

PROAKTIV

Kontorlokale med
sentral beliggenhet
i Trondheim

KJØPMANNSGATA 31



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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kjøpmannsgata 31, 7011 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 401, bnr. 306, i Trondheim kommune

Prisantydning: 7.500.000,-

Boligtype: Kontorlokale

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1904

BRA: 187 m²

Garasje/Parkering:
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Etasje: 2

Felleskostnader:
10 850,33 pr. mnd. eks. mva.

Felleskostnader inkl.:
Vaktmester, renhold, alarm, styrehonorar, regnskap, felles strøm og forsikring, samt årlig kontroll av ventilasjon, heis og brann

Kommunale avgifter: 18.324,-

INNHold

2	4	6	30
Nøkkelinformasjon	Informasjon om boligen	Kjerneinformasjon	Plantegninger
32	33	47	55
Vedlegg	Kjøpekontrakt til prospekt	Årsrapport KGT 31 AS	Næringstakst
61	81	86	
Kart og seksjonering	Protokoll generalforsamling	Budskjema	

KJØPMANNSGATA 31

Med sin sentrale beliggenhet i Trondheim, har kontorlokalet kort vei til alle byens servicefunksjoner. Området byr på utmerkede kollektivforbindelser like i nærheten.

Byggemåte

Utvendige fasader består av stående trekledning. Hvordan vegg konstruksjonen for øvrig er oppbygget vites ikke. Etasjeskillere i betong. Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 03.09.2025, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Romslig kontorlokale midt i hjertet av Trondheim. Næringsseksjonen ligger i 2. etasje i en ærverdig bryggerekke som vender mot Nidelven. Innvendig er vegger oppført i moduler som er malt, og gulvet har teppefliser. Kontorlokalet består blant annet av kjøkken, en innvendig bod på ca. 4 kvm, møterom på 16,5 kvm, syv cellekontor av varierende størrelse, samt et åpent kontorlandskap på ca. 55 kvm. Kjøkkenet har glatte, hvite fronter og fremstår i god bruksmessig stand. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin. Fra kontorlokalet er det utgang til en balkong i støpt konstruksjon med rekkverk i glass. Herfra har man flott utsikt over Nidelva.

Standard

Seksjonen framstår i normalt bra stand alder tatt i betraktning.

Det opplyses av seksjonseier at det er satt av penger i sameiet til blant annet rehabilitering av utvendige fasader, vinduer og nytt ventilasjonsanlegg. Tidspunkt og omfang for rehabilitering er ikke fastsatt.

Areal

Bruksareal: 187 kvm, Bruttoareal: 201 kvm
Arealangivelsen er hentet fra vedlagt takst/boligsalgsrapport utført 03.09.25. Megler har ikke kontrollmålt seksjonen.

Arealet er oppgitt kun for seksjonens eget areal. Seksjonen som selges er del av et sameie. I tillegg til det oppgitte arealet eier seksjonen fellesarealet som gang, trapp, heis og kjellerareal.

Oppvarming/kjøling/ventilasjon

Det er etablert to ventilasjonsanlegg på bygget (ett i kjelleren og et på loftet). Ventilasjonen er felles. Anlegget i kjelleren innbefatter til og med 3. etasje. Anlegget er fra ca. 2000 og det skal foreligge en serviceavtale hvor det blir foretatt filterbytte en gang i året. Ventilasjonsanlegget fremstår å virke som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

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 riktig. 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.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Eierform: Fellestomt

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameie: Sameiet kjøpmannsgata 31,
Orgnr: 988912662

Sameiet Kjøpmannsgata 31 består av 10 næringsseksjoner. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon i.h.t. vedlagte begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om

eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
I følge sameiets resultatregnskap for 2024 fremkommer følgende nøkkeltall:
- Sum driftsinntekter kr 2 014 458
- Sum driftskostnader kr 1 410 712
- Driftsresultat kr 603 746
- Årsresultat kr 611 544
- Sum omløpsmidler per 31.12.2024 kr 1 194 996

Eierseksjonen hører til eiersseksjonssameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

Felleskostnader
Felleskostnader pr. Mnd kr. 10 850,83,- eksl. mva.

Felleskostnader inkluderer: Vaktmester, renhold, alarm, styrehonorar, regnskap, felles strøm og forsikring, samt årlig kontroll av ventilasjon, heis og brann

Forretningsfører
Safegruppen AS

Forsikring
Gjensidige
Polisenummer: 85501540

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.12.2004 for søknad om enkle tiltak for innvendning ombygging og fasadeendring. Det foreligger ikke ferdigattest. 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gnr. 401 Bnr. 306 Snr. 3 i Trondheim kommune

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning
7 500 000,- (Prisantydning)

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.

Beregning av verdiene på aksjene
Vi viser til kjøpekontraktens pkt. 2 som er vedlegg til salgsoppgaven. Det ligger vedlagt en kjøpesumsberegning i salgsoppgaven på side 46.

Kjerneinformasjon

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets 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.

Budgivning
Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail eller igjennom digital budløsning via tryggbudgivning. 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 innskommne 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.

Budfrist:
Oppstart for budgivning er fredag 17. oktober 2025 kl. 12.00. I tillegg til ovennevnte innhold må budene ha en vedståelsesfrist på minimum 1- en uke etter 17. oktober 2025, dvs. til den 24. oktober 2025.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til Kr. 18 324 pr. år

De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

2005/10307-1/107 Erklæring/avtale
Registrert 30.05.2005
Korrigerig av tegninger for snr.3 og 4. etter feil avmerking på tegning ved tinglysning 10. november 2004.
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/24161-1/107 Seksjonering
Registrert 10.11.2004
Opprettet seksjoner:
snr: 3
formål: Næring
sameiebrøk: 201/1843

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring naturmiljø, båndlegging etter lov om kulturminner, bevaring kulturmiljø og sentrumsformål- framtidig.

Gjeldende regulering r0118 Midtbyplanen (28.8.1981.)

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen.
Herunder:
r20160014 Kjøpmannsgata
r20180001 Nordøstre kvadrant i Midtbyen

Eiendommen har antikvarisk verdi klasse c.

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.

Markedsverdi tomt

Ved beregning av eventuelt fradrag for redusert avskrivingsgrunnlag skal det legges til grunn at tomtenes markedsverdi er 15% av eiendomsverdien

Skattemessig saldooverdi og avskrivingssats

Det vil ikke bli gitt skatterabatt på differansen mellom eiendomsverdien og bokført verdi eller skattemessig saldooverdi.

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.

SALGSVILKÅR

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) bokstava, 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 besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår 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 utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i 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 tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Kjøper må selv vurdere om ervervet er meldepliktig etter konkurranselovens § 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.

Informasjon om meglerforetaket

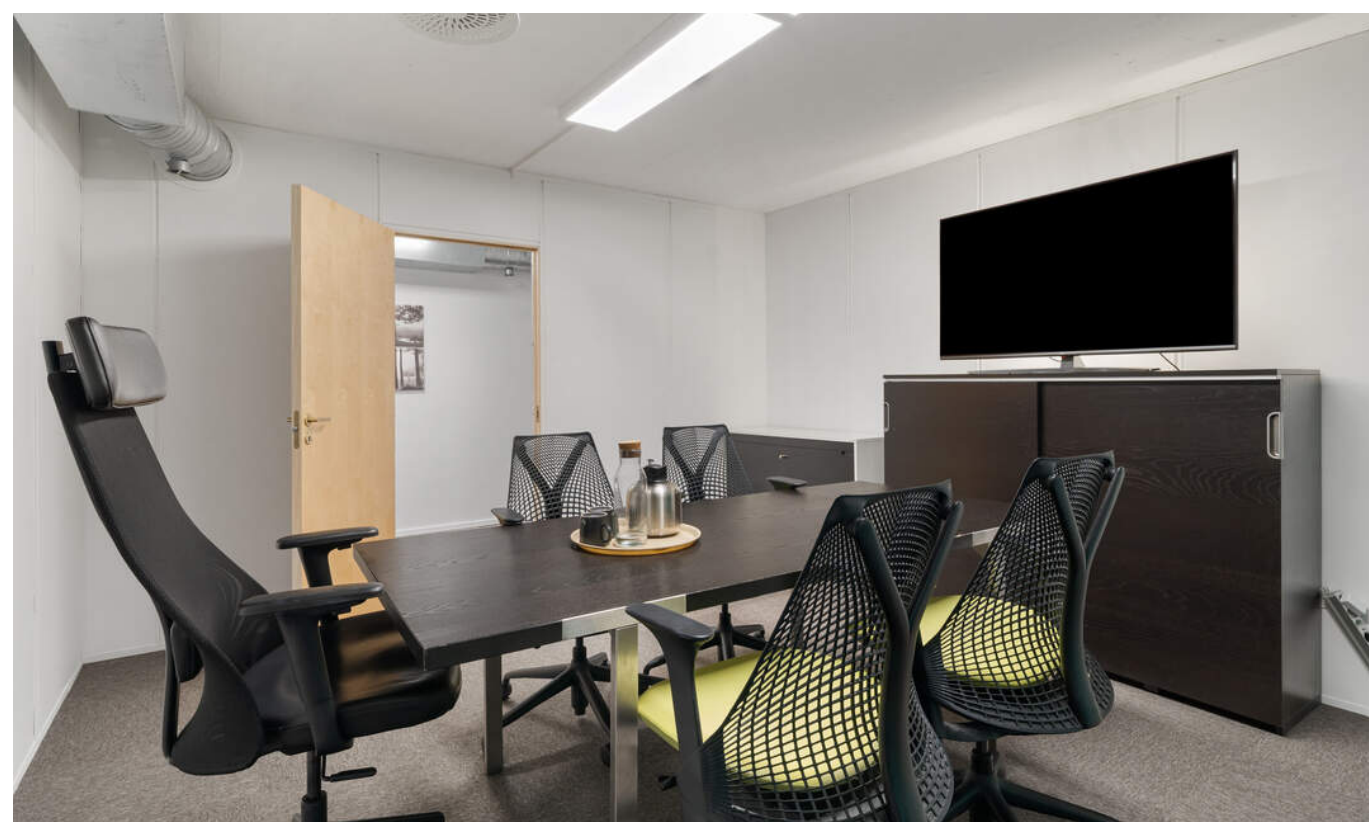
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org.nr. 912 437 493
Ansvarlig megler: Christer A. Pedersen

Dato salgsoppgave
01.10.2025

KJØKKENET FREMSTÅR I
BRUKSMESSIG GOD
STAND OG ER UTSTYRT
MED INTEGRERT
OPPVASKMASKIN





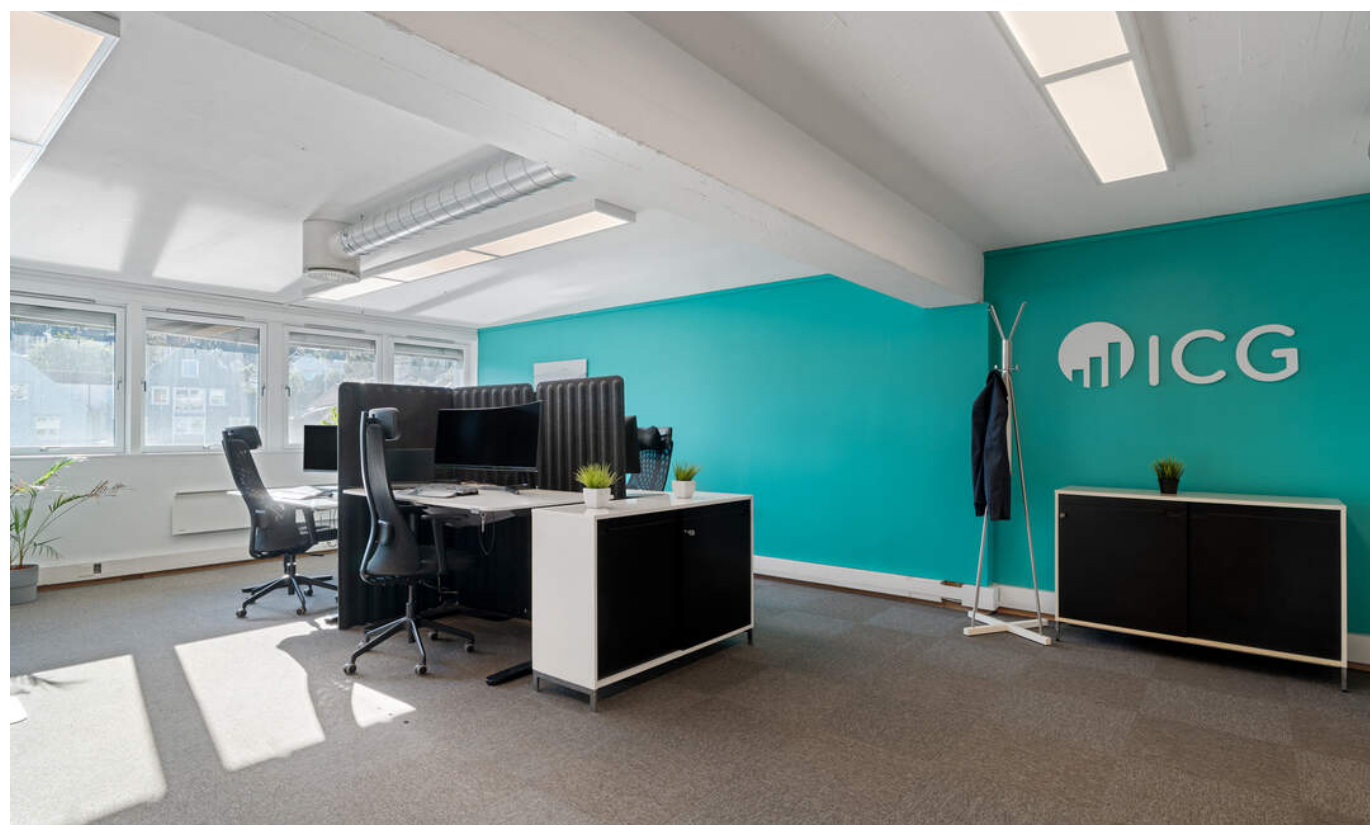


MØTEROM PÅ CA. 16,5
 KVM SAMT TO
 CELLEKONTOR PÅ HHV.
 CA. 10,5 OG 11,5 KVM



ÅPENT
KONTORLANDSKAP PÅ
CA. 55 KVM







UTGANG TIL BALKONG I
STØPT KONSTRUKSJON
MED REKKVERK I GLASS



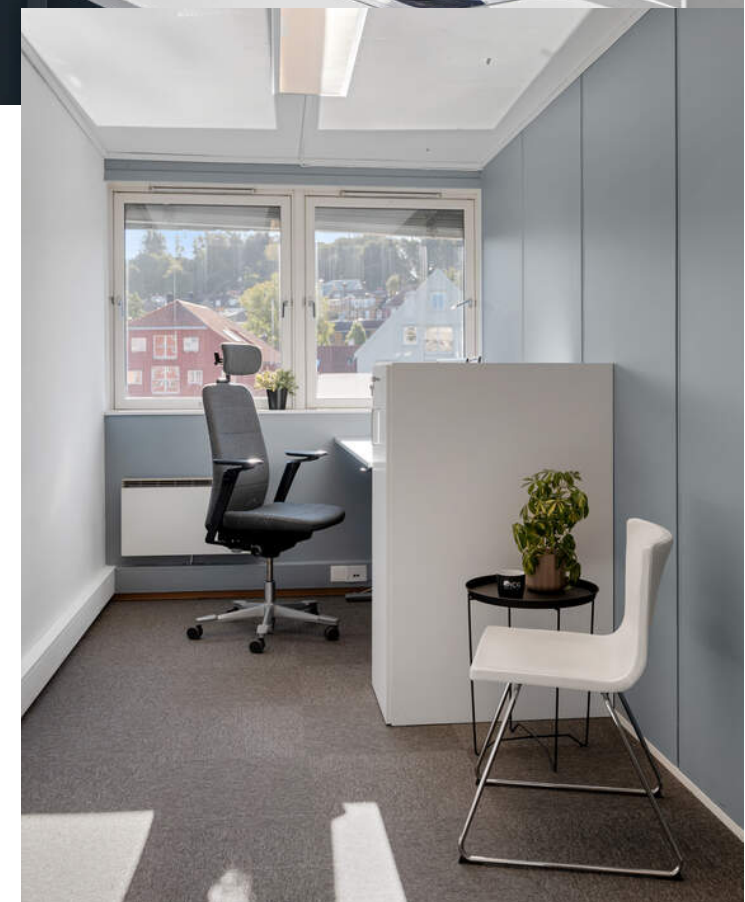
TRE CELLEKONTOR PÅ
HHV. 8, 5,5 OG 5,5 KVM







TO CELLEKONTOR PÅ CA.
11 KVM MED UTSIKT MOT
NIDELVA



Kjøpmannsgata 31 Snr 3

PLANTEGNINGER



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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV AKSJESELSKAP MED OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A 29.09.2025 av Proaktiv Eiendomsmegling ved Christer A. Pedersen. Proaktiv Eiendomsmegling 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

Iconomy Invest AS

orgnr. 930182796

Og

Kjøper

orgnr.

vedrørende salg av aksjene i

KGT 31 AS

Orgnr. 925 044 504

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

- 1.1 Iconomy Invest, org.nr. 930 182 796 (**Selger**) eier 100 % av aksjene (**Aksjene**) i KGT 31 AS, org.nr. 925 044 504 (**Selskapet**).
- 1.2 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.
- 1.3 Selskapet eier gnr. 401, bnr. 306, snr. 3 med i Trondheim kommune (**Eiendommen**).

2. KJØPESUMMEN

2.1 Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

Kjøpesummen for Aksjene (**Kjøpesummen**) er:

- (a) NOK [●], 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) [●] % av fremførbart underskudd (inkludert underskudd frem til og med dagen for Overtakelse),¹

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

¹ Andre eiendeler som det skal betales for, herunder eventuelle utløste justeringsrettigheter for mva., må angis her. Hvis Selskapet har tap på G/T-konto, kan man innta en ny bokstav (e) som lyder: «[●] % av tap på G/T-konto.». Alternativt: «*NOK [●], som utgjør et omforent, fast tillegg for utsatt skatt som består av tap på G/T-konto.*»

² Hvis Selskapet har gevinst på G/T-konto, kan man innta en ny bokstav (e) som lyder: «[●] % av gevinst på G/T-konto.». Alternativt: «*NOK [●], som utgjør et omforent, fast fradrag for utsatt skatt som består av gevinst på G/T-konto.*»

2.2 Estimert 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 Overtakelse (**Estimert Balanse**). Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk, konsekvent anvendt og for øvrig som følger:

- (a) Forventet resultat etter skatt frem til og med dagen for Overtakelse skal innarbeides.
- (b) Selskapets gjeld skal inkludere alle inntekter/kostnader, herunder eventuell over- eller underkurs og kostnader ved innløsning av swap-avtaler, 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 [●].

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 utglemt 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 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 9 % 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 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg 6 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).

3.2.2 Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

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 Selger sende til Kjøper nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum, jf. punkt 2.2.3;
- (d) skal Revidert Balanse beregnes per Overtakelse;
- (e) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og
- (f) 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 beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).

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 besluttes 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 inntrer 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. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.
- (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 vedlegg 4, 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 vedlegg **Error! Reference source not found.** Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
- (n) Ved signering av denne avtalen er Eiendommen ikke utleid.
- (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) (*om skatt og avgift*) eller punkt 7.1(c) eller (j) (*om eierskap til Aksjene og Eiendommen*), 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 til det høyeste av Revidert Kjøpesum og 20 % av Eiendomsverdien. Se likevel punkt 9.2.
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.

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.³ Denne skadesløsholdelsen gjelder: (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen 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 inndrive 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.^{4 5}
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.

³ Selger hefter bare for skader som inntreffer etter signering av avtalen. Det kan derfor være fornuftig for Kjøper å undersøke Eiendommen rett før signering.

⁴ Følgende punkt kan tilføyes hvis Selskapet har inngått i en fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret: «*Solidaransvar som følge av at Selskapet har inngått i en fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret. Kjøper taper retten til å gjøre denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis han ikke gir Selger skriftlig melding om det senest 5 år etter Overtakelse.*»

⁵ Her kan man tilføye funn i Kjøpers due diligence eller annet som Selger skal holde Kjøper skadesløs for.

10. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENDE 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 unnlatelser 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 unnlatelser 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 forsettlige 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. MEDDELELSER

- 11.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:
- For Selger: Tommy Pedersen, tommy@iconomy.no
- For Kjøper: [●]
- 11.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:
- Megler, Christer A. Pedersen, cap@proaktiv.no

12. LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 12.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler 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 eiendommens verneting som eksklusivt verneting. 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. Prospekt med vedlegg
6. Oppgjørsavtale

14. UNDERSKRIFT

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

[sted], [signeringsdato]

for [Selger]

for [Kjøper]

[Selgers repr.]

[Kjøpers repr.]

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

for [Selskapet]

[Selskapets repr.]

Vederlagsberegning KGT 31	
Eiendomsverdi	7 500 000
Utsatt skattefordel	310 100
Forskuddsbetalte kostnader	22 895
Bankinnskudd	221 347
Eiendeler	8 054 342
Gjeld DNB	4 910 000
Konserngjeld	237 000
Påløpte renter	85 000
Skyldig offentlige avgifter	2 947
Leverandørgjeld	183 458
Sum gjeld	5 418 405
Kjøpesum aksjeselskap	2 635 937

Årsoppgjør for

KGT 31 AS

925044504

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

KGT 31 AS
925 044 504

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		629 100	612 000
Sum driftsinntekter		629 100	612 000
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	135 150	135 150
Annen driftskostnad		234 436	204 404
Sum driftskostnader		369 585	339 553
Driftsresultat		259 515	272 447
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 895	10 150
Annen rentekostnad		390 244	363 851
Sum finanskostnader		405 139	374 001
Netto finans		-405 139	-374 001
Resultat før skattekostnad		-145 624	-101 554
Skattekostnad	2, 3	0	-22 342
Årsresultat	4	-145 624	-79 212
Overføringer			
Udekket tap		-145 624	-79 212
Sum overføringer		-145 624	-79 212

KGT 31 AS
925 044 504

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	73 065	73 065
Sum immaterielle eiendeler		73 065	73 065
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	5 888 222	6 023 371
Sum varige driftsmidler		5 888 222	6 023 371
Sum anleggsmidler		5 961 287	6 096 436
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		81 651	278
Sum fordringer		81 651	278
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 244	46 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 244	46 913
Sum omløpsmidler		83 895	47 191
SUM EIENDELER		6 045 181	6 143 627

KGT 31 AS
925 044 504

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital
Aksjekapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

Note

31.12.2024

31.12.2023

6, 7

7

1 329 999

-6 818

1 323 181

1 329 999

-6 818

1 323 181

Opptjent egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

7

392 153

-392 153

246 529

-246 529

Sum egenkapital

931 028

1 076 652

Gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner
Langsiktig konserngjeld
Sum annen langsiktig gjeld

5

5

4 716 644

225 045

4 941 689

4 775 951

210 150

4 986 101

Kortsiktig gjeld
Leverandørgjeld
Skyldige offentlige avgifter
Annen kortsiktig gjeld
Sum kortsiktig gjeld

103 268

15 883

53 314

172 465

32 919

13 862

34 093

80 874

Sum gjeld

5 114 154

5 066 975

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

6 045 181

6 143 627

Trondheim, 30.04.2025

Knut-Olav Skjetne
styrets leder

Tommy Pedersen
styremedlem

Otto Svein Vinje
styremedlem

Eirik Sjøflot
styremedlem

KGT 31 AS
925 044 504

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

KGT 31 AS
925 044 504

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	6 287 695
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	6 287 695
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-264 324
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-399 473
Balanseført verdi pr 31.12	5 888 222
Årets av- og nedskrivninger	135 150
Økonomisk levetid	5 - 100
Avskrivningsplan	Lineær

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	-22 342
Skattekostnad	0	-22 342

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-145 624	-101 554
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-33 872	-44 862
Skattepliktig inntekt	-179 497	-146 416

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	898 073	931 945	-33 872
Fremførbart underskudd	-1 230 187	-1 409 684	179 497
Netto forskjeller	-332 114	-477 738	145 624

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	145 624	-145 624
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-332 114	-332 114	0
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-73 065	-73 065	0

Note 4 - Årsresultat | Fortsatt drift

Årsresultatet viser et underskudd på kroner -145 624,- for 2024, mot et underskudd på kroner -79 212,- i 2023.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.

KGT 31 AS
925 044 504

Note 5 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner *	4 716 644	4 775 951
Gjeld til morselskap	225 045	210 150
Sum langsiktig gjeld	4 941 689	4 986 101

Pantsatte eiendeler	2024	2023
Seksjon i Kjøpmannsgata 31, Trondheim*	5 888 222	6 023 371
Sum pantsatte eiendeler	5 888 222	6 023 371

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	443 333	3	1 329 999

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Iconomy Invest AS	443 333	100,00	Ordinære

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 329 999	-6 818	-246 529	1 076 652
Årsresultat	0	0	-145 624	-145 624
Egenkapital 31.12.2024	1 329 999	-6 818	-392 153	931 028

Mer om egenkapital
Den bokførte egenkapitalandelen er 15,4 % av selskapets totalkapital på kroner 6 034 125.

SIGNATURES

This documents contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

UNDESKRIFTER

Eirik Sjøflot

04ba0ba6-de16-4736-ad1e-3be9dee6105f - 2025-04-30 16:57:15 UTC +03:00
BankID - 58aa054c-8cd8-468d-9773-4c2981a57dbd - NO

Tommy Pedersen

9dcab6c9-1e21-4df5-9124-6859d89e0b8c - 2025-05-01 16:45:50 UTC +03:00
BankID - 8fbf1872-7b07-4e0b-a226-010b645d5c16 - NO

Otto Svein Vinje

07c38e6f-f1cb-4e8d-8c7b-94b51907490b - 2025-05-02 09:33:58 UTC +03:00
BankID - e7b557ad-9a34-4905-9d39-8f820c967e0e - NO

Knut-Olav Skjetne

9b0b0150-0199-4208-b8bb-83b374e14a16 - 2025-05-02 14:11:55 UTC +03:00
BankID - d2aff2d9-052f-4732-bf49-af1ca65a3e08 - NO

SIGNATURE

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

UNDESKRIFTER

Næringstakst

 Kjøpmannsgata 31, 7011 TRONDHEIM

 TRONDHEIM kommune

gnr. 401, bnr. 306, snr. 3



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 09.09.202

Oppdragsnr.: 14238-119

Referansenummer: EK6862

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref



Gyldig rapport
09.09.2025

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
 nimenkirjoitusoikeus
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/6629db6b-62c5-4d66-831d-5647c622d0a3>



Kjøpmannsgata 31, 7011 TRONDHEIM
Gnr 401- Bnr 306
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
HEIMDAL 7072



Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Just Roar Dragsten

Just Roar Dragsten
Uavhengig Takstingeniør
just@tft.no
400 04 459

Oppdragsnr.: 14238-1196

Befaringsdato: 03.09.2025

Side: 2 av 6

Kjøpmannsgata 31, 7011 TRONDHEIM
Gnr 401- Bnr 306
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
HEIMDAL 7072



Beskrivelser

Areal

Etasje	BTA	BRA
	201	187
SUM	201	187

Arealet er oppgitt kun for seksjonens eget areal. Seksjonen som selges er del av et sameie. I tillegg til det oppgitte arealet eier seksjonen fellesarealet som gang, trapp, heis og kjellerareal.

Konklusjon /oppsummering

Seksjonen framstår i normalt bra stand alder tatt i betraktning.

Det opplyses av seksjonseier at det er satt av penger i sameiet til blant annet rehabilitering av utvendige fasader, vinduer og nytt ventilasjonsanlegg. Tidspunkt og omfang for rehabilitering er ikke fastsatt

Etasjeskillere i betong

Beskrivelse: Etasjeskillere i betong.

Vurdering: Etasjeskillere og vegger ble ikke målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Etasjeskillere er hovedsakelig originalt i fra byggeår slik at et avvik utover dagens normer følgelig må påregnes. Det registres noe svakt retningsavvik på gulv.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre bygg, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Tg 2er satt med bakgrunn i alder og retningsavvik .

Veggkonstruksjoner og utvendige fasader

Beskrivelse: Utvendige fasader består av stående trekledning. Hvordan vegg konstruksjonen for øvrig er oppbygget vites ikke. Det opplyses av eier av seksjonen at det er satt av penger i sameiet for rehabilitering av utvendige fasader.

Vurdering: Kledningen ble kun besiktiget fra balkong. Her registreres det noe slitt overflate med behov for overflatebehandling.

TG 2 er satt pga alder og slitasjegrad på utvendig kledning.

Levetidsbetraktninger:

Antatt normal levetid for trepanel. 40-60 år

Antatt normal levetid for trepanel. Reparasjon 20-60 år



Vinduer/dører

Oppdragsnr.: 14238-1196

Befaringsdato: 03.09.2025

Side: 3 av 6

Kjøpmannsgata 31, 7011 TRONDHEIM
Gnr 401- Bnr 306
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
HEIMDAL 7072



Beskrivelse: Vinduer med 2 lags glass fra 1985.
Vurdering: Vinduer er aldringsslitte og en oppgradering/utskiftning må påregnes. Det opplyses av eier av seksjonen at det er satt av penger i sameiet for rehabilitering/utskiftning av vinduer.
TG 2 er satt pga alder og slitasjegrad på utvendig kledning.

Levetidsbetraktninger:
Antatt normal levetid for trevinduer. 20-60 år
Antatt normal levetid for trevinduer. Kontroll og justering. 2-8 år



Ventilasjon

Beskrivelse: Det er etablert to ventilasjonsanlegg på bygget (ett i kjelleren og et på loftet). Ventilasjonen er felles. Anlegget i kjelleren innbefatter til og med 3. etasje.
Vurdering: Anlegget er fra ca. 2000 og det skal foreligge en serviceavtale hvor det blir foretatt filterbytte en gang i året. Ventilasjonsanlegget fremstår å virke som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.



Kjøkken

Beskrivelse: Det er etablert et kjøkken med glatte hvite fronter. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin. Det er ikke etablert platetopp på kjøkkenet slik at kjøkehette ikke er påkrevd.
Vurdering: Kjøkkenet vurderes til å være i bra bruksmessig stand.
TG 1

Levetidsbetraktning:

Oppdragsnr.: 14238-1196

Befaringsdato: 03.09.2025

Side: 4 av 6

Kjøpmannsgata 31, 7011 TRONDHEIM
Gnr 401- Bnr 306
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
HEIMDAL 7072



Antatt normal levetid for innredninger er avhengig av bruk og vedlikehold.



Supplerende opplysninger

Bygningen er ikke vurdert med tanke på lydisolering og tetthet da dette krever avansert teknologi. Tilstandsrapporten legger til grunn bygningens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde bygningens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Det er ikke foretatt inngående kontroll av tekniske installasjoner som sentralvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg og det elektriske anlegget. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Sameiet står ansvarlig for vedlikehold av fellesareal inkludert ventilasjonsanlegg, heis, elektrisk anlegg m.m. Det settes av midler hvert år i sameiet for å dekke vedlikeholdsutgifter.

Terrasser og balkonger

Beskrivelse: Det er etablert en balkong i støpt konstruksjon med rekkverk i glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.
Vurdering: Ingen vesentlige avvik registreres. Ved en framtidig oppgradering anbefales det å øke rekkverkshøyden til dagen krav.
TG 2 er satt pga høyden på rekkverk.

Innvendige overflater:

Beskrivelse: Innvendige vegger er oppført i moduler som er malt, gulv her teppefliser mens innvendige tak er malt.
Vurdering: Innvendige overflater framstår med normal slitasjegrad alder tatt i betraktning.

Elektrisk

Beskrivelse: Sikringsskapet er plassert i felles gang. Hovedsikring på 40 amper. Fordelingskurser på 16 amper. Det er etablert egen måler for seksjonen.
Vurdering: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse: Varmtvannsbereder er fra 2017. Berederen er tilknyttet weather guard.
Vurdering: Ingen tegn på skader eller lekkasjer på bereder ble registrert.
TG 1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Oppdragsnr.: 14238-1196

Befaringsdato: 03.09.2025

Side: 5 av 6

Kjøpmannsgata 31, 7011 TRONDHEIM
Gnr 401 - Bnr 306
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
HEIMDAL 7072



Befaring					
Dato	Fra	Til	Til stede		

03.9.2025	08:00	10:00	Just Roar Dragsten Tommy Pedersen	Takstingenjør Kunde
-----------	-------	-------	--------------------------------------	------------------------

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	401	306	3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjøpmannsgata 31

Hjemmelshaver

Kgt 31 AS

Beregninger

Beregninger	
Beskrivelse	Beløp

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Bygget benyttes i næringsvirksomhet og følger ikke kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal og moderniserings departementet.
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.

Oppdragsnr.: 14238-1196

Befaringsdato: 03.09.2025

Side: 6 av 6



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 306	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kjøpmannsgata 31 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



19.08.2025 13:45:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Teiggrensepunkt		Gatelys (Lysarmaturt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Gjerde		Kai- og bryggekant		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Takoverbygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Kommunalveg gatenavn .
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Flytebrygge		Kai og brygge
	Trapp		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo
	Havflate				



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 401	Bnr: 306	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kjøpmannsgata 31 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				

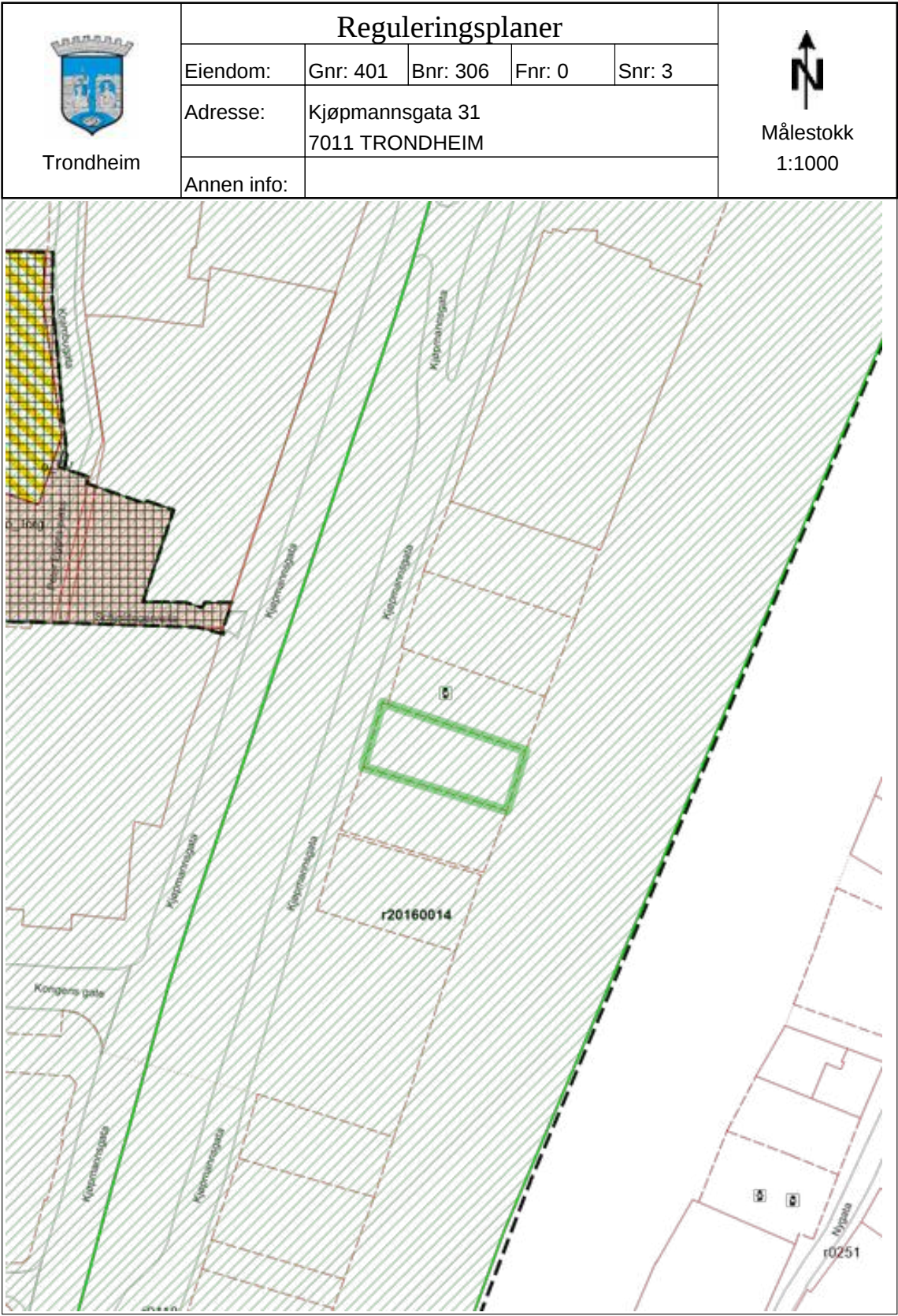


Målestokk
1:5000

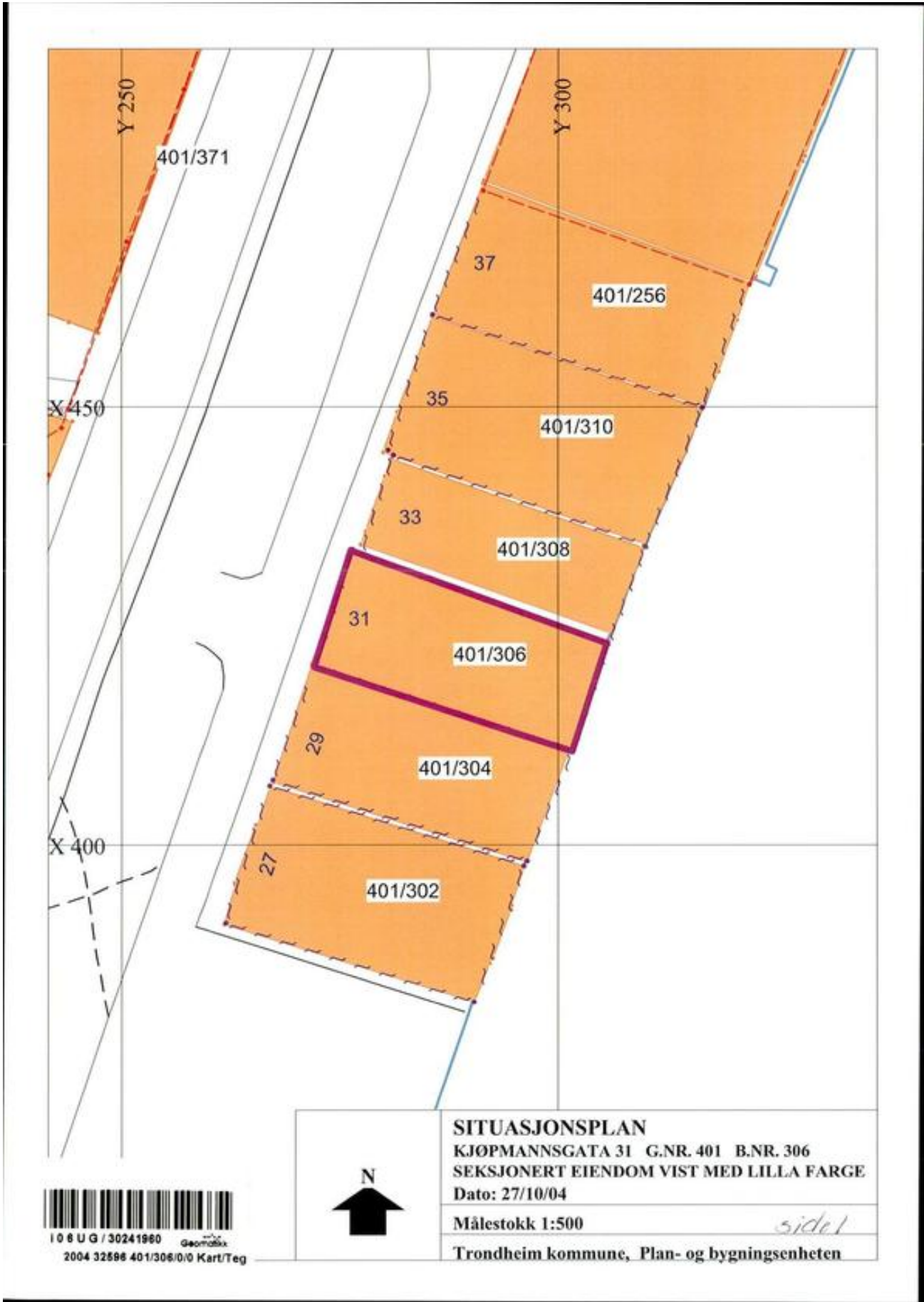


Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Grav og urnelund		Bane
	Havn		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Småbåthavn		



Tegnforklaring		
	RpOmråde forslag	
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv	 Eiendomsgrense generert
	Plan dispensasjon punkt	
	RpGrense	 Kommunalveg gatenavn .
	RpFormålGrense	 RpBåndleggingGrense
	Byggegrense	 RpRegulertHøyde
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Kjørereveg
	Torg	







PROAKTIV TRONDHEIM ØST
BRØSETVEIEN 168
7069 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 52-25-0163 (Christer A. Pedersen)
Vår referanse: 3812411/26931151
Bestilling: C3 2025-08-20 (6) 66

Dato
20.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 10307 Embete: 107 Registrert: 30.5.2005 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	401	306	0	3

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2005/10307/107
Attestingstidspunkt 2025-08-20 10:46

Side 1 av 5

Returernes etter tinglysing til

Doknr: 10307 Tinglyst: 30.05.2005 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
TINGLYST
30 MAI 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 1007

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festleir	Snr
1601	Trondheim	401	306		3+4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orig.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
98 67 99 90	Nidaros Eiendom AS	
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningssaker		
28 APR. 2005		
Saksnr. Dok.nr. Løp.nr.		
Vedtas til Arkivkode Givm.S.		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	219		13				25				37			
2	N	74		14				26				38			
3	N	201		15				27				39			
4	N	162		16				28				40			
5	N	216		17				29				41			
6	N	144		18				30				42			
7	N	225		19				31				43			
8	N	138		20				32				44			
9	N	309		21				33				45			
10	N	155		22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								1843	= nevner:		1843				

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen omfatter bare seksjon 3 og 4 i 2. etasje. Det ble foretatt feil avmerking på tegningen ved seksjoneringen tgl. 10.nov 2004.

Reseksjoneringen medfører ikke endring i eierbrøkene.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

70

KJØPMANNSGATA 31

PROAKTIV.NO

71

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å
skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameierne felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenumerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd),
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved resekjsnering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Nidaros, 23/4/05</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>[Signature]</i>	Ektefelle/registerd partner (Ved resekjsnering kreves samtykke fra ektefelle/registerd partner hvis sameiebruken reduseres)
	NIDAROS EIENDOM AS STEINAR JOHNSSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet motet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaling er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er innlått nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr 401	Bnr 306
Fnr 3064	Snr Trondheim kommune
Dato 20.05.2005	Stempel og underskrift Trondheim kommune Plan- og bygningssektoren

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B-boligsesksjon, N-næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SN-samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innlått i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet motets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Sant. OK



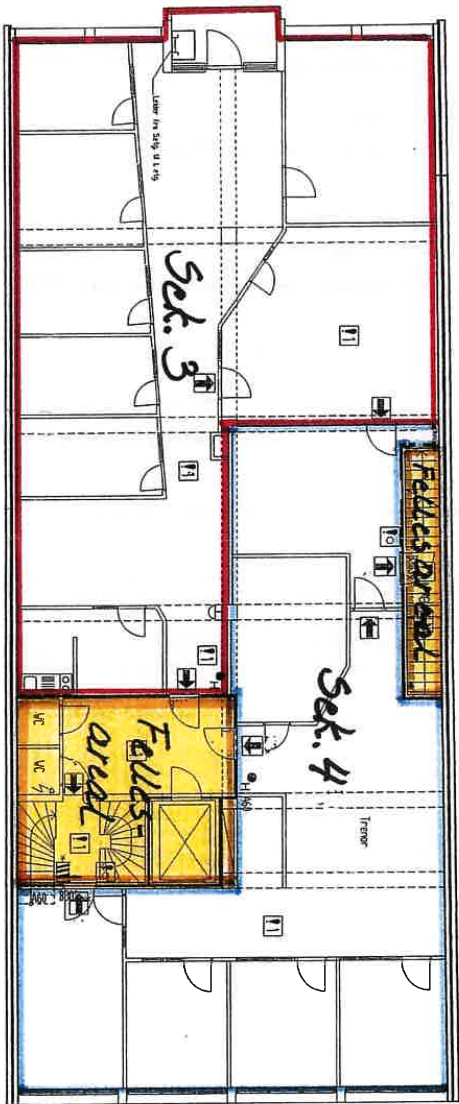
Attestert kopi av dok.nr. 2005/10307/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:46

Side 4 av 5

Sameiet Kjøpmannsgata 31

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter



Ettersesjonering/resesjonering
Gnr. 40/ Bnr. 306
Seksjon nr.: 3-4
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

[Handwritten signature]

Plan 2. etg.

side 1

Sameiet Kjøpmannsgata 31

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	2 014 458	1 165 693
Annen driftsinntekt		0	35
Sum driftsinntekter		2 014 458	1 165 728
Driftskostnader			
Varekostnad		1 157 762	1 136 374
Lønnskostnad	2	56 606	53 052
Annen driftskostnad	2	196 344	154 397
Sum driftskostnader		1 410 712	1 343 823
Driftsresultat		603 746	-178 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 799	6 502
Annen finanskostnad		1	-7 122
Netto finansposter		7 798	13 624
Ordinært resultat før skattekostnad		611 544	-164 471
Årsresultat		611 544	-164 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		611 544	-164 471

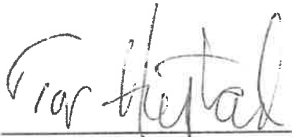
Sameiet Kjøpmannsgata 31

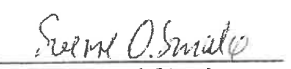
Balanse pr. 31. desember

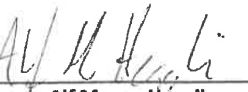
	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		541 330	242 448
Andre fordringer		33 121	37 855
Sum fordringer		574 451	280 303
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	620 545	176 014
Sum omløpsmidler		1 194 996	456 317
Sum eiendeler		1 194 996	456 317

Sameiet Kjøpmannsgata 31

Balanse pr. 31. desember	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	819 892	208 348
Sum egenkapital		819 892	208 348
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 921	167 600
Skyldige offentlige avgifter	3	175 231	23 180
Annen kortsiktig gjeld		38 952	57 189
Sum kortsiktig gjeld		375 104	247 969
Sum gjeld		375 104	247 969
Sum egenkapital og gjeld		1 194 996	456 317


Tor Hustad
Styreleder/daglig leder

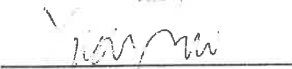

Sverre Olaf Smalø
Styremedlem


Alf Magne Heggli
Styremedlem

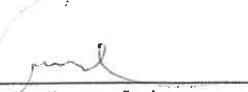

Ketil Wichman Skjøstad
Styremedlem


Oddvar Engan
Styremedlem


Dina Christensen Vardenær
Styremedlem


Yngve Lilleeng Jensen
Styremedlem


Anders Torvill Bjorvand
Styremedlem


Tommy Pedersen
Styremedlem


Tore Charles Stiles
Styremedlem

Sameiet Kjøpmannsgata 31

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Lønn

Styret49 611

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Note 3 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler utgjør

202449 634

Sameiet Kjøpmannsgata 31

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	208 347	208 347
Årsresultat	611 544	611 544
Egenkapital 31.12.	819 891	819 891

Sameiets eiere pr 31.12.2024 er:

Heggli Invest AS	992 272 147	4,66%
Kgt 31 AS	925 044 504	10,84%
Ketil W. Skjøstad	989 029 363	8,36%
Kjøpmannsgata 31 AS	988 307 076	16,73%
Location Norway AS	980 275 930	19,17%
Tellus Eiendom AS	979 345 704	7,58%
Megan Eymann Smalø	998 100 739	8,86%
Kjopmannsgata 31 AS	933 263 258	11,70%
Kjøpmannsgata 31 Eiendom AS	914 251 338	12,10%

PROTOKOLL

GENERALFORSAMLING

I

SAMEIET KJØPMANNSGATA 31

Det ble avholdt generalforsamling i selskapet 30. April 2025 kl 1700
Generalforsamlingen ble avholdt i Skjøstad Eiendoms lokaler i Kjøpmannsgata 31 i Trondheim.

Av seksjonseierne møtte følgende:

Anders Torvill Bjorvand, Kjøpmannsgata 31 AS	1 seksjon
Tommy Pedersen, KMG 31 AS	1 seksjon.
Alf Magne Heggli, Heggli Invest AS	1 seksjon.
Ketil Skjøstad, Skjøstad Eiendom AS	1 seksjon
Tore Stiles, Tellus Eiendom	1 seksjon
Sverre Smalø, Megan Eymann Smalø	1 seksjon
Yngve Jenssen, Kjopmannsgata 31 AS	1 seksjon

Totalt var da 7 seksjoner eller 70 % av seksjonene representert.

Følgende saker ble behandlet:

- Etter forslag ble styrets formann Tor Hustad valgt til møteleder.
Alf Magne Heggli ble valgt til å medundertegne protokollen.
- Innkalling og dagsorden ble godkjent og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- Fremmøte ble registrert.
- Resultat og balanse for 2024 ble godkjent.
- Styreformann informerte om de gjøremål og tiltak som har vært gjennomført i løpet av perioden.
Utbedring av mangler etter kontroll fra Trondheim brann og redningstjeneste.
Etterkontroll utført av TBRT er godkjent.
Installasjon av nytt brannvarslingsanlegg .
Innhenting av arkitekt og oppstart av digitale tegninger i alle etasjer.

Mangler følgende seksjoner
1. etasje (Tidligere Nidelven Legesenter avventer tegninger da det skal bygges om).
4.etg Venter på å få tilsendt digitale tegninger etter ombygging fra Tore Stiles.
4.etg Venter på å få tilsendt digitale tegninger etter ombygging fra Roger Kolberg.
Kontroll og utbedring av ledelys
Kontroll og utbedring av lys i trapperom
Kontroll og utskifting av slukkeutstyr , merking og brannslanger.
Innhenting av tilbud på ny taktekking, nye beslag, nye takvindu, maling av fasade mot elva og stillas som også muliggjør maling av fasade mot elva..
Befaring med alle tilbydere.
Innhenting av forslag og tilbud på ventilasjon med kjøling fra flere tilbydere.

6. Overskudd på kr: 611.544 ble vedtatt overført til vedlikeholdsfond.
- 7.
- 7.1:

Vi avventer siste tilbud på utbedring av tak før endelig valg blir tatt.
Det skal innhentes ventilasjonstilbud fra GK gruppen før valg av ventilasjon/kjøling blir tatt.
- 7.2

Ny fastprisavtale på strøm skal innhentes.
- 7.3

Pris på infoskjermlesning i 1.etg over sittebenk følges opp.
- 7.4

Vedtak om økning av vedlikeholdsfond på kr: 1.200.000

1. Innbetaling Mai 2025

kr: 600.000

2. Innbetaling August 2025

kr: 600.000

Kostnadene fordeles etter eierbrøk.
8. Styrehonorar for 2025 blir 0,4 G for styreformann.
- Honorar for prosjektledelse til Tor Hustad skal utbetales med timepris kr:1000.
- Timeliste skal vedlegges. 25 timer er brukt pr 30.04.2025.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kjøpmannsgata 31, 7011 Trondheim, Gnr. 401, bnr. 306, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 52250163
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91 00 66 16, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
91 00 66 16
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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