

PROAKTIV

Stor og innholdsrik
kombinert bolig- og
næringseiendom

Over 1,6 mål tomt i Melhus
sentrum



MÆLABAKKEN 5 - SALG AV AS



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

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



MELHUS

Kombinert bolg- og næringseiendom i Melhus sentrum. Godt vedlikeholdt bygningsmasse. Garasjeanlegg (185 BTA) Salg av AS.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Mælabakken 5, 7224 Melhus

Gnr./Bnr.: Gnr. 94, bnr. 92, i Melhus kommune

Prisantydning: 9.500.000,-

Kommunale avgifter: 18.300,-

Boligtype: Næringsbygg / Kombinert bolig og næring

Eierform: Selveier

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 4/3 (Boligen har opprinnelig 4 soverom.

BRA: 546 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.
Stort garasjeanlegg på ca. 185 kvm BTA.

INNHold

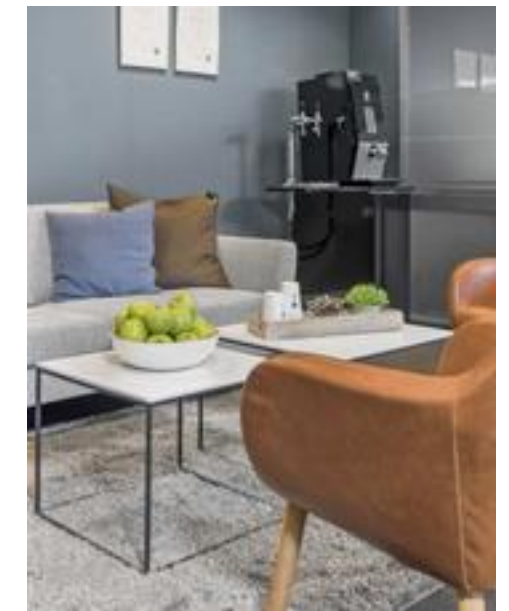
2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	20	64	68
Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon	Vedlegg
69	81	89	94
Kjøpekontrakt - aksjekjøpsavtale	Tilstandsrapport	Planskisser	Plankart
96	101		
Grunnkart	Byggetegninger		

«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. Gratis kundeparkering.

Heimdal

Søbstadvegen 1a, Heimdal
Tlf.: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proa.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 fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mener er den som 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

vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinker mennesker med det beste materialet, 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.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



MELHUS

Kommune: Melhus / Område: Melhus

Beliggenhet

Mælabakken 5 er en stor og spennende eiendom i Melhus sentrum. Det er ikke ofte det kommer kombinert bolig- og næringseiendommer til salgs sentralt i Melhus med tomt på over 1,6 mål. Eiendommen har tidligere vært en arbeidsplass for en av Melhus eldste bedrifter, Vigdal Begravelsesbyrå. Boligdelen har blitt vesentlig pusset opp de siste årene med kledning, nytt tak, etterisolering, nye vinduer og innvendige oppgraderinger på bad og kjøkken. I tillegg har flere overflater blitt pusset opp. Nytt el-anlegg.

Eiendom med flere bruksmuligheter. Her kan du f.eks. leie ut hele eiendommen i sin helhet til kombinert formål; bolig i andre etasje og næring i første og underetasje. Eller om du ønsker å bo i boligdelen selv, men leie ut næringsdelen i første etasje med eller uten garasjeanlegget. Eiendommen ligger innen gangavstand til Melhus VGS, så her



LOKAL TRANSPORT

🚶	Melhus sentrum Linje 71, 110, 340, 440, 480	5 min 0.3 km
🚶	Melhus skysstasjon Linje R60, R70	7 min 0.5 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

🚶	Nidarvoll skole Linje FB73	15 min 16.3 km
🚶	Omkjøringsveien Nardo Linje FB73	15 min 17.2 km

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Gaula PostNord	4 min 0.3 km
	Coop Extra Melhus	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Extra Melhus	7 min
---	--------------	-------

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kan det tenkes at hybelutleie kan være et potensielt leieformål.

Melhus sentrum har vært i vekst og vil fortsatt være det, som en forstad til Trondheim kommune. I sentrum er det påbegynt, ferdigstilt og planlagt flere utbyggingsprosjekter i områdeplanen for Melhus sentrum. I tillegg til et stort utbyggingsprosjekt på Gimsøya en kort kjøretur unna, hvor det skal bygges familieboliger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.

Eiendommen ligger sentralt til i Melhus sentrum med gangavstand til alt man behøver. Nye Melhustorget kjøpesenter åpnet i April 2024 og ligger i sentrum av Melhus. Et utvidet og moderne senter med matopplevelser, butikker og sosiale møteplasser. Her finner man større kjedebutikker og mindre, lokale forhandlere som bl.a. Rema 1000, Apotek, jernvarehandel, butikker innen kosmetikk og klær, kaféer, restauranter og vinmonopol. I sentrum finner man i tillegg tannklinikk, flere restauranter, Coop Extra, legesenter, bank, treningssenter, bibliotek og kino.

For den som vurderer å bosette seg selv i boligdelen og leie ut næringsdelen til seg selv eller en bedrift så kan det nevnes at Gimse barneskole og Gimse ungdomsskole ligger innen gangavstand. Melhus Videregående skole ligger i tilknytning til Gimse ungdomsskole og har et bredt utdanningsprogram med studiespesialisering, idrettsfag og yrkesfag.

Melhus har et godt tilbud for den som er glad i idrett, natur og friluftsliv. Melhus et perfekt sted å bosette seg. Kommunen har et bredt utvalg av aktiviteter i form av idrettslag, motorferdsel, idrett- og svømmehaller, aktivitetspark.



I Melhus kommune har man ubegrenset tilgang på turer i vakre omgivelser i skog og mark. Destinasjoner som Litlfjellet, Vassfjellet og Vassfjellhytta. Topptur til Våttåsen. Oppmerkede turstier på sommerstid som går forbi langs Gaula og videre bortover mot Loddgaarden (Folk-i-form-løypa). I motsatt retning langs Drammensvegen/strandvegen finner man Varmbo vel stien. Mulighetene er mange i Melhus.

Idrettslagene tilrettelegger for mange aktiviteter for store og små, som både er sosialt og bidrar til aktivitet i hverdagen. Melhus IL som største idrettslag i Melhus tilbyr bl.a. fotball, allidrett, basket, håndball, innebandy, orientering, ski, styrkeløft, svømming og volleyball.

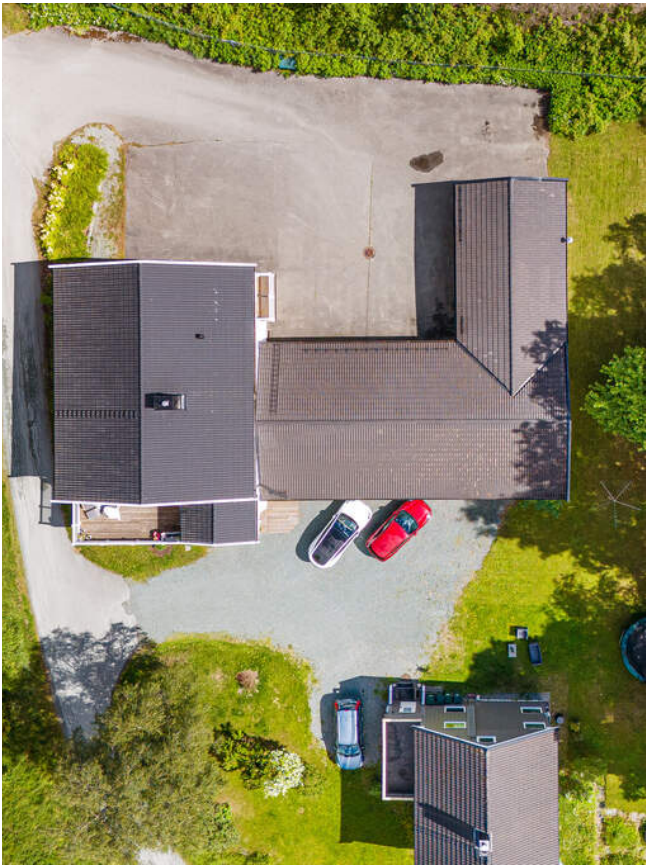
Melhus kommune er også i gang med å utarbeide en ny aktivitetspark på Monsstuflata/Hallflata på Gimse. Denne skal være et lavterskel tilbud for innbyggerne og ble vedtatt i november 2023.

STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

	Ansatte
Buen Sykehjem	137
Melhus Kommune Vaktmestere/ Renhold...	123
Melhus Kommune Nedre Melhus Hjemm...	119
Melhus Kommune Sentraladministrasjon...	115
Melhus Videregående Skole	96
Melhus Kommune Kultur og Fritid Admini...	75
Norgeshus AS	71
Melhus Avlastning- og Aktivitetssenter	71
Gimse Skole	64
Melhus Kommune Kulturskolen	63
Gimse Ungdomsskole	62
Melhus Sparebank Hovedkontor Melhus	56
Gauldal Brann Og Redning IKS	48
Melhus Kommune Bofellesskapet Sørtun	45
Gimsøya Barnehage	43

TRENINGSSENTER

GymPlus Melhus	6 min
3T-Melhus	8 min



På vinterstid er veien kort til Trondheimsregionens største alpinanlegg, Vassfjellet skisenter. Trives man best i preparerte langrennsløyper har man flere valgmuligheter i kommunen. I tillegg til at det flere steder i Melhus blir preparert skøytebaner på frivillig basis. Det finner man bl.a. på Varmbu, Kosekroken barnehage, Brekkåsgata og Hølonda utebane.

Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Direktebuss (71-bussen) tar en til Trondheim sentrum, det samme gjør turbussen (340/440). Reisetiden er på 35-45 minutter. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no. Melhus skysstasjon er også stoppested for regiontog.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av eneboliger og blokkbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen. Eiendommens adresse kan søkes opp via GPS.

VELKOMMEN TIL MÆLABAKKEN 5

BYGGEMÅTE

Enebolig kombinert med næring oppført i 1968. Boligen har sokkeletasje, første etasje og kaldloft. Boligen har støpt kjellergulv og kjellervegger er oppført i støpt betonghulstein, delvis utlektet. Hovedkonstruksjonen i 1.etg er oppført i hovedsakelig leca og er utvendig pusset. Andre etasje og loft er oppført i tre kledd med utvendig liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med stein. I tillegg er det en garasjedel oppført i 2009. Denne er oppført i en etasje over støpt plate.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt , hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.
Stort garasjeanlegg på ca. 185 kvm BTA.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Kjeller:
Boligdel:
Gang/trapp og tre stk boder.
næringsdel: "Kjellerstue"/konferanserom, gang, gang/trapp, bad, badstue og bod/garderobesrom.

Første etasje:
Boligdel:
Entré, bod, gang/trapp, vaskerom og gang.
Næringsdel:
Gang, kjøkkenareal, flere kontorlokaler, fellesareal

Andre etasje:
Boligdel:
Spisestue/stue, kjøkken, bad, WC, gang, tre soverom. (På opprinnelig byggetegning har boligen fire soverom).

Loft: Innredet rom og uinnredet rom.

Areal

Primærrom: 327 kvm, Bruksareal: 546 kvm, Bruttoareal: 584 kvm

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt takst/boligsalgsrapport utført . Megler har ikke kontrollmålt bygningsmassen.

Standard

Viser til tilstandsrapport for næringsbygg.
Eiendommen har vært gjennom flere oppgraderinger. Det ble gjort store oppgraderinger i 2017.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



SJELDEN MULIGHET I
MELHUS SENTRUM.
KOMBINERT BOLIG OG
NÆRINGSEIENDOM MED
OVER 1,6 MÅL STORT TOMT.





FLERE MULIGHETER

Eiendommen omfattes av sentrumsplanen for Melhus sentrum, hvor det åpnes for å kunne utvikle denne eiendommen videre ved detaljregulering. (Bolig/Forrening/Kontor).



STORE DELER AV
BYGNINGSMASSEN VAR
GJENNOM OPP-
GRADERINGER I 2017.

BOLIGDELEN

Bolig- og næringsdelen er naturlig adskilt med hver sin inngang.



SJELDEN STOR TOMT I SENTRUM

Stor tomt på over 1,6 mål opparbeidet med asfalterte veger,
beplantning og plenarealer.



LYS OG LUFTIG ENTRÉ

Her blir man møtt av en romslig hall med garderobeløsning. Deler av første og hele andre- og loftsetasjen tilhører boligdelen.



STOR OG ÅPEN STUE MED
STORE VINDUSFLATER.



ETASJEN HAR EN GOD
PLANLØSNING OG GIR
GODE MØBLERINGS-
MULIGHETER.





SPISESTUE



SOLRIK VERANDA PÅ CA
30 KVM.



NYT GODVÆRS DAGENE!





KJØKKEN

Lyst og tiltalende kjøkken. Praktisk og moderne med helintegrerte hvitevarer. Kjøkkenøy er et fint supplement til kjøkkenbenken.





SEPARAT TOALET



PENT BADEROM MED
BEHAGELIG VARME I
GULV.



SOVEROM OG LOFT

Boligen har tre soverom. Boligen er opprinnelig bygget med fire soverom.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er på ca. 15,5 kvm.



SOVEROM MED LUFTEBALKONG

De tre soverommene er av romslig karakter hvorav det minste er ca. 10 kvm, mens de største er 15 kvm.



NÆRINGSDELEN

Næringsdelen har adskilt inngang fra hoveddelen.



STOR ASFALTERT
GÅRDSPLASS.
EIENDOMMEN HAR
RIKELIG MED
OPPSTILLINGS-
PLASSER.



STORT GARASJEANLEGG

Parkeringsarealet er ca. 80 kvm og har tre stk garasjeporter. Har du en håndverkerbedrift, en entreprenør eller bare ønsker en stor garasje selv - Anlegget i Mælabakken er perfekt for flere formål.





HØYTRYKKSSPYLER



GARASJEANLEGG / LAGRINGSPLASS

Parkeringsarealet er ca. 80 kvm og har tre stk garasjeporter. Har du en håndverkerbedrift, en entreprenør eller bare ønsker en stor garasje selv er anlegget godt egnet. Anlegget i Mølabakken er perfekt for flere formål. Rikelig med lagringsarealer. Leie ut eller benytte alt selv?



KUNDEMOTTAK MED
EGEN YTTERDØR.



INNGANG

Personalinngang og fellesareal. Peronalinngangen kan også benyttes som hovedinngang/alternativ inngang dersom kontorlokaler ønskes avdelt. Enkelt kjøkken i tilknytning til fellesarealet.



KJØKKEN

Kjøkken med servant og koketopp. Kjøleskapdel under koketoppen.



KONTORPLASSER



KJELLER

Kjeller med omklingsrom, toalett, bad, og lagringsarealer.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Stor eiet tomt på ca. 1629 kvm. Pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, beplanting og plenareal.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet 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. Privat vei til offentlig vei.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen. Stort garasjeanlegg på ca. 185 kvm BTA.

ØKONOMI

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi har ikke latt seg innhente.

Felleskostnader

Det praktiseres ikke felleskostnader.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 18 300 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene

som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon fra ReMidt kommer i tillegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

I følge opplysninger fra Melhus kommune foreligger det hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Det foreligger byggetegninger fra 1967 som gjelder oppføring av bolig og verksted. Tegninger viser verksted i første etasje og boligdel i andre etasje. Det foreligger ikke tegninger eller snitt som viser kjeller. Det foreligger tegninger for oppføring av ny garasje i 2009. På tegning av garasjen vises en carport på enden. Denne er kledd igjen. Tiltaket er ikke lukket med ferdigattest. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar for forannevnte. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leieforhold

Eiendommen er på nåværende tidspunkt ikke utleid.

Leieinntekter

Eiendommen er pt ikke leid ut.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Bestemmelse om gjerde tinglyst 15.08.1967 med dagboknr. 2211
Bestemmelse om adkomstrett tinglyst 20.06.2017 med dagboknr. 657234

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Områdeplan for Melhus sentrum" vedtatt 24.09.2019, sist revidert 14.02.2022. Eiendommen er markert BFK3 på plankartet. (Bolig/Forretning/Kontor). Reguleringsplanen sier følgende: BFK3 - Vigdal Mindre tiltak i eksisterende bygning tillates. Det er ikke tillatt med ytterligere boenheter innenfor området. Krav om detaljregulering ved utvidelse av eksisterende bebyggelse. Støykrav og byggegrenser avklares i detaljplan. Adkomst til eksisterende bebyggelse skal sikres ved detaljregulering. Ved eventuell utvikling av eiendommen oppfordres kjøper til å gjøre egne undersøkelser.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 94 Bnr. 92 i Melhus kommune

PRISANTYDNING

Prisantydning

9 500 000,- (Prisantydning)
Det betales ikke dokumentavgift ved kjøp av askjer.

Omkostninger

Ved kjøp av aksjer påløper ikke dokumentavgift. Kjøper bærer alle sine kostnader ved overtakelse av selskapet herunder kostnader forbundet med registrering av endringer i Brønnøysundregisteret. Selger bærer kostnader for regnskap og revisjon frem til overtakelse.

Oppgjør

Oppgjør og kontrakt via eksternt leverandør. Advokatfirmaet Magnus Legal er engasjert til å forestå kontrakt og oppgjør mellom partene. Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på oppgjørsmeglers klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail eller fax. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Ved budgivning legges det til grunn at budgiver innelverer bud på eiendommens Eiendomsverdi.

Beregning av verdiene på aksjene

Vi viser til kjøpekontraktens pkt. 2 som er vedlegg til salgsoppgaven.

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.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

SELSKAPSOPPLYSNINGER

Merverdiavgift og justeringsforpliktelser

Byggetiltak de siste 10 år hvor inngående mva på aktiveringspliktige kostnader på fullføringstidspunktet utgjør minst kr 100 000 ("justeringshendelser") vil følge eiendomsselskapet.

Salgsvilkår

Salget gjennomføres ved salg av 100 % av aksjene i selskapet Mælabakken AS.

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 500 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besikttet, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår eventuelle leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt: Det er tatt utgangspunkt i "Meglerstandard mars 2020 om salg av aksjeselskap unten oppgjørsansvarlig" for denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Ansatte

Det er ingen ansatte eller lønns- og pensjonsforpliktelser i selskapet.

Kjøper må selv vurdere om ervervet er meldepliktig etter konkuranselovens § 18 og i tilfelle inngi melding.

Kjøper oppfordres til å gjennomføre en normal tidsbegrenset due diligence for å verifisere den informasjon som er mottatt i salgsprosessen. Det er kun der kjøper avdekker vesentlige negative avvik fra den informasjon som er gitt, eller andre forhold av vesentlig negativ betydning for eiendommen, at kjøper kan gjøre forholdet gjeldende. Dersom kjøper som følge av due diligence gjennomgåelsen gjør gjeldende krav om endrede betingelser for kjøpet i forhold til tilbudet, står selger fritt til å akseptere/avslå de endrede vilkår. Kjøper kan ikke senere gjøre gjeldende som feil/mangel noe som ble eller burde blitt oppdaget gjennom due diligence. Det forutsettes at kjøper gjennomgår det fremlagte salgsmateriale og foretar befarig av eiendommen før bud inngis. Selskapet og Eiendommen selges "as-is". Eventuelle finansieringsforbehold forutsettes å fremgå av budet.

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.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS Org.nr. 989 716 816
Ansvarlig megler: Jonas Toftemo

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Oppgjørsansvarlig har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Ola Raphaug Vigdal og Ragnar Vigdal

og

[Kjøper]

vedrørende salg av aksjene i

Mælabakken AS

#11545872/1

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

- 1.1 Ola Raphaug Vigdal, f. xx.xx.1967, (Selger) eier 50 % av aksjene (Aksjene) i Mælabakken AS, org.nr. 926096915, (Selskapet).
- 1.2 Ragnar Vigdal, f. xx.xx.1961, (Selger) eier 50 % av aksjene (Aksjene) i Mælabakken AS, org.nr. 926096915, (Selskapet).
- 1.3 Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (Kjøper) er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.
- 1.4 Selskapet eier gnr. 94, bnr. 92 med påstående bygninger og anlegg i Melhus kommune (Eiendommen).

2. KJØPESUMMEN

2.1 Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

Kjøpesummen for Aksjene (Kjøpesummen) er:

- (a) NOK 12 000 000 som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen (Eiendomsverdien), med tillegg av:
- (b) bankinnskudd i Selskapets balanse, og
- (c) fordringer i Selskapets balanse som i) en skyldner skal gjøre opp ved eller etter Overtakelse, herunder fordringer som har forfalt, men ikke blitt betalt før Overtakelse, eller som ii) er forskuddsbetalte kostnader til varer eller tjenester som leveres etter Overtakelse, og
- (d) 22 % av fremførbart underskudd (inkludert underskudd frem til og med dagen for Overtakelse), og med fradrag for:
- (e) all gjeld i Selskapets balanse unntatt i) utsatt skatt, ii) utgifter til fremtidig vedlikehold og andre tiltak på Eiendommen etter Overtakelse og iii) avsetninger for forhold som Kjøper etter denne avtalen overtar risikoen for ved signering av den.

2.2 Foreløpig Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av eventuelle lån

- 2.2.1 Kjøpesummen som Kjøper skal betale ved Overtakelse (Estimert Kjøpesum), skal fastsettes basert på en balanse for Selskapet slik denne forventes å være per 01.07.2024 (Foreløpig Balanse). Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk, konsekvent anvendt og for øvrig som følger:
- (a) Foreløpig resultat etter skatt frem til og med 01.07.2024.

- (b) Selskapets gjeld skal inkludere alle inntekter/kostnader, herunder eventuell over- eller underkurs og kostnader ved innløsning av swapavtaler, som ved Overtakelse oppstår ved innfrielse av Selskapets lån.
- (c) Betalbar skatt og utsatt skattefordel skal reflektere i) de kostnadene eller inntektene som oppstår ved innfrielse av Selskapets lån, og ii) Selskapets skattemessige avskrivninger og føringer fra G/T-konto mv. i salgsåret, slik at disse postene fordeles etter eiertid i salgsåret fordelt på antall dager der dagen for Overtakelse er tilordnet Selger.
- (d) Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal ikke føres som ett nettobeløp, men som to bruttoposter under eiendeler og gjeld.

2.2.2 I vedlegg 3 følger en Estimert Balanse som er utarbeidet av Selskapets regnskapsfører, og en beregning av Estimert Kjøpesum, som er estimert til NOK 9 279 237.

2.2.3 Senest fem dager før Avtalt Overtakelse skal Selger fremlegge restgjeldsoppgaver fra Selskapets långiver(e) som viser den eksakte størrelsen på Selskapets lån (i sum Lånene) per Overtakelse, herunder lån fra Selger (Selgerlånet), og hvor långiver(ne) bekrefter sletting av eksisterende pant ved innfrielse av Lånene som angitt i restgjeldsoppgavene. Samtidig skal Selger fremlegge en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum der Lånene er innført med riktige beløp, men der det ikke er gjort endringer i de øvrige postene, herunder betalbar skatt og utsatt skattefordel. Hvis Overtakelse av en eller annen grunn gjennomføres på et annet tidspunkt enn Avtalt Overtakelse, skal Selger uten ugrunnet opphold innhente og sende til Kjøper nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum per dagen for Overtakelse.

2.2.4 Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum og innfri Lånene med de beløp som fremgår av restgjeldsoppgavene.

2.2.5 Selger og Selskapet bekrefter herved at ethvert krav mellom Selskapet og Selger eller andre selskap i samme konsern som Selger, er gjort opp med endelig virkning etter at et eventuelt Selgerlån er innfridd, og at eventuelle krav som er uteglemt i Revidert Balanse, er ettergitt i sin helhet med virkning fra Overtakelse.

2.3 Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum

2.3.1 Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper:

- (a) En oppdatert balanse per Overtakelse (Revidert Balanse) som skal utarbeides etter de samme prinsippene som Estimert Balanse, jf. punkt 2.2, og som er godkjent og signert av de som var Selskapets styremedlemmer umiddelbart før Overtakelse,
- (b) En bekreftelse fra en regnskapsfører som Selger engasjerer, om at regnskapsfører har foretatt en forenklet revisorkontroll av Revidert Balanse, og
- (c) En beregning av Kjøpesummen (Revidert Kjøpesum) på grunnlag av Revidert Balanse.

- 2.3.2

Ved utarbeidelsen av Revidert Balanse skal det ses bort fra disposisjoner som Selskapet har foretatt på dagen for Overtakelse etter at Kjøper har overtatt Aksjene. Ved beregningen av Revidert Kjøpesum skal det ikke gjøres tillegg for forsikringssum eller krav på forsikringssum for skade på Eiendommen som Kjøper selv blir kjent med etter signering av denne avtalen.
- 2.3.3

Kjøper kan senest én måned etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse og beregningen av Revidert Kjøpesum (i fellesskap **Kjøpesumsberegningen**), skriftlig meddele Selger at han har innsigelser til Kjøpesumsberegningen. Hvis Kjøper ikke gjør innsigelse gjeldende innen fristen, blir Kjøpesumsberegningen utarbeidet av Selger endelig og bindende for partene.
- 2.3.4

Hvis Kjøper fremmer innsigelse mot Kjøpesumsberegningen innen fristen og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige, kan hver av partene kreve at tvisten avgjøres etter punkt 12.
- 2.3.5

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum, skal i) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og ii) en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper. Differansen skal betales innen 14 dager etter at Kjøpesumsberegningen er endelig fastsatt, med tillegg for [●] % rente p.a. fra Overtakelse til betaling skjer, likevel slik at det etter forfall løper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelses-renteloven.
- 2.3.6

At Kjøpesumsberegningen er endelig og bindende, begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av brudd på andre bestemmelser i denne avtalen. Det medfører imidlertid at Selger og Kjøper ikke på annet rettsgrunnlag utenfor denne avtalen kan kreve endringer i Kjøpesumsberegningen (f.eks. som følge av en skjult eiendel eller gjeld eller uriktig beløpsfesting av en balansepost).
3.

OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE
- 3.1

Avtalt overtakelse

Aksjene skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).
- 3.2

Faktisk overtakelse. Oppgjør

3.2.1

Aksjene blir først overtatt av Kjøper idet Estimert Kjøpesum og eventuelt beløp tilsvarende Selgerlånet er disponible på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt **Error! Reference source not found.** i oppgjørsavtalen i vedlegg 7 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).
- 3.2.2

Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørs-avtalen.
- 3.3

Forsinkelse
- 3.3.1

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

(a)

og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;

- (b)

og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;
- (c)

skal Revidert Balanse beregnes per Overtakelse;
- (d)

gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og
- (e)

gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

3.3.2

En part som krever erstatning for forsinkelse, kan skriftlig kreve at Selskapets resultat i perioden fra Avtalt Overtakelse til Overtakelse beregnes av Selskapet og bekreftes av Selskapets revisor, slik at eventuelt over- eller underskudd fra perioden kan tas i betraktning ved beregningen av erstatningen.

4.

BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1

Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

(a)

Eiendommen eller dens tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn [10] % av Eiendomsverdien. I vurderingen av om denne beløps-grensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).

(b)

Kjøper har hatt anledning til å gjennomføre teknisk, finansiell og juridisk due diligence, og har ikke avdekket forhold som han mener avviker fra den informasjon som Selger har gitt om Selskapet eller Eiendommen. Hvis Kjøper avdekker slike forhold i tiden frem til Overtakelse og ønsker å trekke seg fra avtalen, må Kjøper sende skriftlig melding om dette til Selger innen signering av avtalen. Kjøper blir ellers bundet av avtalen.

4.2

Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

(a)

Eiendommen eller dens tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger [10] % av Eiendomsverdien. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger [10] % av Eiendomsverdien som følge av skaden.

4.3

Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part.

	Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.
5.	SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE Frem til Overtakelse skal Selger sørge for: (a) At det ikke besluttet utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre utover det som fremgår av Estimert Balanse. (b) At Selskapets virksomhet drives på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen. (c) At Selskapet ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet, og at ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke. (d) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7. (e) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret. (f) At Selskapet senest ved Overtakelse trer ut av en eventuell konsernkontoordning og fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret.
6.	PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD
6.1	Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter kjøpsloven § 34, men Selger har rett til å utføre retting etter kjøpsloven § 36.
6.2	Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter kjøpsloven § 42, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter kjøpsloven § 38. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder kjøpsloven § 57 og forsinkelsesrenteloven.
6.3	Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntreir omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter kjøpslovens regler.
6.4	Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

7.	SELGERS GARANTIER
7.1	Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor: (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Selskapet og Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i kjøpsloven § 19 (1) bokstav b. (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Selskapet og Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til. (c) Selger eier Aksjene, Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, det knytter seg ikke løsningsrett til Aksjene, Selskapet har ikke en ubetinget eller betinget plikt til å utstede ytterligere aksjer, og ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene. (d) Selskapet er lovlig stiftet og registrert i Foretaksregisteret, og alle forhold (herunder de sist fastsatte vedtekter) som skal registreres i Foretaksregisteret, er registrert der. (e) Selskapets siste årsregnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler, Selskapet har ikke avgitt garantier for tredjemanns forpliktelser, og Selskapet har ikke forpliktelser som Selskapet burde balanseført i samsvar med god regnskapsskikk, utover det som fremgår av Revidert Balanse. (f) Størrelsen på Selskapets eventuelle fremførbare underskudd og Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag blir korrekt beregnet ved fastsettelsen av Revidert Kjøpesum. (g) Selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene, og det foreligger ikke og vil ikke oppstå skatte- eller avgiftskrav for Selskapet knyttet til tiden forut for Overtakelse som ikke fullt ut er dekket av avsetninger i Revidert Balanse. (h) Selskapet har utarbeidet en oppdatert justeringsoppstilling som er fullstendig og korrekt, og Selskapet besitter den dokumentasjon som etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk er påkrevd for anskaffelse/fremstilling og bruk av kapitalvarer. (i) Selskapets virksomhet består utelukkende i å eie fast eiendom, og Selskapet har ikke ansatte eller pensjonsforpliktelser. (j) Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne. (k) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i <u>vedlegg 4</u> , og alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for

	uforfalt gjeld) på Eiendommen og Selskapets øvrige eiendeler vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
(l)	Selskapet er ikke part i en tvist for en domstol eller et forvaltningsorgan og har heller ikke mottatt skriftlig varsel om at en part vil ta eller vurderer å ta skritt for å innlede en slik tvist mot Selskapet. Denne garantien gjentas ved Avtalt Overtakelse og ikke Overtakelse om forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side.
(m)	Selskapet bryter ikke leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i <u>vedlegg 5</u> . Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
(n)	Ved signering av denne avtalen er Eiendommen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i <u>vedlegg 5</u> , og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.
(o)	Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.
7.2	Med forhold som Selger kjenner til i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.
8.	RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR
8.1	Kjøpers rett til erstatning
8.1.1	Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.
8.1.2	Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet kan nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapet har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Selskapet. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.
8.2	Kjøpers kunnskap
	Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen.
	Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(g) og (h) (<i>om skatt og avgift</i>) eller punkt 7.1(c) eller (j) (<i>om eierskap til Aksjene og Eiendommen</i>), i fellesskap de Fundamentale Garantiene . Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende kjøpsloven § 20.

8.3	Reklamasjon
8.3.1	Reklamasjon ved forsinkelse
	En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (Reklamasjon).
8.3.2	Reklamasjon ved andre brudd på avtalen
(a)	Kjøper taper retten til å gjøre brudd på de Fundamentale Garantiene gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
(b)	Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsømmelsen i) har økt Kjøpers tap eller ii) har medført at Selger eller Selskapet har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.
8.4	Beløpsmessige ansvarsbegrensninger
8.4.1	Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:
(a)	Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn 0,1 % av Eiendomsverdien, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
(b)	Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger 1 % av Eiendomsverdien men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
(c)	Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til <i>[10 % av Eiendomsverdien]</i> .
8.4.2	Ansvarsbegrensningen i punkt 8.4.1(c) gjelder ikke ved brudd på de Fundamentale Garantiene. Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1(a) og (b) gjelder heller ikke ved brudd på punkt 7.1(c) eller (j) (<i>om eierskap til Aksjene og Eiendommen</i>).
8.4.3	Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder de Fundamentale Garantiene og punkt 5 og 7) er begrenset oppad til 15 % av Eiendomsverdien.
8.5	Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet
	Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en

	annen person hos Selger som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Aksjene til Kjøper.
8.6	Ansvar De aksjeeiere som utgjør Selger, hefter proratarisk og ikke solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. Den enkelte aksjeeiers ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik aksjeeierens eierandel i Selskapet.
9.	SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER
9.1	Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av: (a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder: (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpstærskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon. (ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii). (iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden. (b) At de fordringene som det er gjort tillegg for i beregningen av Revidert Kjøpesum, og som ikke omfatter rett til leie for perioden etter Overtakelse, ikke blir betalt. Selskapet skal ta rettslige skritt som er nødvendige og rimelige, for å inn drive slike fordringer, med mindre Selskapets forhold til Selskapets kontraktspart gir Selskapet saklig grunn til å unnlate det. Selskapet kan ikke ettergi hele eller deler av slike fordringer uten samtykke fra Selger, som ikke kan nekte slikt samtykke hvis Selskapet har saklig grunn til å ettergi fordringen. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis han ikke gir Selger skriftlig melding om det senest 18 måneder etter Overtakelse.
9.2	Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.
10.	FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE
10.1	Kjøper og Selskapet på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten

	som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.
10.2	Både Kjøper og Selger (hver for seg Skadesløsholderen) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de Beskyttede Parter) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Selskapet frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.
10.3	Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 10 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlig skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.
10.4	Med nærstående menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.
11.	MEDELELSER
11.1	Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser: For Selger: [●] For Kjøper: [●]
11.2	Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til: Megler: Jonas Toftemo jt@proaktiv.no
12.	LOVVALG OG TVISTELØSNING
12.1	Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.
12.2	Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Trøndelag tingrett som eksklusivt vernetting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.
13.	VEDLEGG
	Vedlagt følger: 1. Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet 2. Vedtekter og pantattest for Selskapet

- 3. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
- 4. Grunnboksutskrifter
- 5. Leiekontrakter med vedlegg
- 6. Prospekt med vedlegg
- 7. Oppgjørsavtale

14. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for Ola Raphaug Vigdal og

for [Kjøper]

Ragnar Vigdal

Ola Raphaug Vigdal

[Kjøpers repr.]

Vi er kjent med og aksepterer våre forpliktelser i henhold til denne avtalen:

For Mælabakken AS

Ola Raphaug Vigdal



TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: Gnr 94: Bnr 92
Kommune: 5028 MELHUS KOMMUNE
Adresse: Mælabakken 5, 7224 MELHUS



Dato befaring: 24.04.2024
Utskriftsdato: 30.04.2024
Oppdrag nr: 72127

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Sertifisert takstingeniør:
Jan Arve Ræder
Telefon: 400 04 461
E-post: jan.arve.reder@tft.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst er merkenavn til Norges Takseringsforbund
Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Matrikkel:Gnr 94: Bnr 92

Kommune:5028 MELHUS KOMMUNE

Adresse:Mælabakken 5, 7224 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS

Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

Telefon: 73 82 13 30

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/d9eab2c6-712c-4785-9ffe-11b1e81decdf>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014". Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Matrikkel:Gnr 94: Bnr 92

Kommune:5028 MELHUS KOMMUNE

Adresse:Mælabakken 5, 7224 MELHUS

Takst-Forum Trøndelag AS

Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

Telefon: 73 82 13 30

Eqne forutsetninger

Oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport for næringseiendom.

Konklusjon tilstand

Boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold og har vært gjenstand for enkelte oppgraderinger senere år. Det gjøres imidlertid oppmerksom på fuktavvik i utlektet vegg mot grunnmur og ytterligere undersøkelser anbefales. Eventuelle utbedringer må vurderes etter funn. Videre har vaskerom i 1.etg og bad i kjeller passert forventet brukstid og må oppgraderes før videre bruk. For videre omtale, se respektive punkter i rapporten.

Garasjen er ikke vurdert på lik linje med boligen, men fremstår i god stand.

HEIMDAL, 30.04.2024



Jan Arve Ræder
Takstmann, Byggmester
Telefon: 400 04 461

Matrikkel:	Gnr 94: Bnr 92	Takst-Forum Trøndelag AS	
Kommune:	5028 MELHUS KOMMUNE	Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL	
Adresse:	Mælabakken 5, 7224 MELHUS	Telefon: 73 82 13 30	

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Mælabakken AS ved Ola Vigdal
Takstingeniør:	Jan Arve Ræder
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.04.2024. - Jan Arve Ræder. Takstmann, Byggmester. Tlf. 400 04 461 - Mælabakken AS ved Ola Vigdal. Huseier.

Eiendomsopplysninger	
Standard:	Enebolig kombinert med næring oppført i 1968. Boligen har sokkeletasje, første etasje og kaldloft. Boligen har støpt kjellergulv og kjellervegger er oppført i støpt betonghulstein, delvis utlektet. Hovedkonstruksjonen i 1.etg er oppført i hovedsaklig leca og er utvendig pusset. Andre etasje og loft er oppført i tre kledd med utvendig liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med stein. I tillegg er det en garasjedel oppført i 2009. Denne er oppført i en etasje over støpt plate.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5028 MELHUS Gnr: 94 Bnr: 92
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Mælabakken AS ved Ola Vigdal
Adresse:	Mælabakken 5, 7224 MELHUS

Bygninger på eiendommen

Enebolig kombinert med næringsdel.

Bygningsdata	
Byggeår:	1968 Kilde: Eiers opplysning

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	131	122	78	44	
1. etasje	132	123	121	2	Næringsareal er tatt med som P-ROM, men næring er ca 90m² BRA.
2. etasje	136	128	128		
Loft					Ikke målbart areal.
Sum bygning:	399	373	327	46	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Matrikkel:	Gnr 94: Bnr 92	Takst-Forum Trøndelag AS	
Kommune:	5028 MELHUS KOMMUNE	Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL	
Adresse:	Mælabakken 5, 7224 MELHUS	Telefon: 73 82 13 30	

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2009 Kilde: Eiers opplysning

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	185	173		173	
Sum bygning:	185	173	0	173	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Enebolig kombinert med næringsdel.

Grunn og fundamenter, generelt - Enebolig kombinert med næringsdel.	
Beskrivelse:	Grunnforholdene er ukjente. Fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. 

Direkte fundamentering - Enebolig kombinert med næringsdel.	
Beskrivelse:	Grunnmuren er oppført av betonghulstein og har en kombinasjon av åpne og kledde flater mot terreng. Kontroll av grunnmuren ble følgelig begrenset til fritt eksponerte flater innvendig, og utvendig over terreng.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Det ble ikke påvist synlige sprekker eller riss som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. 

Drenering - Enebolig kombinert med næringsdel.	
Beskrivelse:	Utvendig fuktsikring/drenering er fra 2016/2017. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert topplist på grunnmursplasten.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Det ble foretatt fuktsøk med bruk av fuktindikator i kjelleren, og det registreres avvik i kjellergulv. Dette skyldes erfaringsmessig et kapillært opptrekk i fra grunnen da det ikke var vanlig å benytte noen form for fuktsperre under gulvstøp på oppføringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble foretatt med enkle målinger og observasjoner i kjeller. For videre omtale se "Rom under terreng". 

Yttervegger - Enebolig kombinert med næringsdel.	
Beskrivelse:	Veggkonstruksjon er en kombinasjon av mur i 1.etg og tre i 2.etasje. Utvendige fasader er pusset og malt i 1.etg, og liggende kledning fra 2017 i 2.etg.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Utvendig fasader har vært gjenstand for jevnlig vedlikehold og vurderes å være i god stand. 

Vinduer - Enebolig kombinert med næringsdel.	
Beskrivelse:	Boligen har trevinduer i 2 og 3-lags isolerglass fra 2017, men ett på loft fra 1988 og eldre kjellervindu med koblet glass.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Etter enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlig avvik utover normal aldringsslitasje. Det gjøres oppmerksom på at de eldste vinduene er slitt og minst et sprukket glass (TG 3). 

Matrikkel:	Gnr 94: Bnr 92	Takst-Forum Trøndelag AS	
Kommune:	5028 MELHUS KOMMUNE	Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL	
Adresse:	Mælabakken 5, 7224 MELHUS	Telefon: 73 82 13 30	

Ytterdører og porter - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Innvendige dører er en kombinasjon av speildører, finerte dører og formpressede dører. Ytterdører er utført i tre og glass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte dører tar i karm og kan med fordel justeres for å gå friksjonsfritt.	TG: 1

Takkonstruksjoner - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater og delvis kaldloft. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er foretatt en visuell inspeksjon av kaldloftet og kledde flater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	TG: 1

Taktekking og membraner - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Utvendig taktekking består av takstein fra 2017.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter visuelle observasjoner ble det registrert noe begynnende mosegroing og en fjerning av dette anbefales som et vedlikeholdsintervall. Enkelte stein er skadet og anbefales byttet.	TG: 2

Trapper og ramper - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Innvendig trapper er oppført i tre og er åpen mellom trinnene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utover påregnelig overflateslitasje vurderes boligens trapper til å være i god stand uten å registrere vesentlige avvik. Det gjøres oppmerksom på at en trapp mangler rekkverk (TG 3). Rekkverk anbefales etablert for bedre personsikkerhet.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol. - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Det er etablert en utkraget balkong og en veranda i 2 etg, begge har etablert papptekking.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen vesentlige negative avvik ble registrert.	TG: 1

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Pipa er en teglsteinspipe etablert med nytt røykløp i 2017. Det er etablert en vedovn på stue. Sotluke i kjelleretasjen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige krav. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Vannrør er en kombinasjon av plast og kobber, og avløpsrør er en kombinasjon av plast og soil. Deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rør- og avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige og innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av røremateriale, egenskapene til avløp vannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, beredere, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. TG 2 benyttes da store deler av anlegget er av eldre dato.	TG: 2

Matrikkel:	Gnr 94: Bnr 92	Takst-Forum Trøndelag AS	
Kommune:	5028 MELHUS KOMMUNE	Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL	
Adresse:	Mælabakken 5, 7224 MELHUS	Telefon: 73 82 13 30	

Varme, generelt - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Varmepumpe er etablert i 2017.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selger opplyser om god funksjon.	TG: 1

Elkraft, generelt - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Det opplyses at det er foretatt oppgradering av det elektriske anlegget etter byggeåret. Samsvarserklæring ble fremlagt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det gjøres oppmerksom på at der avvik mellom kursfortegnelse og innhold i sikringsskap.	TG: 1

Bygning, generelt - Enebolig kombinert med næringsdel.		
Beskrivelse:	Rom under terreng: Boligen har delvis utforede vegger mot terreng. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble foretatt fuktmåling med bruk av fuktmåler og hammerelektrode, og det registreres forhøyde avvik i utforet vegg. Årsak til fukttilgang antas i hovedsak å være på grunn av fuktopptrekk fra grunn på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp, noe som ikke var vanlig å etablere på byggetidspunktet. Utbedringstiltak må påregnes og da bør organisk materiale fjernes og ved en eventuelt oppbygging må materialvalg og fuktsikring vies ekstra oppmerksomhet. Tiltak må påregnes.	TG: 3

Innredning og garnityr for våtrom - Enebolig kombinert med næringsdel. / Kjeller / Bad		
Beskrivelse:	Badet opplyses å være fra åttitallet og har epoxypå gulv og våtromsplater på veggene i dusjonen, panel på vegger forøvrig.. Rommet er utstyrt med dusjnise, wc og servant i servantskap. Gulvet er støpt med plastsluk. Rommet har naturlig avtrekk uten tilluft. Etter enkel nivellering registreres fall mot sluk i dusjonen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badet er av en slik beskaftenhet at det må påregnes oppgradert før videre bruk.	TG: 3

Andre installasjoner, generelt - Enebolig kombinert med næringsdel. / Kjeller / Badstue		
Beskrivelse:	Rom tiltenkt som badstue er etablert i kjelleren.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet er aldri benyttet som badstue og ikke nærmere vurdert. Det gjøres oppmerksom at badstuer må ha spesiell oppbygging for å fungere optimalt.	

Innredning og garnityr for våtrom - Enebolig kombinert med næringsdel. / 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Vaskerommet er som fra byggeåret med støpt gulv og malte vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og servant.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet har ikke etablert membraner og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. En oppgradering før videre bruk må påregnes.	TG: 3

Kjøkkeninnredning - Enebolig kombinert med næringsdel. / 1. etasje / Næringsareal		
Beskrivelse:	Næringsdelen har etablert et minikjøkken med utslagsvask, kjøleskap og kokeplater. Det er ikke etablert avtrekk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet fungerer som tiltenkt.	TG: 1

Matrikkel:	Gnr 94: Bnr 92	Takst-Forum Trøndelag AS
Kommune:	5028 MELHUS KOMMUNE	Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Adresse:	Mælabakken 5, 7224 MELHUS	Telefon: 73 82 13 30



Kjøkkeninnredning - Enebolig kombinert med næringsdel. / 2. etasje / Kjøkken		
Beskrivelse:	Kjøkkenet har profilert innredning fra 2017. Kjøkken har laminat på gulv, malt overflate og tapet på vegger samt delvis glass over benkeplate. Mekanisk avtrekk over stekesonen er etablert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Med bruk av fuktindikator på fuktutsatte steder ble det ikke indikert fuktavvik i tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand.	TG: 1

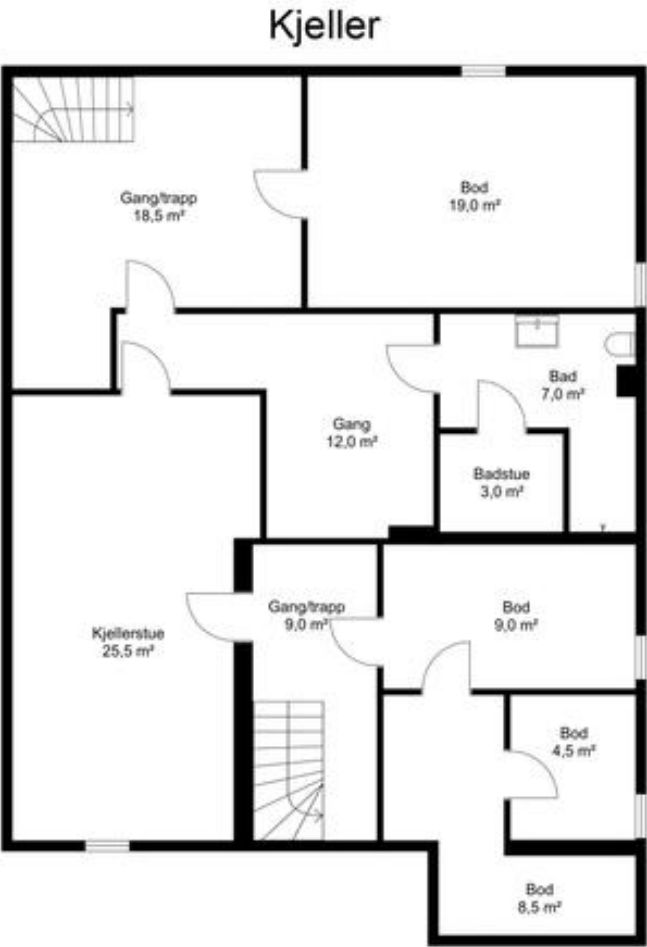
Innredning og garnityr for våtrom - Enebolig kombinert med næringsdel. / 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Badet opplyses å være fra 2017 og har belegg på gulv og våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med badekar og servant i servantskap. Gulvet er støpt med plastsluk. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter enkel nivellering registreres fall mot sluk. Ingen symptom på skade eller tilstandssvekkelser ble registrert.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Enebolig kombinert med næringsdel. / 2. etasje / Wc		
Beskrivelse:	Toalettrommet har belegg på gulv og malt overflate på vegg. Rommet er utstyrt med klosett og naturlig avtrekk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier og ingen indikasjoner på fuktader ble observert.	TG: 1

Tilstandsvurdering for Garasje

Ingen tilstandsvurderinger er angitt for dette objektet.

Mælabakken 5

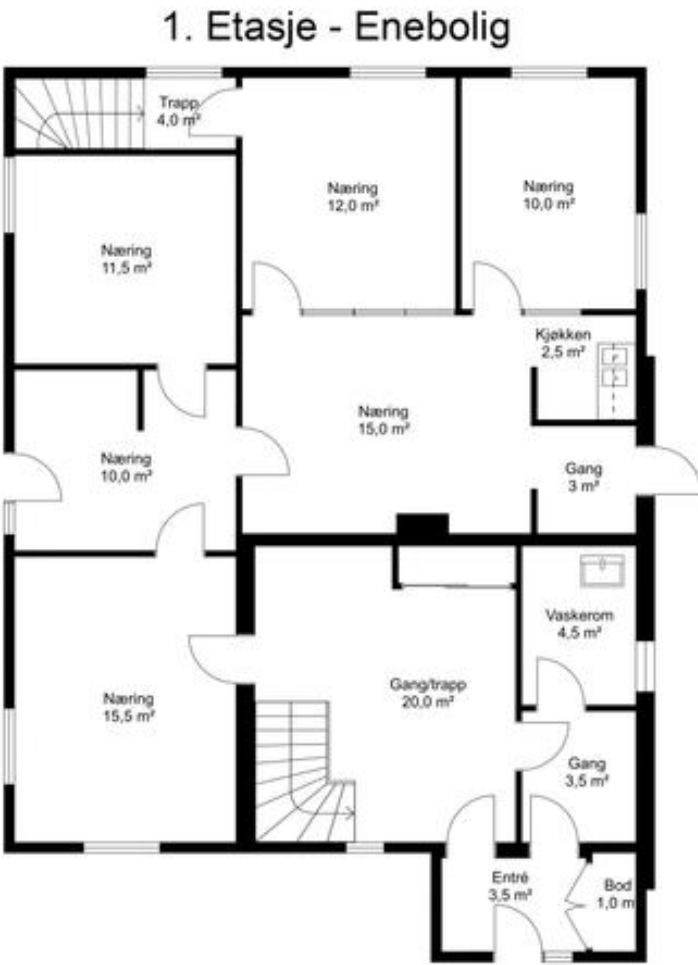


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Mælabakken 5



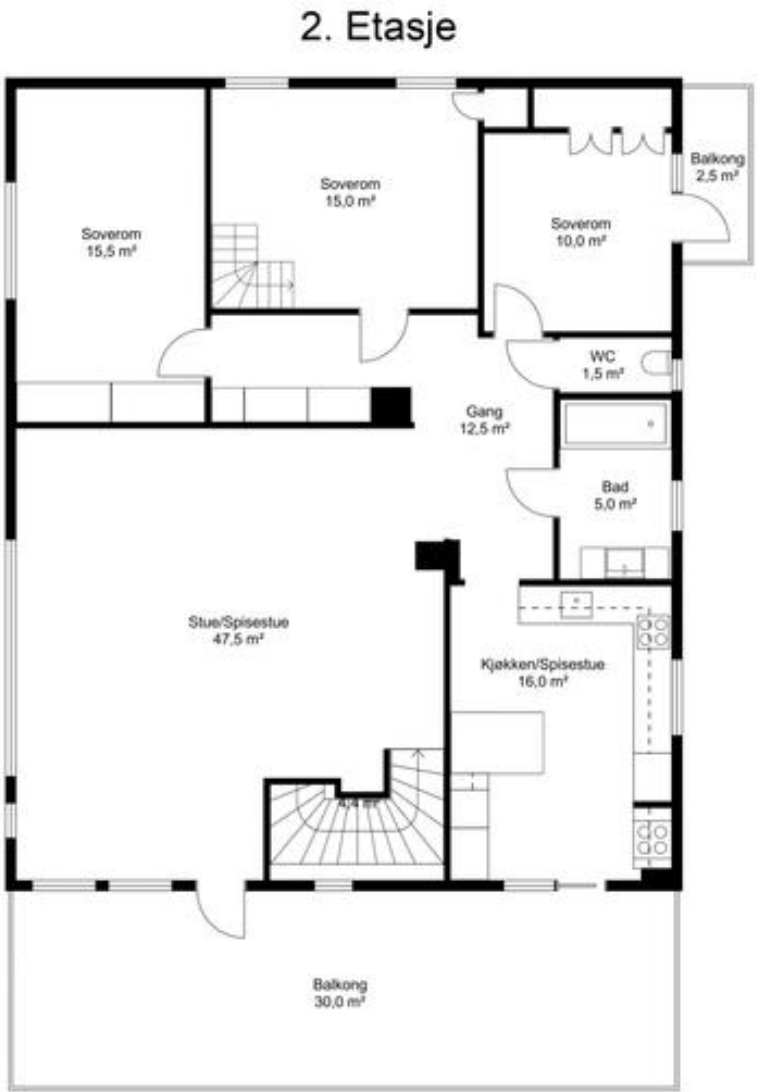
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Mælabakken 5



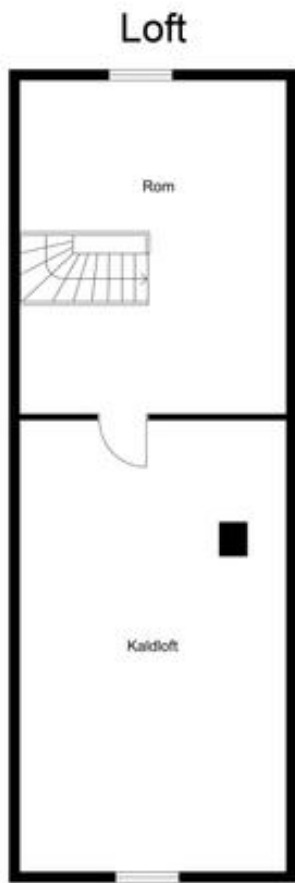
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Mælabakken 5



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

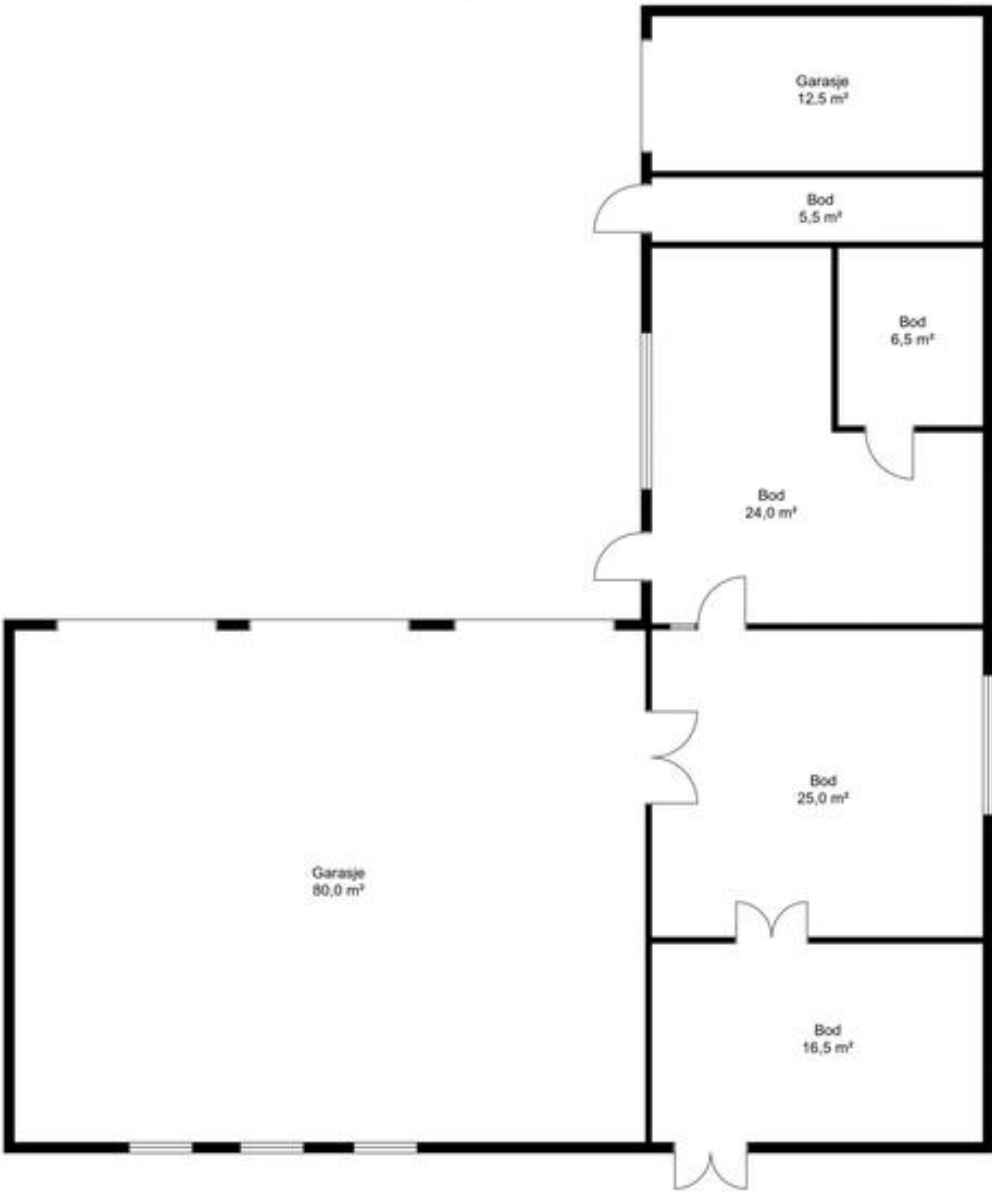
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Mælabakken 5

1. Etasje - Garasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Melhus kommune

Adresse: Rådhuset, 7224 MELHUS

Telefon: 72 85 80 00

Utskriftsdato: 11.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Melhus kommune

Kommunenr.	5028	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mælabakken 5, 7224 MELHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 183,81 kr
Eiendomsskatt	8 436,00 kr
Vann	3 615,75 kr
Sum	18 235,56 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1938400 prom	1,00 kr	1/1	0 %	1 938,00 kr	969,20 kr
Eiendomsskatt næring	1710000 prom	3,80 kr	1/1	0 %	6 498,00 kr	3 249,00 kr
Abonn.gebyr vann	1 stk	2 896,25 kr	1/1	0 %	2 896,25 kr	1 448,13 kr
Leie vannmåler	1 stk	542,50 kr	1/1	0 %	542,50 kr	271,25 kr
A-konto vann	50 m3	27,34 kr	1/1	0 %	1 366,88 kr	683,44 kr
Abonn.gebyr kloakk	1 stk	3 993,75 kr	1/1	0 %	3 993,75 kr	1 996,88 kr
A-konto kloakk	50 m3	70,43 kr	1/1	0 %	3 521,25 kr	1 760,63 kr
Innbetalt vann 2023	-69 m3	21,02 kr	1/1	0 %	-1 450,72 kr	-1 450,72 kr
Forbruk vann 2023	48 m3	21,02 kr	1/1	0 %	1 009,20 kr	1 009,20 kr
Innbetalt kloakk 2023	-69 m3	58,69 kr	1/1	0 %	-4 049,45 kr	-4 049,45 kr

Utskriftsdato: 11.06.2024

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk kloakk 2023	48 m3	58,69 kr	1/1	0 %	2 817,00 kr	2 817,00 kr
				Sum	19 082,66 kr	8 704,56 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

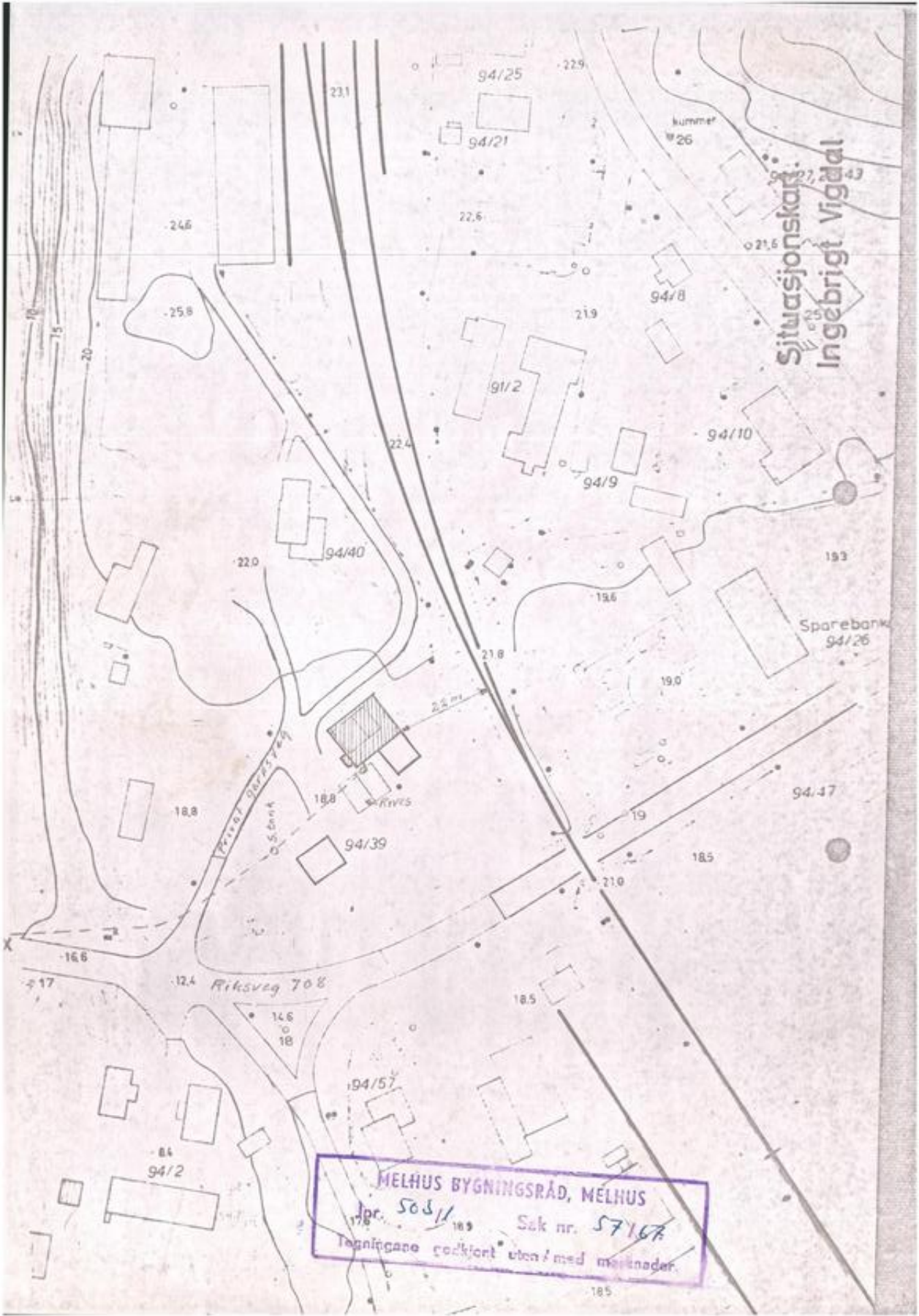
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

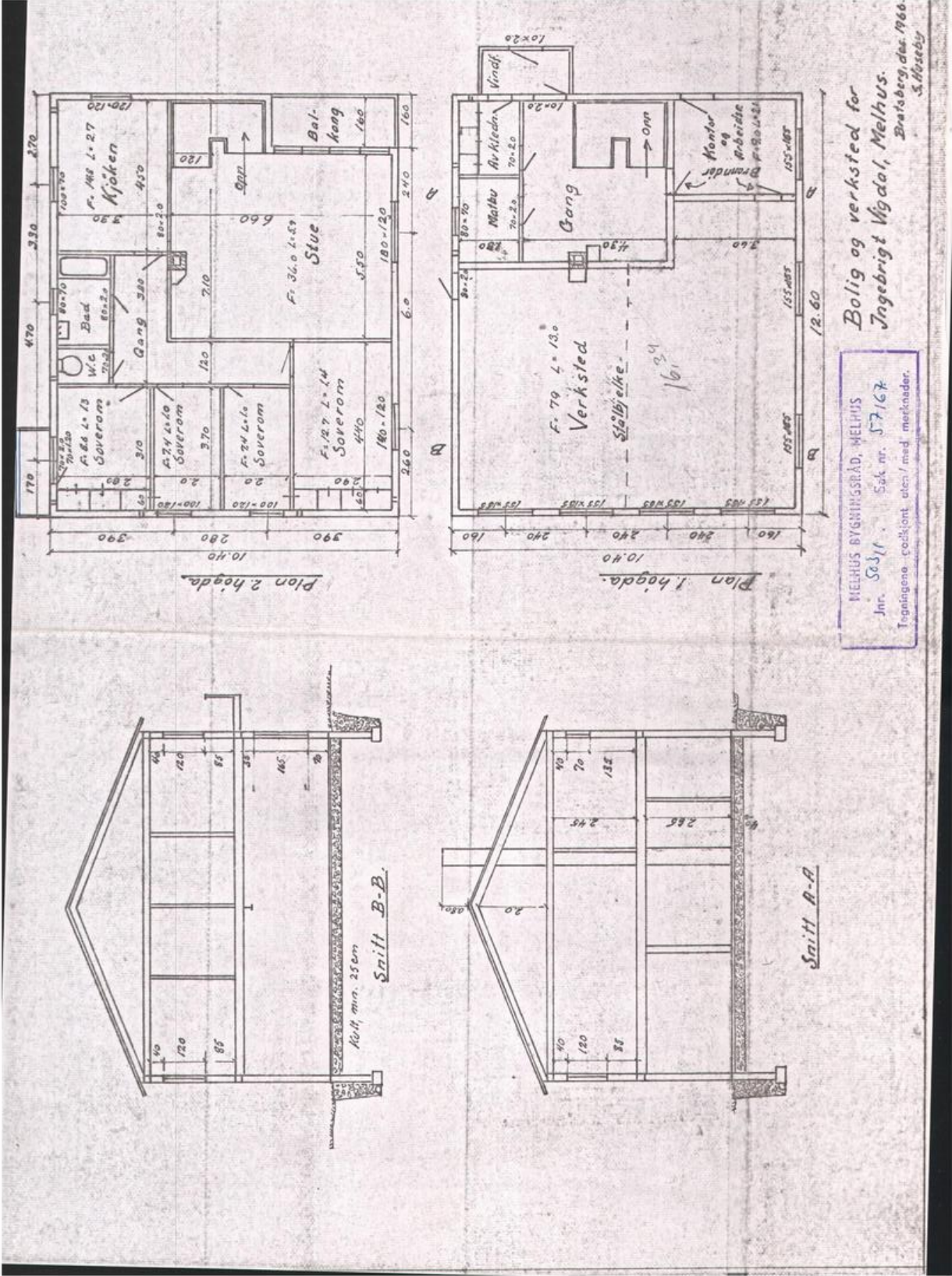
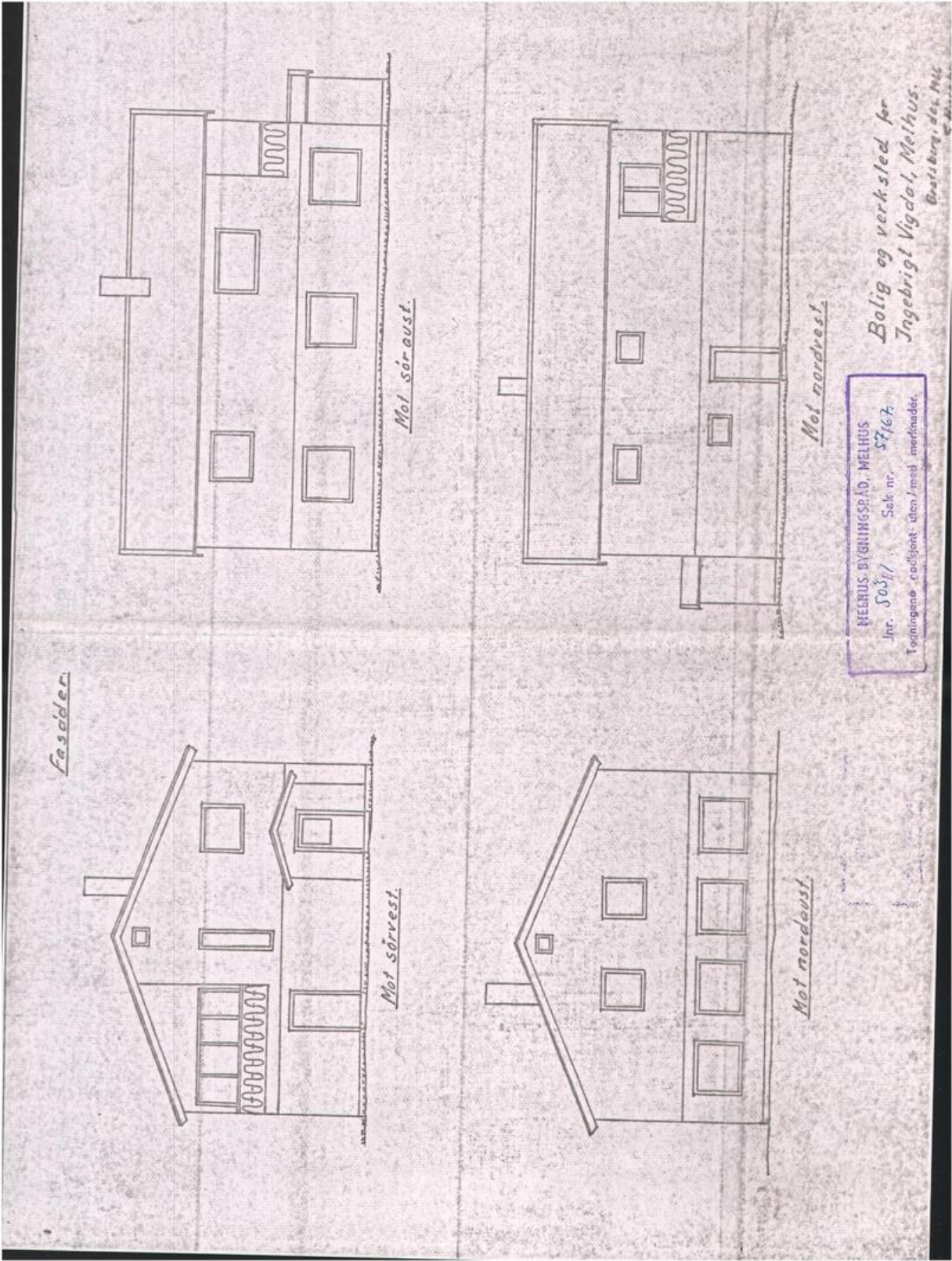
Eiendomskart for eiendom 5028 - 94/92//

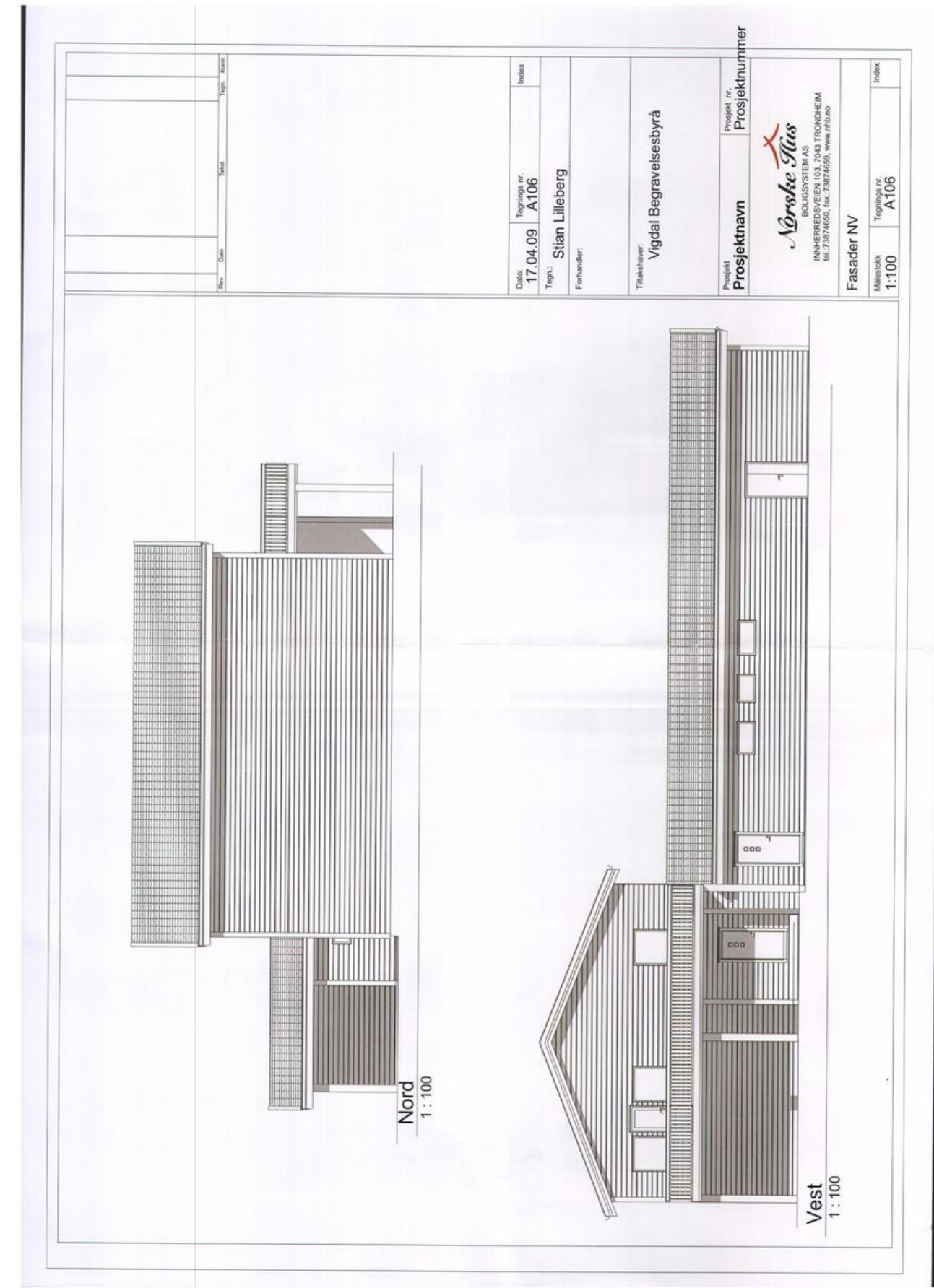
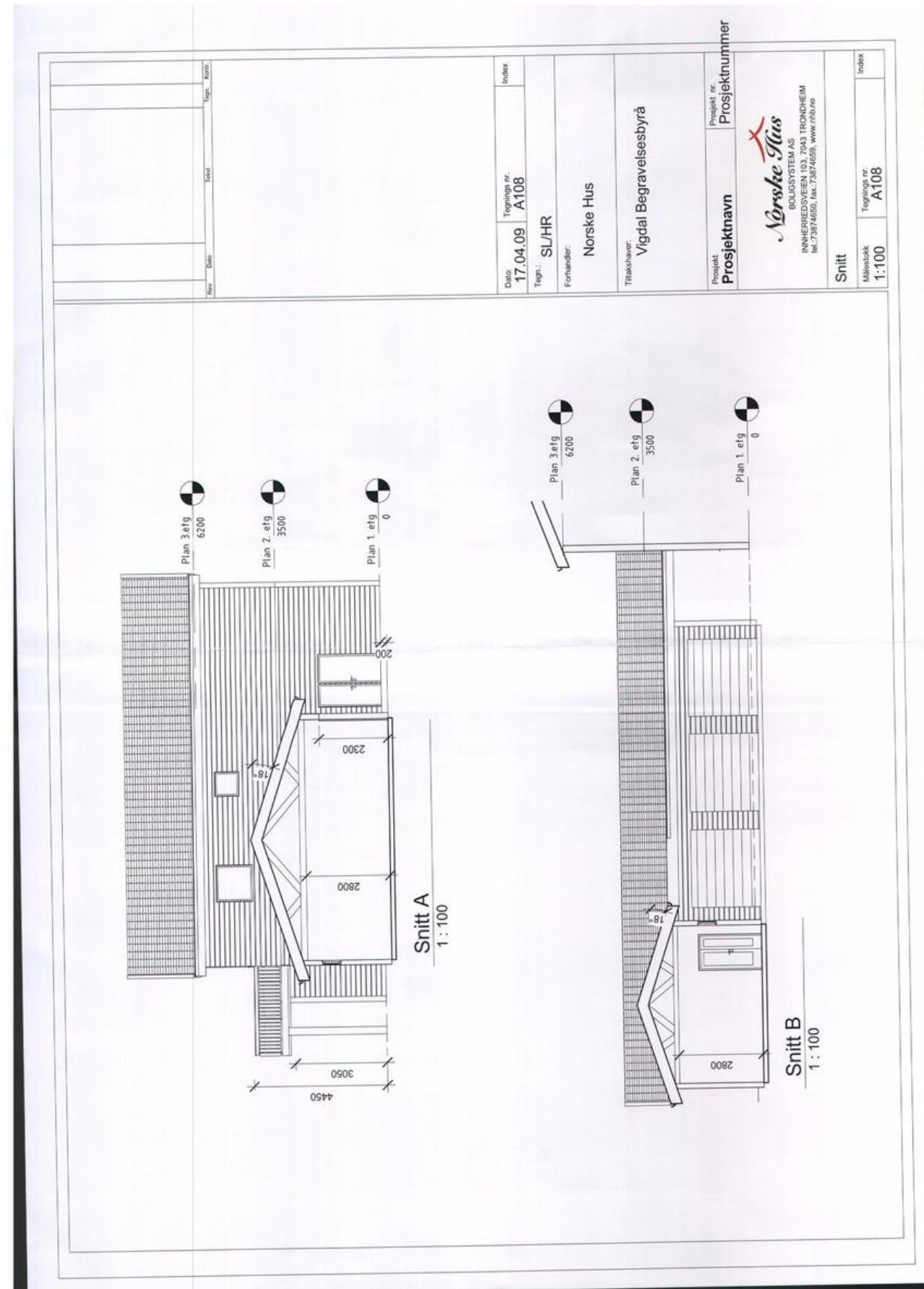


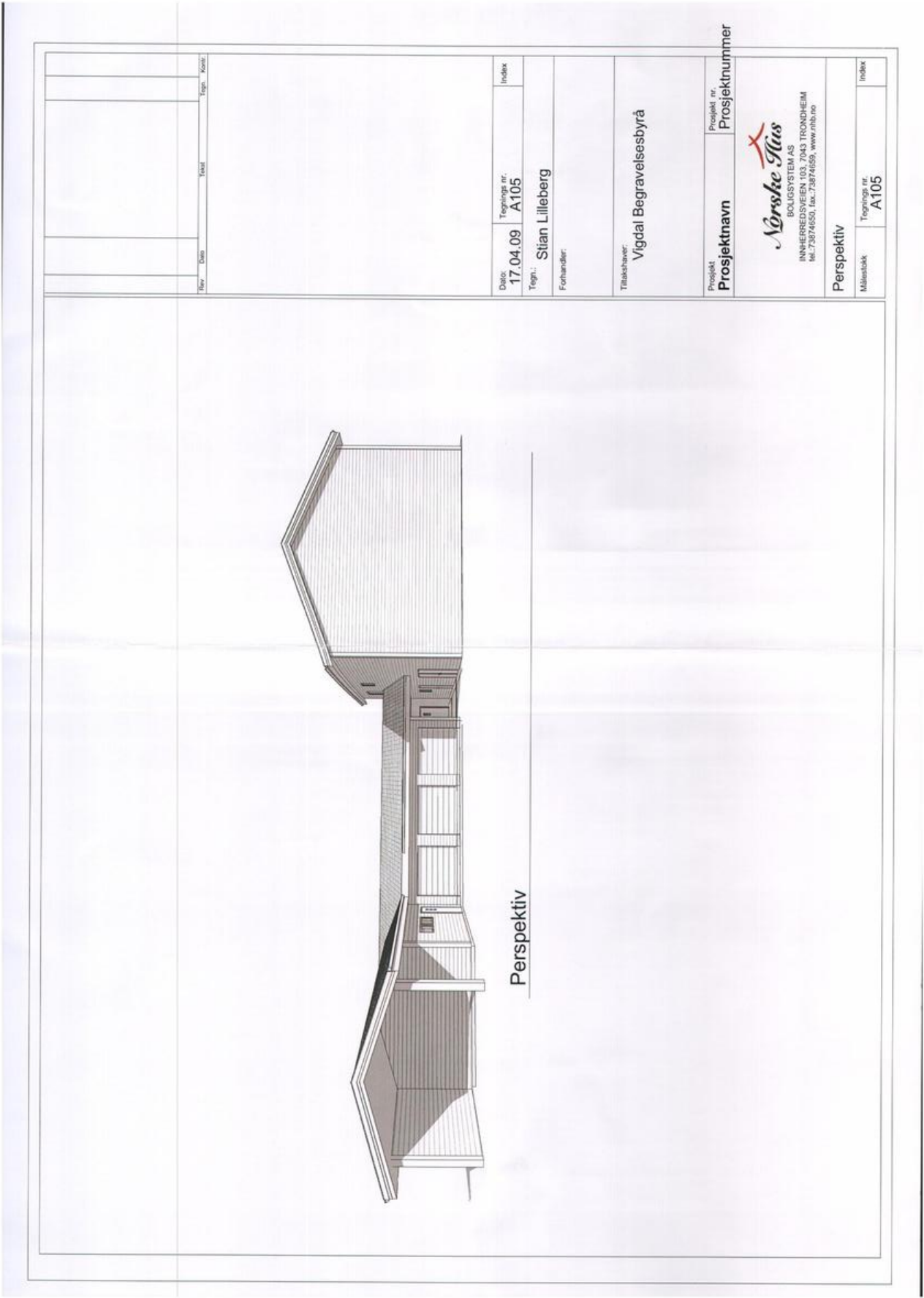
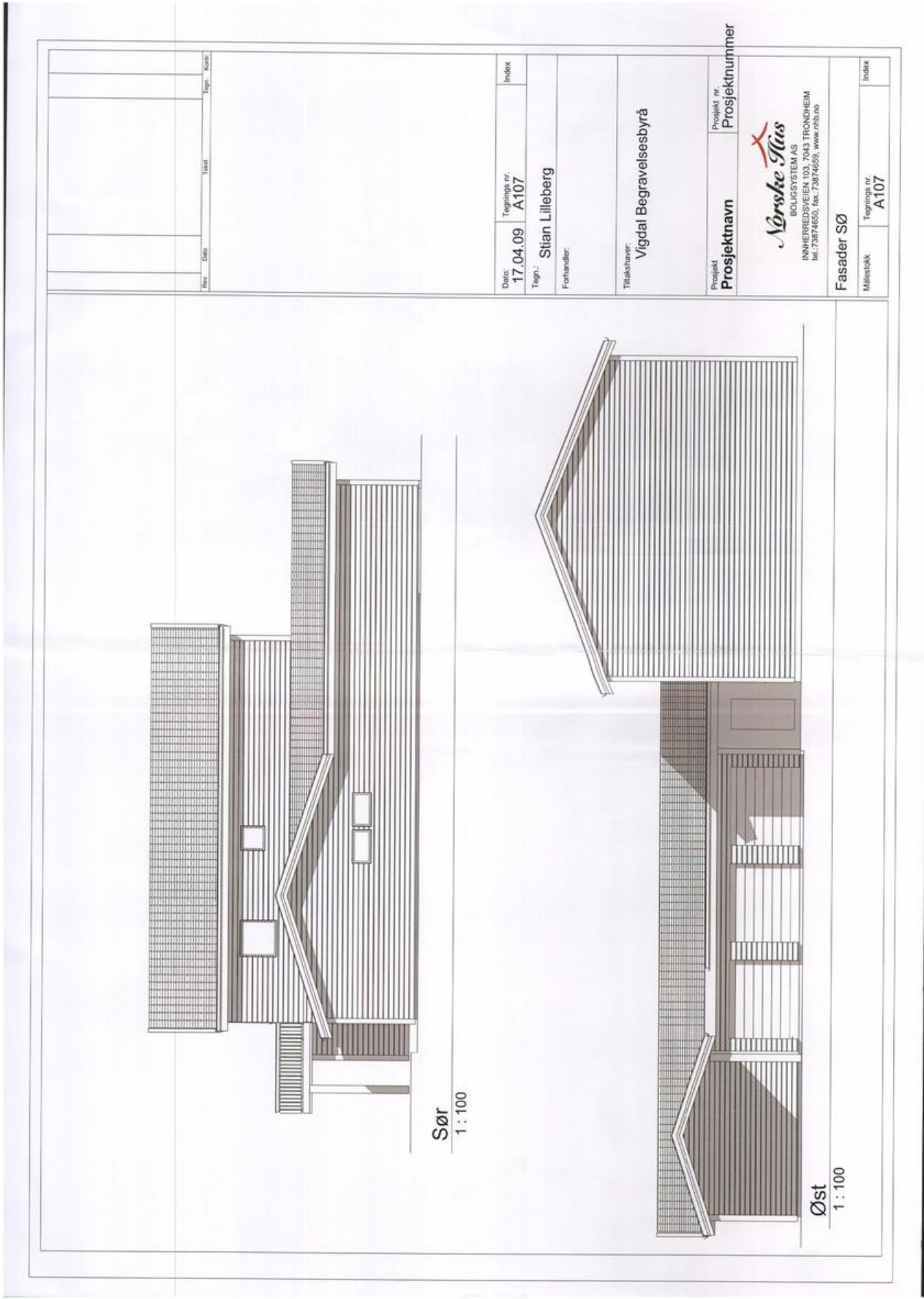
Areal og koordinater for eiendommen

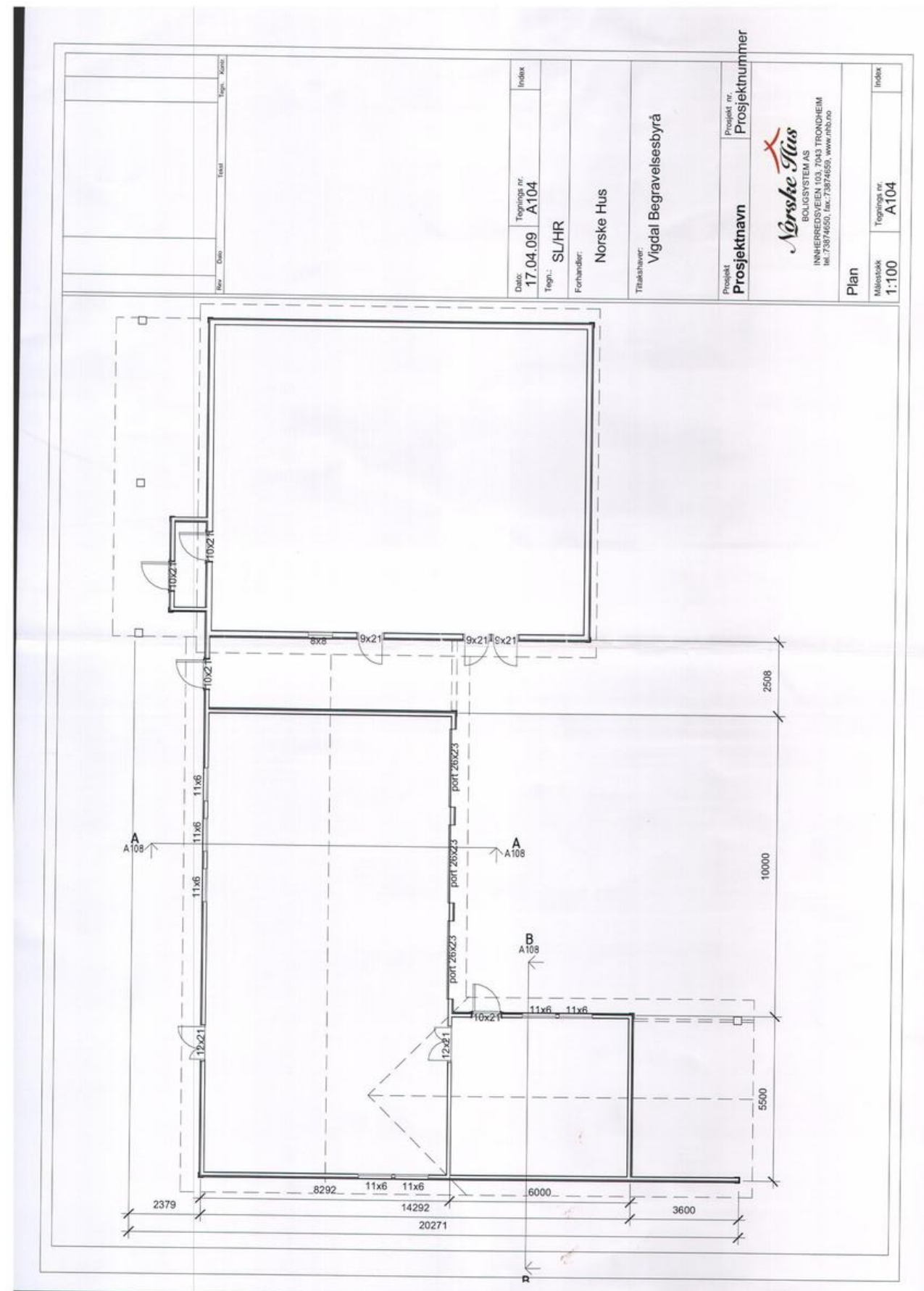
Areal		1 628,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7018178,9	Øst	563843,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7018183,55	563818,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,01			
2	7018181,68	563816,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,55			
3	7018145,06	563839,68	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,13			
4	7018148,02	563847,15	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,04			
5	7018158,58	563868,64	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,94			
6	7018158,95	563869,39	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,84			
7	7018170,96	563861,76	14 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	14,23			
8	7018175,88	563859,27	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,51			
9	7018198,53	563849,03	14 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	24,86			
10	7018205,85	563846,92	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,62			













proaktiv.no



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler

MNEF / Fagansvarlig

90 50 20 04

jt@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv trondheim syd

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