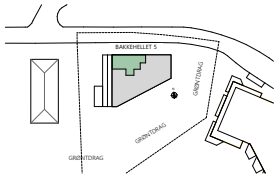
Takterrasse
7,2 m² TBA
Balkong
6,8 m² TBA

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Plantegning leilighet Mål 1:100

Orienteringsplan leilighet Mål 1:1000

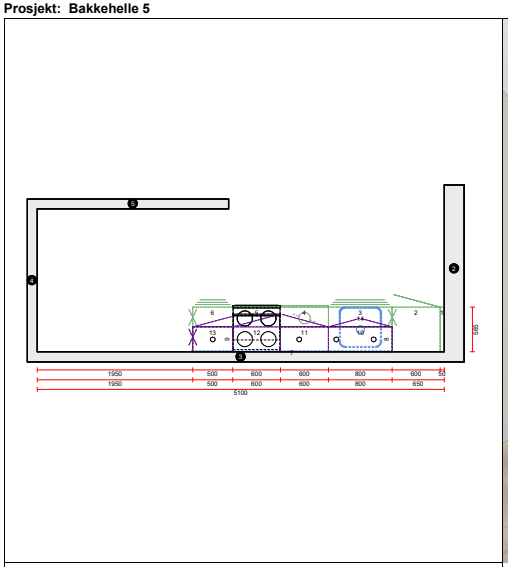




Fasader hjørneleilighet Mål 1:500

Dato: 18.09.2025

Perspektivtegning: 10300873/1/16 Kjøkken_Hvit Soft - Leil 4-3 - Light Lakeland Acacia +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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

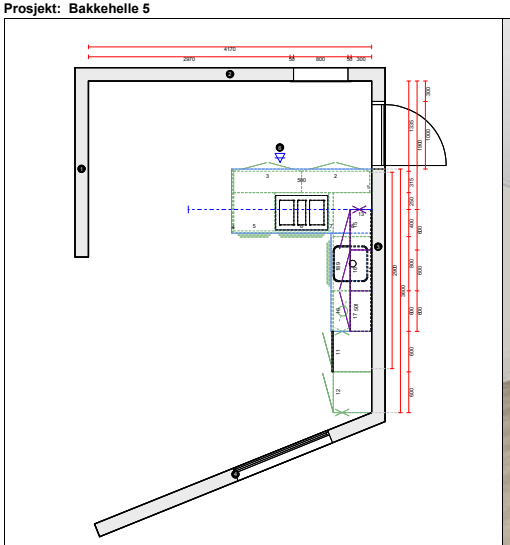
87,0 m² BRA

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

Forbehold: Tegninger er foreløpige
Endringer vil forekomme



Perspektivtegning: 10300873/20/3 Leil 4-4 - Soft - Light Lakeland Acacia +++ **Skrevet ut: 23.04.2025**
Prosjekt: Bakkehelle 5





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** Bakkehelle 5 AS Havsellerveien 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)

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 brøkfordelt	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 seksjonseiernes 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

<u>Parkeringsplasser:</u>
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 funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning 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 HEFTELSESFORM

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 godkjennelse 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 forretningsføreren. 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 seksjonseiernes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 karmer
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 markterrasse 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 hærverk.

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 seksjonseierens 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. bruksendringsrett 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 misligh old.

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 besluttes 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 besluttes 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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20200013
Arkivsak:20/182

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
  - Boligbebyggelse (blokkbebyggelse)
  - Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - 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 ivaretatt.

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 tomta

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 tomta 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 utnytting

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 bevegelsesevne.

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, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreduserende 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. BESTEMMELSESOMRÅDE

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.

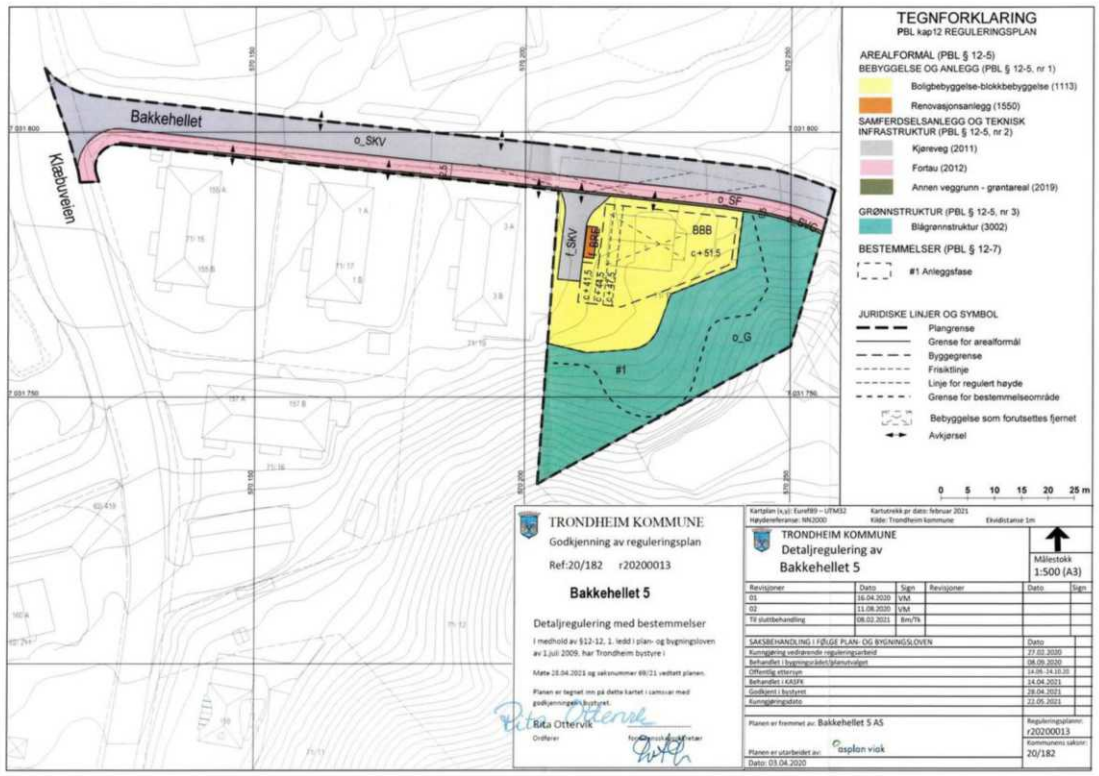
9.4. Skolekapasitet
Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse kan gis.

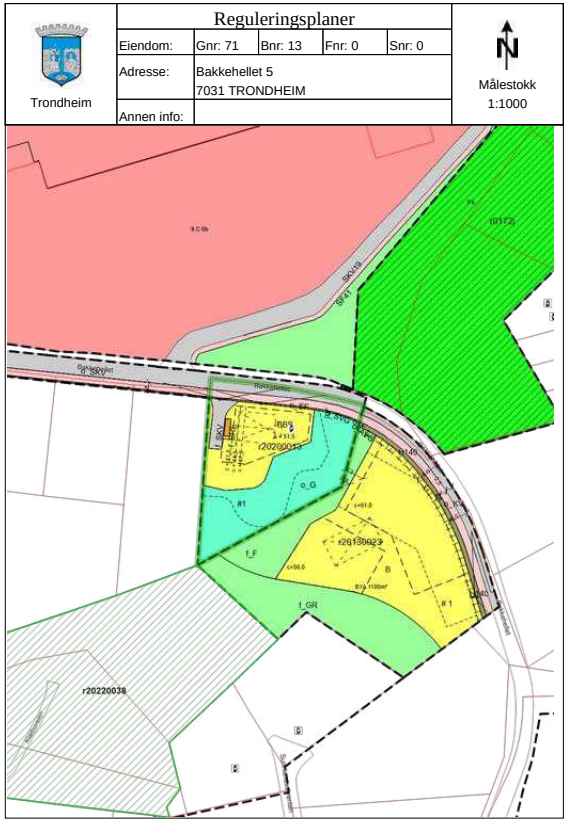
Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

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

Rita Ottervik


Bakkehellet
Klæbuveien
0_SKV
f_SKV
f_SF
f_SVG
BBB
c+51.5
0_G
#1
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
Frisiktlinje
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
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Bakkehellet 5
Målestokk
1:500 (A3)
Revisjoner
01 16.04.2020 VM
02 11.08.2020 VM
Til sluttbehandling 08.02.2021 Bm/Tk
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
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
Planen er utarbeidet av: asplan viak
Dato: 03.04.2020
Reguleringsplanen: r20200013
Kommunens saksnr: 20/182


Reguleringsplaner
Trondheim
Eiendom: Gnr: 71 Bnr: 13 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Bakkehellet 5
7031 TRONDHEIM
Annen info:
Målestokk
1:1000
r20200013
r20130023
r20220038
0_G
#1
f_F
f_GR
f_SKV
BBB

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
- Frisiktlinje
- 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
- Friområde

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. Så 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. Hva 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, trappetrinn eliminert og lave dørterskler. 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 tilbyr 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

PROAKTIV

FOR PROSJEKT: BAKKEHELLETS
Basisadresse 5, 7028 Trondheim. Gnr. 71, bnr. 13, Leil.nr. _____
Megler: Jonas Tofteng, mobil: 90 50 20 06, 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 kontantbeløp (bankinnskudd)

Entreprenør stiller garanti iht bustfl. § 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter bustfl. § 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 bustadoppl. §47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Ved innlevering av kjøpetilbudet er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er inngått iht Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle forbehold: _____

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

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

For selger: Kjøpetilbudet aksepteres Sted: _____ dato: _____ kl: _____ Selgers signatur: _____

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

Kjøpetilbudet må leveres til: Proaktiv Trondheim Syd, Organisasjonsnummer 919774894. Sælabakkegen 1, 7048 Trondheim.

LEGITIMASJON

Navn: _____
Personnr: _____
Adr: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf. priv: _____ Tlf. privat: _____
Tlf. arb: _____ Arb.: _____
Epost: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Personnr: _____
Adr: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf. priv: _____ Tlf. privat: _____
Tlf. arb: _____ Arb.: _____
Epost: _____
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

TRH UTVIKLING AS
Trh Utvikling AS
Vegamot 8A
7049 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sivert Melhuus	BYGG-22/84650 oppgis ved alle henvendelser	Øystein Santi	25.03.2026

Bakkehellet 5, midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med unntak av deler av utomhusareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	71/13/0/0,
Bygningsnummer:	301280097
Ansvarlig søker:	TRH UTVIKLING AS
Tiltakshaver:	BAKKEHELLE 5 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sivert Melhuus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Søknad om midlertidig brukstillatelse

Kopimottaker: BAKKEHELLE 5 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.03.2026.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ansvarlig søker har redegjort for at tiltaket oppfyller rekkefølgekravene knyttet til brukstillatelse i reguleringsplan r20200013.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Hele tiltaket med unntak av enkelte utomhusarealer som enda ikke er ferdigstilt på grunn av vinter og tele

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av utomhus

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.06. 2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614869385
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
922285497	BAKKEHELLE 5 AS		c/o Trh.Utvikling AS, Vegamot 8A, 7049 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	71	13

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	71	13	0	1	33 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	2	70 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	3	45 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	4	56 / 1050	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	71	13	0	5	44 / 1050	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	71	13	0	6	38 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	7	50 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	8	45 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	9	57 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	10	65 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	11	38 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	12	62 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	13	45 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	14	69 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	15	52 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	16	38 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	17	61 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	18	35 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	19	61 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	71	13	0	20	82 / 1050	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	71	13	0	21	1 / 1050	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	71	13	0	22	1 / 1050	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	71	13	0	23	1 / 1050	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	71	13	0	24	1 / 1050	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1384899
12 NOV 2025
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bakkehelle 5 AS	922285497	oystein.santi@trh-as.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Havseilervegen 9	7053	Trondheim	98 22 14 01

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	71	13	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922285497	Bakkehelle 5 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	33	B	13	B	45	B	25				37					49						
2	B	70	B	14	B	69	B	26				38					50						
3	B	45	B	15	B	52	B	27				39					51						
4	B	56		16	B	38	B	28				40					52						
5	B	44		17	B	61	B	29				41					53						
6	B	38	B	18	B	35	B	30				42					54						
7	B	50	B	19	B	61	B	31				43					55						
8	B	45	B	20	B	82	B	32				44					56						
9	B	57	B	21	N	1		33				45					57						
10	B	65	B	22	N	1		34				46					58						
11	B	38	B	23	N	1		35				47					59						
12	B	62	B	24	N	1		36				48					60						
Sum tellere:		1050				Nevner =		1050															

Dato	Innsenderens underskrift
26/9 - 25	Oyst Santi

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26/9 - 25	Oyst Santi

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
TRONDHEIM 26/9-25	Øystein Santi	ØYSTEIN SANTI
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	71	13	

Dato	Underskrift	Stempel
3/10-25	Bente Bye Lill	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
26/9-25	Øystein Santi

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bakkehellet 5, 7031 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				

TRONDHEIM

Dato: 3/10-2025

Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

N

Side 1/6

Målestokk 1:350



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Bakkehellet 5 **Bygningsnr: 301280097**

Kjeller



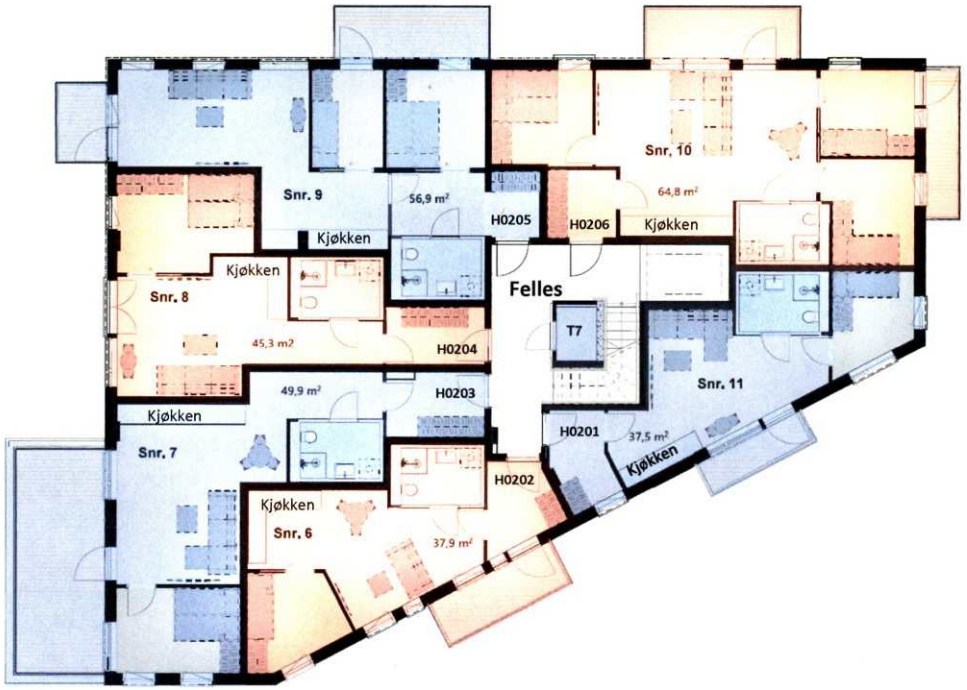
Tx = tilleggsareal bygning, seksjon x

1.etasje



Tx = tilleggsareal bygning, seksjon x

2.etasje



T7 = tilleggsareal bygning, seksjon 7

3.etasje



T13 = tilleggsareal bygning, seksjon 13

4.etasje



T18 = tilleggsareal bygning, seksjon 18

Eierseksjonering

Gnr: 71 Bnr: 13 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202530352

Dato: 03.10.2025 Side 6/6

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Kjøpsbekreftelse

Bindende bud på eiendommen
Oppdragsnr: 49260078 / Marie Berg, tlf. 995 52 115
Bakkehellet 5, 7031 Trondheim. Gnr. 71, Bnr. 13, Snr. 17, Trondheim kommune.

Kjøpesum iht. prisliste kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at kjøpsbekreftelse sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Oppdragsnr: 49260078
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.04.2026

Marie Berg
Eiendomsmegler

995 52 115
marie.berg@em1.no

EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg
Kongens gate 2, 7011 Trondheim

eiendomsmegler1.no