





## Våre kontorer

### 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

### VESTLAND

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

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

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

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 0

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Melhusvegen 505, 7224 MELHUS

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 91, bnr. 109, snr. 8 i Eierseksjonssameiet Thoragården

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Omkostninger:** 126.490,-

**Totalpris:** 4.626.490,-

**Kommunale avgifter:** 18.603,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2012

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 84 m²

**BRA-i:** 84 m²

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Fast parkering i oppvarmet parkeringskjeller. Mulighet for etablering av EL-bil lader. Sameiet disponerer også gjesteparkering.

**Tomt:** 4348 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.862,-

**Felleskostnader inkl.:** Drift- og service avtaler  
Vaktmestertjenester  
Renholdtjenester  
Vedlikehold  
Elektroniske fellesavtaler  
Renovasjon  
Opvarming og varmtvann

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn B.

# INNHold

|                        |                       |                  |                   |
|------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| 2                      | 5                     | 7                | 8                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler          | Kontorets side   | Nærområdet        |
| 12                     | 18                    | 50               | 52                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder      | Plantegninger    | Kjerneinformasjon |
| 57                     | 58                    | 64               | 76                |
| Vedlegg                | Egenerklærings-skjema | Tilstandsrapport | Regnskap          |
| 79                     | 82                    | 91               |                   |
| Husordensregler        | Energimerke           | Budskjema        |                   |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktsgenerering til oppgjøret var utført. Kan trygt anbefale de til andre som skal selge bolig”.

Huseier: Ådne Mehlum

“Fra første møte med megler følte man seg utrolig godt ivaretatt”

“Fin opplevelse med vår første bolig. Imøtekomende og dyktig megler”.

Huseier: Gina Arnesen

“Jeg opplevde hele kjøpsprosessen og salgsprosessen som ryddig og god.”

“Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og oversikt. Andreas er kar jeg vil skryte av og anbefale videre”.

Huseier: Anders F Waadeland

“Andreas var lett å forholde seg til, og han fulgte opp prosessen tett hele tida med personlig engasjement og gode tips og råd..”

“Ryddig, hyggelig, tilgjengelig og ”på” hele tida. Godt humør og en god slump med humor”.

Huseier: Elisabet Selås

“Veldig fornøyd med informasjon og oppfølging av Andreas Eidsli.”

“Alt foregikk greit å ryddig så jeg kan trygt anbefale proaktivog grundig. Vil gjerne anbefale til andre”..

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

“Veldig godt forberedt til første møte, og også resten av prosessen. Rolig og jordnær i forhold til tidligere meglere vi har vært i kontakt med. Kommer nok mest sannsynlig å bruke Proaktiv ved eventuelle senere salg.”.

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Heimdal

### Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum.

### Proaktiv Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Trondheim  
**Tlf.:** 72 59 92 40  
**E-post:** heimdal@proaktiv.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever, tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var helt fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mer er den skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en rådgivningstime med vår dyktige boligstylist.

I tillegg får du hos oss en megler som proaktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det bestemateriellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Vi skal være en investering, ikke en kostnad.

Velkommen. Vi ser frem til å høre fra deg.









































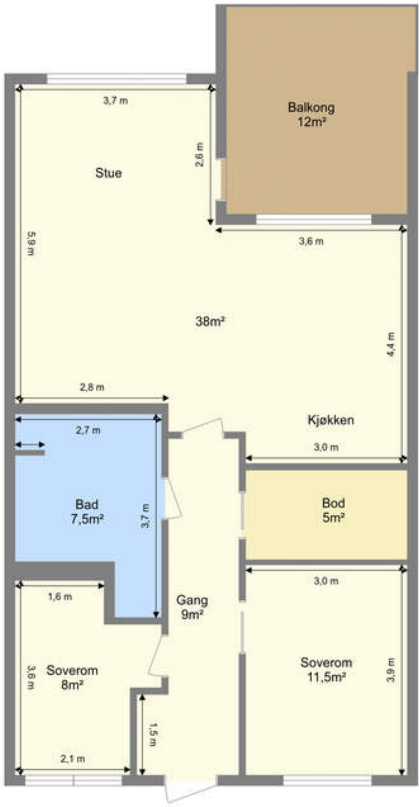


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Melhusvegen 505, Snr 8  
3. Etasje



Svalgang/ uteområde

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.







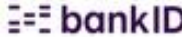




Egenerklæringsskjema

|             |            |
|-------------|------------|
| Name        | Date       |
| Aune, Frode | 2026-01-19 |

Identification

 Aune, Frode

Egenerklæringsskjema

|             |                        |        |
|-------------|------------------------|--------|
| Signed by:  |                        |        |
| Aune, Frode | 19/01-2026<br>12:39:00 | BANKID |



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











|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei  |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei  |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei  |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei  |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                        | TG-1 |
| Ingen avvik registreres.                                                                           |      |

Sanitærutstyr

|                                                                                           |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                               |      |
| Utstyrt med servantskap, dusjnisje, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og skyllekum. |      |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                    | Nei  |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                    | Ja   |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                        | Nei  |
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                             | TG-1 |
| Selger opplyser at innredningen skal byttes før salg.<br>Ingen avvik registreres.         |      |

Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| Oppsummering av ventilasjon                                   | TG-1             |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

Fuktmåling

|                                                                                                                                                |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                | Ja   |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                      | Nei  |
| Oppsummering av fukt                                                                                                                           | TG-0 |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom<br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |      |

Dokumentasjon

|                                                                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                                                                                                            | Nei |
| Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. |     |

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

Eierseksjonssameiet Thoragården - Resultatregnskap 2024

|                                   | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader driftsdel         |      | 2 353 932        | 2 191 207        | 2 353 985        | 2 471 685        |
| Tillegg vedlikeholdsfond          |      | 25 020           | 100 032          | 25 000           | 26 550           |
| Andre driftsinntekter             | 1    | 141 872          | 66 099           | 61 000           | 77 000           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>        |      | <b>2 520 824</b> | <b>2 357 338</b> | <b>2 439 985</b> | <b>2 575 235</b> |
| <b>Driftskostnader</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                 | 2    | -8 150           | -7 663           | -7 445           | -9 800           |
| Styrehonorar                      |      | -57 800          | -52 800          | -70 800          | -70 000          |
| Forretningsførerhonorar           |      | -63 263          | -60 971          | -64 100          | -65 350          |
| Honorar administrative tjenester  |      | -28 213          | -30 309          | -30 900          | 0                |
| Eksterne honorar                  | 3    | -31 726          | -29 333          | -14 700          | -18 500          |
| Drifts- og serviceavtaler         | 4    | -232 244         | -134 477         | -174 100         | -191 365         |
| Vaktmestertjenester               |      | -390 288         | -382 446         | -381 300         | -265 500         |
| Renholdstjenester                 |      | -68 389          | -136 350         | -65 100          | -76 230          |
| Løpende vedlikehold               | 5    | -308 192         | -139 936         | -154 000         | -150 000         |
| Periodisk vedlikehold             | 6    | -151 632         | 0                | -85 000          | -104 550         |
| Elektroniske fellesavtaler        |      | -139 284         | -123 162         | -171 600         | -156 000         |
| Forsikring                        |      | -155 946         | -122 282         | -163 000         | -202 000         |
| Kommunale tjenester og renovasjon |      | -135 900         | -131 209         | -133 800         | -143 260         |
| Energi, fel                       |      |                  |                  |                  |                  |

















