

Velkommen til

Conrad Holmboes veg 10, 9011 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Conrad Holmboes veg 10
9011 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-	**BRA/BRA-i**	90 / 70 m²
Omkostninger	kr	0,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 300 000,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	133 317,-	**Eierform**	Aksje
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 433 317,-	**Byggeår**	1956
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 163,-	**Etasje**	2

Energimerke

Flott 4-roms aksjeleilighet med panoramautsikt, kun et steinkast unna sentrum! Innglasset veranda med nydelig utsikt. Godt med bodplass. Kort avstand til skole, barnehage og nærbutikk. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass med hyppige avganger. Til sentrum er det omtrent 5-10 minutters gange. Parkering i carport og det er gjesteparkering like ved. Veldrevet aksjelag. Området har gode lysforhold og lang solgang. Det er bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Les salgsoppgaven nøye

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

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Conrad Holmboes veg 10, 9011 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 200, Bnr. 193. Aksjenr. 8 i BORETTSLAGET CONR HOLMBOES VEG 8-10-12-14 AS, org.nr. 931272284, i Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 433 317,-
Prisantydning	kr	4 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr	133 317,-
Omkostninger	kr	0,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 433 317,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 441 217,-

Omkostninger

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 0,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluder
kr 6 163,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter lån carport: kr. 85
Avdrag hovedlån: kr. 758

Grunnleie: kr. 4 578
Avdrag lån carport: kr. 133
Renter hovedlån: kr. 489
Carport: kr. 120

Grunnleie/andel felleskostnader inkluderer blant annet forsikring av bygningsmassen, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, brøting, strøing, trappevask forretningsførsel, styrehonorar, internett, renter og avdrag lån m.m

Aksjelagets fellesgjeld
Aksjelagets fellesgjeld er på kr 3 243 803,- pr 23-03-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 167120526, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:
Rentesats per 23.03.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 23.03.2026: 460 893
Andel av saldo: 18 138
Første termin/første avdrag: 01.01.2013 (siste termin 01.07.2028)
Flytende rente

Lånenummer: 12128308456, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.03.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 23.03.2026: 349 461
Andel av saldo: 19 415
Første termin: 17.10.2014Første avdrag: 17.10.2016 (siste termin 17.09.2035)
Flytende rente
Carport lån

Lånenummer: 12138211248, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.03.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 23.03.2026: 2 433 449
Andel av saldo: 95 765
Første termin/første avdrag: 30.08.2019 (siste termin 30.05.2049)
Flytende rente

Renovering av piper, samt refinansiering av løpende lån.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 318 221. Det budsjetteres med et overskudd på kr. 387 549 i 2026.

IN-Ordning
Aksjelaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsfond: Boligselskapet ved dets aksjonærer kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige aksjonærer. Dersom en aksjonær ikke betaler sin andel av fellesgjeld har boligselskapet 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan boligselskapet kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
BoNord
Postboks 950, 9489 Harstad
tlf. 77018460
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA - e: 11 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 90 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Aksje
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Leiligheten har parkeringsplass i carport. Gjesteparkering på anviste plasser.

Aksjelagets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 193, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 4 080 m². Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger. Oppgitt tomteareal disponeres av boligselskapet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass.

Byggeår
1956 ifølge kommunen.

Opplysninger om aksjene
Aksje nr. 8

Innhold
2. etasje

BRA-i 70 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, 3 soverom

Loft:
BRA-e 3 m²: Bod

Kjeller/ U. etasje
BRA-e 8 m²: 2 boder

Leiligheten disponerer nettingbod på felles loft, samt 2 boder med tilgang fra fellesareal på inngangsplanet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av bygget i Tromsø kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2010 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Separate hvitevarer.
Kitchenboard på vegg over benkeskap. Ventilator med avtrekk.

Bad:
Bad/wc/vaskerom med eldre innvendige flater. Sanitærutstyr med dusj-kabinett, baderoms-innredning og golv-montert toalett fra 2010.
Fliser på gulv med sokkel-flis, hvor en sokkel-flis mangler. Slett malt tak.
Våtroms-tapet som senere er malt. Åpne rør. Sluk i jern fra byggeår. Det synes som det ikke er montert membran under fliser og der kan ikke påvises tett overgang fra gulv til sluk. Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innvendige overflater:
Malt panel og slett, malt tak. Vegger med malte plater, malt panel og malt tapet. Gulv med parkett og gulv-belegg. Etasjeskille av betong. Innvendig trapp mellom etasjene. Heltre, profilerte dører.

Pipe og ildsted:
Murt med brannmur og fyrings-ovn som er montert i stue i 2010. Det ble montert nytt innvendig rør i pipe i regi av borettslaget i 2017.

Vannledninger:
Trykkvanns-ledninger i kobber. Vann-stopper er montert i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler. Jern-sluk på bad.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler. Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

Varmtvannstank:
120 l bereder i kjøkkenbenk fra 2022 og vannsikring montert i 2023.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Der foreligger kurs-fortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Trinn-bryter for varmekabler på bad som har brud i deksel vil ikke bli byttet av eier før salg. Dette bør utføres ved renovering av badet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Vinduer: Slitasje på eldre vinduer.
- Dører: Eldre veranda-dør med slitasje og punktert glass.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: En del mindre slitasje på gulvbelegg.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt størst høydeforskjell på ca. 20 mm. gjennom hele rommet i stue. Mindre høyde-forskjeller i øvrige rom.
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG3 - Innvendig:
- Bad/ WC/ vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU- Ikke undersøkt:
- Bad/ WC/ vaskerom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Badet er gammelt. Jeg vet ikke når det ble pusset opp/renovert, men sikkert en del år før jeg overtok. Det oppfyller derfor ikke dagens våtroms-krav mht. tett membran. Da jeg overtok ble vegger og tak malt med våtroms maling, over eksisterende flater. Vegger og tak ble malt sist i 2010.

Pkt. 2: Skiftet dusjkabinett, vask, og toalett (ca. 2013). Ufaglært arbeid.

Pkt. 5: Dør ut til glassveranda er nok punktert, og har tendens til dugging i sola.

Pkt. 7: Det er noen spor av fukt på veggene i kjellerbodene mot opp, som delvis ligger under bakken. Dette kan godt stamme fra før dreneringen ble utbedret ca. 2015. Dette var borettslagets ansvar og ble ivaretatt av styret. Jeg har derfor ikke detaljene her, men det ble gravd ved muren og satt opp en type membran/ fuktsperre. Arbeid utført av lokal entreprenør.

Pkt. 9: I min leilighet har det nå og da dukket opp en og annen brun pelsbille så lenge jeg har bodd der. Det tok mange år før jeg fant ut at disse kan ha tilhold i leiligheten, og ikke bare kommer inn utenfra, feks gjennom åpent vindu. I vinterhalvåret dukker det kanskje opp 1-2 biller i løpet av 5-6 måneder, mens om sommeren kan det være opptil 2 på en uke, men også flere uker uten noen. De dukker typisk opp i vinduskarmen når det er sol, og vindu og dører står åpne. De kan komme utenfra, men også fra en støvete sprekk bak lister eller lignende, fordi de visstnok flyr mot lyset. Jeg er blitt mer nøye med å støvsuge jevnlig (1 gang i uka ca) og lar ikke brukte klær ligge og slenge på gulvet. Et par ganger har jeg sprøyter litt innsektsgift bak lister, men vet ikke egentlig om det har vært nødvendig. Ved rundvask på bad og kjøkken, siste gang nå i mars, har jeg ikke funnet spor av dem (ingen døde biller eller rester etter klekking) verken under dusjkabinett, vaskemaskin, komfyr, kjøleskap eller vask. Dette bekrefter min opplevelse av at problemet er minimalt.
Fordi jeg har opplevd dette som et særdeles lite problem (og mindre med årene), har jeg takket nei til hjelp fra skadedyrfirma. Representanten derfra mente at pelsbillene like mye kommer utenfra, og er en naturlig del av miljøet. I noen leiligheter har beboerne fått hjelp av skadedyrfirma, og jobben har da blitt dekket av borettslaget.

Pkt. 11: Skiftet blandebatteri og kran kjøkken. Litt usikker på når, men før skifte av varmtvannsbereder. Selger tror arbeid var utført av Comfort. Skiftet varmtvannsbereder i 2022 og i 2023 installert lekkasjesikring /vannalarm. Arbeid utført av WWS 24. I 2010 ble kjøkken, vann og avløp kjøkkenvask, oppvaskemaskin koblet av faglært, men som vennetjeneste. Dusjkabinett, vask bad og litt senere toalett koblet av ufaglært. Høsten 2025 hadde vi vannsjekk i regi av borettslaget/Bonord. Rørleggeren som gjorde kontrollen hadde ikke noe å bemerke, verken på bad eller kjøkken.

Pkt. 14: Borettslaget fikk pålegg om å utbedre/oppgradere piper på alle bygg ca. 2016. Dette ble gjort i regi av borettslaget ved styret. Et firma utenbys fra kom og satte inn rør i pipene slik at de ble godkjent. Arbeid utført i 2017.

Pkt. 15: Fjernet peis og satte inn lukket vedovn, samt gjorde nødvendig murerarbeid på pipe. Arbeid utført av G&M Gohli og Mortensen i 2010.

Pkt. 17: Koblet varmtvannsbereder til fast punkt/egen kobling. (sto tidligere på stikkontakt). Gjennomførte elkontroll i boligen. Ingen alvorlige avvik, 3 avvik som må utbedres. Feste en kabel til stikk bedre rundt et hjørne. Lampe som må ha kabel skjøtet i boks med riktig kabel til lampa. Disse arbeidene ble utført av av Nor-el 30.3.2026. Trinnbryter til varmekabler til bad har brudd i deksel og bør skiftes. Denne siste vil overlates til kjøper, som uansett må gjøre vurderinger rundt hva som skal gjøres av arbeid på badet. Bryteren har vært slik i årevis, og det har ikke medført problemer på noen måte hittil. Arbeid utført av Nor-el i 2026. Installert nye stikkontakter og brytere i det meste av leiligheten ikl strekk av nye kabler. Senere litt småtteri av faglærte, men som vennetjenester. 2010: Installert nye

stikkontakter og brytere. Det har aldri gått en sikring i leiligheten, og ikke vært tegn til varmgang eller annet som tyder på at noe har vært feil. Viser ellers til at det nylig har vært utført elkontroll (se beskrivelse i forrige punkt), og etter det har intet ufaglært vært gjort.

Pkt. 20: Etter byggeår på 1950-tallet har det naturligvis vært gjort en del. Støttemurer, carporter og søppelsjakt har blitt satt opp for flere år siden. Dette har vært organisert av borettslagets styre, og jeg går ut i fra at alt har vært godkjent. Dette har vært styrets ansvar, og jeg går ut fra at de har sørget for nødvendige godkjenninger.

Pkt. 29: Asfalten i carportene har gitt litt etter, slik at der bilene har stått parkert på akkurat samme sted over tid, har det kommet et lite "søkk" i asfalten.

Pkt. 31: Dekslet over start-bryteren på oppvaskmaskinen er falt av, (for flere år siden), men knappen har uansett en isolering av plast/gummi , så dette er ikke noe problem. Rullegardin til glassveranda (vind mot nord) er tatt ned, og en gardin satt opp i stedet. Rullegardinen er bevart, men det mangler sannsynligvis en liten del til å feste den med om den skal henges opp igjen.

Pkt. 33: I vårt borettslag har eierne selv ansvar for å skifte vinduer. To av vinduene er nylig skiftet (bad i 2021 og stue mot sør/vest i 2021). Verandadør har punktert vindu, men skifte av dør gir også mulighet for å gjøre endringer og tilpasse lysinnslipp etter ønske. Ingen vinduer må skiftes ut umiddelbart, slik jeg ser det, men avhengig av bruken av rommene, vil nok utskifting være en utgift man må regne med de nærmeste årene.
På den andre siden vil ikke husleien i borettslaget gå opp for å dekke større utskiftinger av vinduer i regi av borettslaget.

Døren på første soverom kan bare åpnes litt over 90 grader på grunn av lydisolering av vegg mot entre. Så lenge man har møblering, som for eksempel et skrivebord, mot veggen bak døra, har dette ingen betydning. Men det vil kunne begrense valgfriheten med tanke på møblering av rommet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Murte vegger med fasade-plater fra 2003.

Vinduer:
Eldre koblede vinduer. Et vindu i stue og vinduet på bad er skiftet 2022. Borettslaget har regler som medfører at vedlikehold av vinduer tilligger eier av adkomst-dokument til leiligheten.

Dører:
Hoveddør i tre. Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Balkonger/terrasser:
Inn-glasset balkong fra 2003 med metall og glass på vegger. Filt på gulv.

Beliggenhet

Området er nært Prestvannet, på toppen av Tromsøya. Kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er også kort avstand til populært rekreasjonsområde på Charlottenlund med lekeplass, lekeapparat og ballbinge, samt lysløyper og turstier. Området har gode lysforhold og lang solgang. Det er bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Adkomst
Fra sentrum, følg Kongsbakken og sving inn Petersborggata ved Gyllenborg skole. Følg veien, og sving opp til venstre på Th Øiens gate. Fortsett oppover og rett frem, Ta så inn til venstre på Conrad Holmboes veg. Blokka ligger da på høyre side.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Oppvaskmaskin medfølger.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 31.10.55. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre er det utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 31.03.03 og for garasjer datert 11.06.07.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17 og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for Prestvannet med plan-ID 0068, datert 20.04.72. Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen. Planident: 1948 og 0225 (ny revisjon).

Eiendommen er registrert å ligge innenfor fortettingsområdet, samt rød og gul sone for vegstøy.

Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette kommune- og reguleringsplan med kart og tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler eller ses på kommunens hjemmesider.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 940 801,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 763 203,-.

Andel felles formue
kr 19 554,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 23-03-2026

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Kjøper av aksjen må godkjennes av boligselskapets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny aksjeseeier.

Ingen aksjonær har rett til å inneha mer enn en aksje i selskapet. Unntak fra denne regel gjelder for Tromsø kommune, som har tre aksjer i selskapet med forpliktelse til å overdra inntil to av disse til de boligsøkende. Aksje i selskapet kan bare overdras sammen med leiligheten.

Eier
Tone Seppola-Edvardsen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

For aksjeselskapet har kommunen panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Denne panteretten følger alltid eiendommen. I tillegg kan aksjeselskapet ha sikret seg panterett for ubetalt husleie i husleiekontrakten.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14
Styreleder: Ingvild Hegstad
E- post: conr.holmboesveg@mittbonord.no

Bygningen har ikke heis.

Iht vedtekter/ husregler er det ikke tillatt å holde husdyr uten tillatelse fra styret i hver enkelt tilfelle, og med samtykke til fra de øvrige beboere i samme oppgang. Tillatelse kan tilbakekalles av styret dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.

Kostnad bytte av vinduer dekkes av aksjeeierne selv.

De nye vedtektene er ennå ikke vedtatt, men ligger ved i innkallingen til generalforsamling

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,95 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til

eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 08-04-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 08.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.04.2026
Energiattest, datert 24.03.2026
Vedtekter, datert 28.04.2015
Husordensregler, datert 05.04.2018
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert
Seksjonering, datert
Matrikkelrapport, datert
Grunnkart, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø




SULT



Stue







Stue




LOVE















Plantegning



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

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

bankID SIGNERT 10.04.2026
Seppola-Edvardsen, Tone Mari

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tone Seppola-Edvardsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Conrad Holmboes Veg 10
9011 Tromsø

5501-200/193/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Badet er gammelt. Jeg vet ikke når det ble pusset opp/renovert, men sikkert en del år før jeg overtok. Det oppfyller derfor ikke dagens våtroms-krav mht tett membran. Da jeg overtok ble vegger og tak malt med våtroms-maling, over eksisterende flater. Noe ubehandlet treverk ble beholdt på dørkarmer mellom bad og wc-rom.
Det var den gangen, og er fortsatt ikke noe som tyder på fukt under overflater, slik jeg kan se/lukte. Badet hadde dusjkabinett da, og har hatt det i alle 15 år jeg har eid. Med ventil og luftekanaler i rommet (pluss vindu), har det god utlufting og oppleves ikke å ha noen lukt som tyder på fukt. Tvert imot oppleves badet luftig og lyst.
Vegger og tak ble malt sist i 2010, så det som ev har kommet av endringer på flatene etter det vil lett kunne ses.
Eneste å bemerke er en liten sprekk i malingen over dusjen, der det virker som malingen har sluppet i et lite felt på ca 1 cm i diameter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjkabinett, vask, og toalett (ca 2013)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

Dør ut til glassveranda er nok punktert, og har tendens til dugging i sola.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det er noen spor av fukt på veggene i kjellerbodene mot opp, som delvis ligger under bakken. Dette kan godt stamme fra før dreneringen ble utbedret ca 2015. Her lagrer jeg svært mye turutstyr og annet, og rommet oppleves å fungere fint til det. Jeg opplever ikke at rommet lukter mer enn vanlig "kjellerlukt". Eller at lukten setter seg i ting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Lokal entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Dette var borettslagets ansvar og ble ivaretatt av styret. Jeg har derfor ikke detaljene her, men det ble gravd ved muren og satt opp en type membran/fuktsperre.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

I min leilighet har det nå og da dukket opp en og annen brun pelsbille så lenge jeg har bodd der. Det tok mange år før jeg fant ut at disse kan ha tilhold i leiligheten, og ikke bare kommer inn utenfra, feks gjennom åpent vindu. I vinterhalvåret dukker det kanskje opp 1-2 biller i løpet av 5-6 måneder, mens om sommeren kan det være opptil 2 på en uke, men også flere uker uten noen. De dukker typisk opp i vinduskarmen når det er sol, og vindu og dører står åpne. De kan komme utenfra, men også fra en støvete sprekk bak lister eller lignende, fordi de visstnok flyr mot lyset.
Jeg er blitt mer nøye med å støvsuge jevnlig (1 gang i uka ca) og lar ikke brukte klær ligge og slenge på gulvet. Et par ganger har jeg sprøyter litt innsektsgift bak lister, men vet ikke egentlig om det har vært nødvendig.

Ved rundvask på bad og kjøkken, siste gang nå i mars, har jeg ikke funnet spor av dem (ingen døde biller eller rester etter klekking) verken under dusjkabinett, vaskemaskin, komfyr, kjøleskap eller vask. Dette bekrefter min opplevelse av at problemet er minimalt.

Fordi jeg har opplevd dette som et særdeles lite problem (og mindre med årene), har jeg takket nei til hjelp fra skadedyrfirma. Representanten derfra mente at pelsbillene like mye kommer utenfra, og er en naturlig del av miljøet.

I noen leiligheter har beboerne fått hjelp av skadedyrfirma, og jobben har da blitt dekket av borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Skadedyrfirma

Beskrivelse av arbeidet: Årstall er omtrentlig. Dette har vært i regi av borettslaget og styret, og jeg har ikke detaljene her.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats i form av støvsuging, rydding, vasking mm

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Comfort?

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet blandebatteri og kran kjøkken. Litt usikker på når, men før skifte av varmtvannsbereder.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: WWS 24

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder i 2022 og i 2023 installert lekkasjesikring /vannalarm.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken, vann og avløp kjøkkenvask koblet av faglært, men som vennetjeneste. Oppvaskmaskin samme.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Dusjkabinett, vask bad og litt senere toalett koblet av ufaglært, (men med fagbrev som mekaniker) Høsten 2025 hadde vi Vannsjekk i regi av borettslaget/Bonord. Rørleggeren som gjorde kontrollen hadde ikke noe å bemerke, verken på bad eller kjøkken.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Borettslaget fikk pålegg om å utbedre/oppgradere piper på alle bygg ca 2016.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Piperenoveringsfirma

Beskrivelse av arbeidet: ca årstall. Dette ble gjort i regi av borettslaget ved styret. Et firma utenbys fra kom og satte inn rør i pipene slik at de ble godkjent.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: G&M Gohli og Mortensen

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet peis og satte inn lukket vedovn, samt gjorde nødvendig murerarbeid på pipe.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Nor-el

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet varmtvannsbereder til fast punkt/egen kobling. (sto tidligere på stikkontakt).

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nor-el

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomførte elkontroll i boligen. Ingen alvorlige avvik, 3 avvik som må utbedres - Feste en kabel til stikk bedre rundt et hjørne. Lampe som må ha kabel skjøtet i boks med riktig kabel til lampa. Disse arbeidene ble utført av av Nor-el 30.3.2026. Trinnbryter til varmekabler til bad bør skiftes. Denne siste vil overlates til kjøper, som uansett må gjøre vurderinger rundt hva som skal gjøres av arbeid på badet. Bryteren har vært slik i årevis, og det har ikke medført problemer på noen måte hittil.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Installert nye stikkontakter og brytere i det meste av leiligheten ikl strekk av nye kabler. Senere litt småtteri av faglærte, men som vennetjenester. (Sjekket at stikkontakter fra 2010 var ok, monterte dimmer til taklys i stue, trådløs bryter til badlamper). Det har aldri gått en sikring i leiligheten, og ikke vært tegn til varmgang eller annet som tyder på at noe har vært feil. Viser ellers til at det nylig har vært utført elkontroll (se beskrivelse i forrige punkt), og etter det har intet ufaglært vært gjort.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Etter byggeår på 1950-tallet har det naturligvis vært gjort en del. Støttemurer, carporter og søppelsjakt har blitt satt opp for flere år siden. Dette har vært organisert av borettslagets styre, og jeg går ut i fra at alt har vært godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Dette har vært styrets ansvar, og jeg går ut fra at de har sørget for nødvendige godkjenninger.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Asfalten i carportene har gitt litt etter, slik at der bilene har stått parkert på akkurat samme sted over tid, har det kommet et lite "søkk" i asfalten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Dekslet over start-bryteren på oppvaskmaskinen er falt av, (for flere år siden), men knappen har uansett en isolering av plast/gummi , så dette er ikke noe problem.

Rullegardin til glassveranda (vind mot nord) er tatt ned, og en gardin satt opp i stedet. Rullegardinen er bevart, men det mangler sannsynligvis en liten del til å feste den med om den skal henges opp igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

I vårt borettslag har eierne selv ansvar for å skifte vinduer. To av vinduene er nylig skiftet (bad i 2021 og stue mot sør/vest i 2021). Verandadør har punktert vindu, men skifte av dør gir også mulighet for å gjøre endringer og tilpasse lysinnslipp etter ønske. Ingen vinduer må skiftes ut umiddelbart, slik jeg ser det, men avhengig av bruken av rommene, vil nok utskifting være en utgift man må regne med de nærmeste årene.

På den andre siden vil ikke husleien i borettslaget gå opp for å dekke større utskiftinger av vinduer i regi av borettslaget.

Døren på første soverom kan bare åpnes litt over 90 grader på grunn av lydisolering av vegg mot entre. Så lenge man har møblering, som for eksempel et skrivebord, mot veggen bak døra, har dette ingen betydning. Men det vil kunne begrense valgfriheten med tanke på møblering av rommet.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Conrad Holmboes veg 10 , 9011 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 193
Aksjenummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1976 **Eiendomsverdi ref nr:** EH1110

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Conrad Holmboes veg 10 , 9011 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 193
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4- roms leilighet med normal slitasje.

En del eldre koblede vinduer.

Verandadør med slitasje.

Eldre bad/wc/vaskerom som kan renoveres.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Murte vegger med fasade-plater fra 2003.

Eldre koblede vinduer.
Et vindu i stue og vinduet på bad er skiftet 2022.

Hoveddør i tre.
Balkong-dør i tre med glass med utgang fra stue.

Inn-glasset balkong fra 2003 med metall og glass på vegger.
Filt på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Malt panel og slett, malt tak.

Vegger med malte plater, malt panel og malt tapet.

Gulv med parkett og gulv-belegg.

Etasjeskille av betong.

Murt med brannmur og fyrings-ovn som er montert i stue i 2010.
Det ble montert nytt innvendig rør i pipe i regi av borettslaget i 2017.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

Heltre, profilerte dører.

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med eldre innvendige flater.
Sanitærutstyr med dusj-kabinett, baderoms-innredning og golv-montert toalett fra 2010.

Fliser på gulv med sokkel-flis, hvor en sokkel-flis mangler.
Slett malt tak.
Våtroms-tapet som senere er malt.

Åpne rør.

Sluk i jern fra byggeår.

Rommet bør renoveres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2010 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør av plast i synlige deler.
Jern-sluk på bad.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

120 l bereder i kjøkkenbenk fra 2022 og vannsikring montert i 2023.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

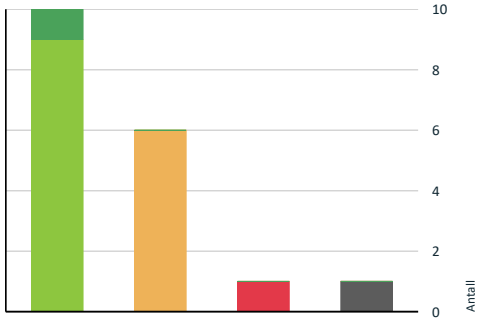
Lovlighet Gå til side

Conrad Holmboes veg 10 , 9011 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 193
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

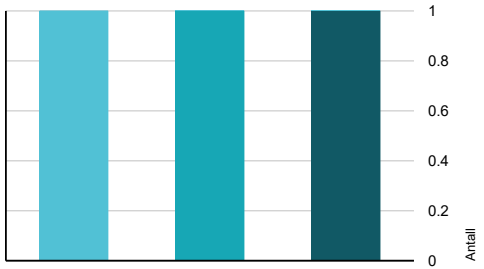
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Murte vegger med fasade-plater fra 2003.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Eldre koblede vinduer.
Et vindu i stue og vinduet på bad er skiftet 2022.

Borettslaget har regler som medfører at vedlikehold av vinduer tilligger eier av adkomst-dokument til leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer bør etter hvert skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse
Hoveddør i tre.
Balkongdør i tre med glass med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre veranda-dør med slitasje og punktert glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør etter hvert skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Inn-glasset balkong fra 2003 med metall og glass på vegger.
Filt på gulv.

Årstall: 2003 **Kilde:** Andre opplysninger

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Malt panel og slett, malt tak.
Vegger med malte plater, malt panel og malt tapet.
Gulv med parkett og gulv-belegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvbelegget fungerer godt, men kan etter hvert skiftes ut.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt størst høydeforskjell på ca 20 mm. gjennom hele rommet i stue.
Mindre høyde-forskjeller i øvrige rom.

Høydeforskjellene er sannsynlig av eldre opprinnelse og er stabile.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Murt med brannmur og fyrings-ovn som er montert i stue i 2010.
Det ble montert nytt innvendig rør i pipe i regi av borettslaget i 2017.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

Conrad Holmboes veg 10 , 9011 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 193
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Heltre, profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom med eldre innvendige flater.
Sanitærutstyr med dusj-kabinett, baderoms-innredning og golv-montert toalett fra 2010.

Fliser på gulv med sokkel-flis, hvor en sokkel-flis mangler.
Slett malt tak.
Våtroms-tapet som senere er malt.

Åpne rør.

Sluk i jern fra byggeår.
Det synes som det ikke er montert membran under fliser og der kan ikke påvises tett overgang fra gulv til sluk.

Sprekk i maling i tak over dusj-kabinett kan være forårsaket av fukt fra sluk ved overliggende bad/sluk.
Dette bør undersøkes nærmere av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet nå videre benyttes med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Manglende sokkel-flis.



Manglende tetting med membran til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke foretatt.
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.

Rommet bør renoveres.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2010 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Separate hvitevarer.

Kitchenboard på vegg over benkeskap.

Årstall: 2010



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Høsten 2025 ble det foretatt Vannsjekk i regi av borettslaget/Bonord.
Rørleggeren som gjorde kontrollen
hadde ikke noe å bemerke.

Vann-stopper er montert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler.
Jern-sluk på bad.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 l bereder i kjøkkenbenk fra 2022 og vannsikring montert i 2023.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Conrad Holmboes veg 10 , 9011 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 193
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Trinn-bryter for varmekabler på bad vil ikke bli byttet av eier før salg. Dette bør utføres ved renovering av badet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

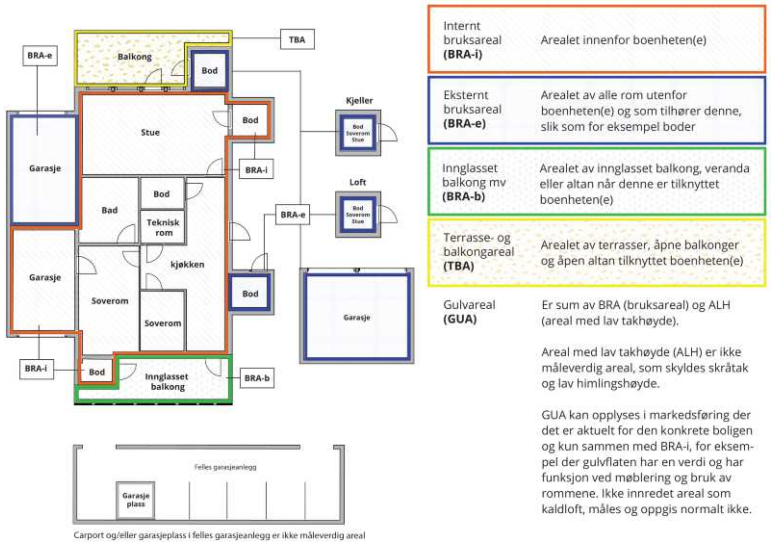
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Conrad Holmboes veg 10 , 9011 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 193
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70		9	79	
Kjeller		8		8	
Loft		3		3	
SUM	**70**	**11**	**9**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod, bod, bod 2		
Loft	Bod		

Kommentar

Inn-glasset balkong på 8 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som (BRA-b)
To boder i kjeller på henholdsvis 5 og 3 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Bod på loft med målbart areal på 3 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Lagerplassen er her betydelig større.

Egen parkeringsplass i car-port.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	70	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Inn-glasset balkong på 9 m2 er medregnet i arealgrunnlaget som S-rom. Boder på loft og kjeller fremkom etter tidligere regler ikke med i fordeling mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	193		0	4080.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Conrad Holmboes veg 10

Hjemmelshaver
Borettslaget Conr Holmboes Veg 8-10-12-14 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Borettslaget Conr Holmboes Veg 8-10-12-14 AS	931272284		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde ca 1 km. Tromsø sentrum som er bebygget med leilighetsbygg/blokker og eneboliger,
Leilighet med beliggenhet i 2 etg.
Leiligheten har en balkong med utsikt til nærområdet.

Adkomstvei

Leilighetene har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstveier med begrenset trafikk til leilighetene.

Tilknytning vann

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass.
Leiligheten har parkeringsplass i car-port.

Tinglyste/andre forhold

Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass

Conrad Holmboes veg 10 , 9011 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 193
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	28.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

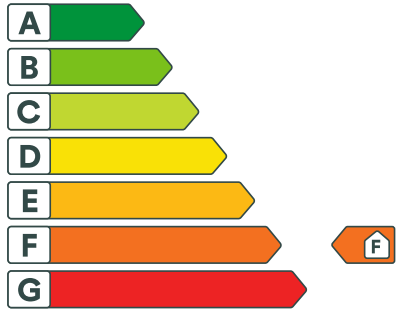
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

F

Adresse	
Conrad Holmboes veg 10, 9011 TROMSØ	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274169**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190647714**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **193**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
251,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
364,05 kWh/m²	**27 867 kWh**



Conrad Holmboes veg 10, 9011 TROMSØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Conrad Holmboes veg 10, 9011 TROMSØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



NEK 405-2, elkontroll bolig

Conrad Holmboes veg 10

Seppola-Edvardsen, Tone Mari

Oppdragsinformasjon

Dato	19.03.2026 – 20.03.2026		
	Torkild Stiberg Birkelund	torkild@nor-el.no	48242268
Kunde	Seppola-Edvardsen, Tone Mari		
Kontrollsted	Conrad Holmboes veg 10 Conrad Holmboes veg 10		

Innledning

NOR-EL AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for Seppola-Edvardsen, Tone Mari. Kontrollen er utført av . Kontrollen er utført i henhold til NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:
- Elkontroll av installasjonen og termografering.
- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Conrad Holmboes veg 10 :	1	3	0

Avvik med avviksklasse 3 medfører fare for alvorlige skader. Må utbedres omgående.

Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informajon	TG 1
Alvorlig avvik Utbedres i henhold til nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn TG3.	TG 2
Kritisk avvik Utbedres straks. Avvik som med fører fare for liv og helse eller fare for brann. Spenning tas av anlegget.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Fordeling: Målinger

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Anm.
867.005			TG 0

Jordmålinger

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Anm.
867.002 - Sikringsskap			TG 0

867.001

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke betryggende festet. Jf. FEL § 28. Kabel til ny stikkontakter i soverom er festet omtrent hver 80cm. Må festes bedre slik at den ikke ligger løst mot veggen.



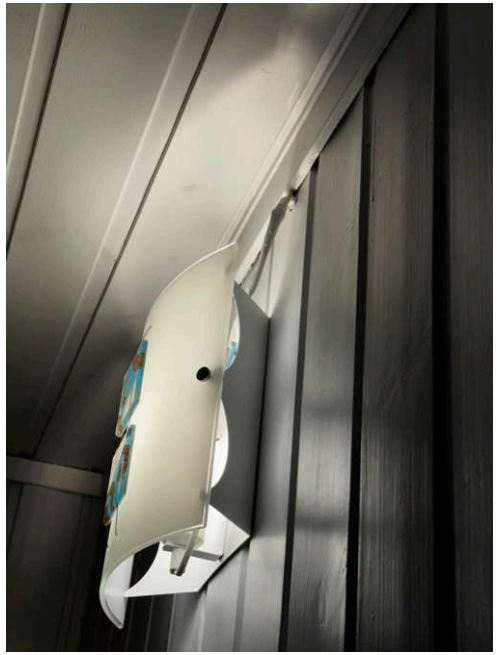
Kabel rundt hjørne for dårlig festet.

Avvik utbedret	
Kabel festet av kunde, kontrollert.	Mathias Boye Norrie *31.03.2026*

867.004

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Kabel til lampe i gang ligger løst i luftstrekk fra rør i vegg og ned til lampa. Skulle vært skjøtet i boks og forlagt kabel som er beregnet for åpent forlegning rett på vegg ned til lampa.



Lampe på vegg i gang.

Avvik utbedret	
Montert stikkontakt på kabel. Forlagt kabel beregnet for åpen installasjon fra stikkontakt til lampe.	Mathias Boye Norrie *31.03.2026*

867.006

TG 1

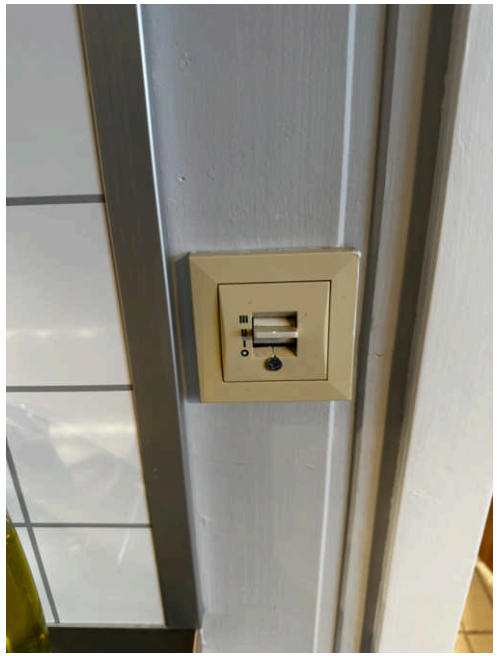
Beskrivelse
Det anbefales å installere et overspenningsvern for å beskytte det elektriske anlegget og tilkoblet utstyr mot skader. Overspenninger fra strømnettet kan forårsake store skader på både anlegget og utstyret ditt. Slike spenninger kan oppstå fra lynnedslag i eller nær kraftledninger (atmosfæriske overspenninger) eller fra koblingsoverspenninger som kommer fra nettleverandøren ved inn- og utkobling av store belastninger. Skader fra overspenninger er ofte tydelige, men mindre, skjulte skader kan også forekomme uten at du merker dem umiddelbart. Disse kan føre til mer alvorlige problemer som varmgang og branntilløp når anlegget belastes. Vi anbefaler å sjekke overspenningsvernet jevnlig, og spesielt etter uvær, for å sikre at det fungerer som det skal. FEL § 25 Det var ikke noe absolutt krav om installasjon av overspenningsvern i sikringsskapene da disse ble oppgradert i 2012, men vi anbefaler at det installeres overspenningsvern i sikringsskapene til hver enkelt leilighet.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

867.003 Leilighet 402(?)

TG 2

Beskrivelse
Bryter fungerer ikke iht. hensikten. FEL § 20 Trinnbryter til varmekabler på bad er knekt og må ha en uoriginal skrue for å holde seg på veggen.



Lokk knekt på underside av vippen.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Varmgang i tilkoblinger?	Ok
Kommentar: *Ingen tegn til varmgang i kabler eller sikringer. Sjekket moment på tilkoblingene til 2stk sikringer og de var riktig innstilt iht. monteringsanvisning.*	
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
Kommentar: *Det har vært oppgradert fra skrusikringer til jordfeilautomater circa 2012 og det er da bare byttet likt mot likt. Det er dermed noen kurser som har PN 3g2,5 forlagt i rør i vegg som er sikret med 16A men da dette var lovlig da anlegget ble installert så er alt OK.*	
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ikke aktuelt
1.4 Kabelinnføring	Ok
Kommentar: *Alle gjennomføringer i sikringsskapet er tatt gjennom skapmuffer i toppen av skapet. Ingen åpne hull.*	
1.5 Isolasjonsmåling	Registrer isolasjonsmåling
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
Kommentar: *Jordfeilautomater på alle kurser. Alle løser ut ved testknapp.*	
1.7 Overspenningsvern	Har ikke overspenningsvern
Kommentar: *Det ble utført ett bytte fra skrusikringer og oppgradert til jordfeilautomater omtrent 2012-2014 men det ble ikke installert overspenningsvern den gang.*	
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok
Kommentar: *Hovedjord tilkoblet i jordskrue i bakkant av sikringsskap. Jording er lagt derifra og til jordskinne på rammeinnsatsen til sikringene.*	
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Ok

2. Installasjon forøvrig	
Kommentar: *Alle stikkontakter i kjøkken og bad er jordet. God kontakt.*	
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Annet avvik
Kommentar: *Med unntak av dette ene avviket så ser alt annet veldig bra ut. Ingen tegn til skader eller varmgang i stikkontakter eller brytere.*	
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Kabel må festes Kabel ikke forskriftsmessig
Kommentar: *Det er godt med stikkontakter rundt om i boligen som gjør at det ikke er noe behov for utstrakt bruk av skjøteledninger.*	
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ikke aktuelt
2.5 Kontroller skjult varme	Måling av utløsestrøm jordfeilbryter
Kommentar: *Ingen antydning til varmgang i koblinger til varmekabel eller noen merker i gulvet.*	
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
Kommentar: *Røykvarsler i gang og egen røykvarsler på hovedsoverom. Tilkoblet sammenkoblet brannvarslingssystem for hele blokka.*	
3.2 Brannslukkingsutstyr	Ok
Kommentar: *Merket servicedato tatt januar 2026.*	

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert

4. Informasjonspunkter	
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå B.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Tidspunkt: Torsdag 27.03.2025 kl. 18:00
Sted: Grand hotel

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som aksjonærer muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle aksjonærer har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per aksje.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En aksjonær kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En aksjonær kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en aksjonær. Fullmektig overtar da alle rettigheter som aksjonær har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

12.03.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Fullmakt - generalforsamling torsdag 27.03.2025

På generalforsamling kan aksjonær og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS torsdag 27.03.2025.

Aksjonær navn: _____

Adresse: _____

Aksje nr: _____

Signatur aksjonær: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Tidspunkt: Torsdag 27.03.2025 kl. 18:00
Sted: Grand Hotel

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx aksjer til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Jan-Eirik Lindberg er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder. Signering foregår primært digitalt på nett.

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 12.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 120 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (torsdag 04.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett nytt styremedlem da Jeanett Brustad er på valg. Valgkomiteen kommer med sin innstilling.

Forslag til vedtak: NN velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to nye varamedlemmer. Valgkomiteen kommer med sin innstilling.

Forslag til vedtak: NN og NN velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: NN og NN velges som valgkomitè for 1 år.

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Vedtektsendringer

Dagens vedtekter inneholder noen bestemmelser som er svært uvanlige for boligselsaper. I hovedsak kan disse sammenfattes som følger:

- Innkalling til generalforsamling skal skje med minst to ukers frist. Det vanlige for borettslag og sameier er minimum 8 og maksimum 20 dager før møtet, hvilket fremgår av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven.
- Valg av revisor står som fast punkt på hver ordinære generalforsamling. Det vanlige er at dette meldes som egen sak dersom det er aktuelt å velge ny revisor.
- Det fremgår at budsjett for inneværende år skal behandles av generalforsamlingen. Budsjettet er et styringsinstrument for styret og behandles i andre boligselskaper ikke av generalforsamlingen.
- Vedtektene sier at det er frist innen utgangen av mars for å melde saker som skal behandles i generalforsamlingen til styret. Det vanlige her er at styret setter denne datoen etter at dato for generalforsamlingen er satt.
- Det sies også i vedtektene at hver oppgang skal ha sin egen tillitsvalgte. Dette kan komplisere valgkomiteens arbeide hvor man i stedet for tilhørighet til oppgang i stedet bør se etter kompetansen til de tillitsvalgte.
- For endring av vedtekter kreves i følge vedtektene samtykke fra Husbanken. Dette er svært upraktisk og vanskeliggjør endringer i vedtektene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret i samråd med forretningsfører å oppdatere vedtektene og bringe dem i tråd med hva som er praksis blant boligselskaper i dag.

Årsmelding 2024 for Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Generelle opplysninger

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS, org.nr. 931272284, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 27 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP752226. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 181 791.
Endring i disponible midler i 2024 er kr -345 943.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 306 926.

I tillegg har boligselskapet kr 50 582 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

XX andeler er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr x xxx xxx,-

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Jan-Eirik Lindberg
Styremedlem, Martin Kvalnes
Styremedlem, Jeanett Brustad
Varamedlem, Tina Moe
Varamedlem, Anna Katarina Rosèn

Styrets arbeid i 2024-2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter hvor 44 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Ordinært styrearbeide, herunder økonomistyring, kontakt med forretningsfører og behandling av innkommende henvendelser fra aksjonærer og andre.
- Maling av inngangspartier, klipping av utearealer (ikke vært utført på flere år), fjerne grafitti (hærverk).
- Fortsatt arbeidet med brannsikkerhet. Brannstiger er fjernet da disse var uhensiktsmessige for en trygg evakuering av beboere. Det har vært dialog med kommunen og styret arbeider med å få en aksept fra brannvernrådgiver for å basere evakueringen på medvirkning fra brann og redning.
- Brannvarslingsanlegg fra SFTY er implementert og er operasjonelt for samtlige boenheter. Anlegget er seriekoblet og tilknyttet egen varslingssentral. Anlegget gir også styret tilgang til å kontrollere hver varsler mtp batteri og funksjon og beboere har tilgang til dette gjennom en app som alle med Smartphone kan benytte.
- Det arbeides videre med HMS i borettslaget og det er gjennomført vernerunde i mars 2025.
- Vi har en dialog med kommunen og leverandører med tanke på at pipeløp i nr. 8 kan være feil på slik at disse ikke er godkjente for bruk p.t. Det vurderes om pipeløp i øvrige oppganger skal kontrolleres for å sjekke om det kan være tilsvarende avvik der.
- Det er satt opp gjerde for å sikre tak på carport til nr. 8. Det har vist seg å ikke holde så det gjenstår noe arbeide med å innfeste dette på ny.
- Sak med skadedyr i leiligheter er utbedret der hvor skade er meldt og vi har p.t. ikke aktive saker med skadedyr i borettslaget.
- Telenor er valgt som ny internettleverandør etter Global Connect pga gunstigere tilbud til beboere. Implementering ferdigstilt i januar 2025.
- Avtale med Habil Forvaltning ble terminert og vi har inngått en ny avtale med HPH Service, som er langt gunstigere for borettslaget.

Styrets planer videre i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Usikrede regnhatter på tak er sikret og vil bli remontert til våren.
- Vurdere hvilken løsning som kan være hensiktsmessig for å kunne tilby elbil-lading dersom vi skulle få beboere med behov for dette.
- Styret tar sikte på å gjennomføre en brannøvelse/branninformasjon for beboere i løpet av 2025.
- Få gjort en totalgjennomgang av parkeringssituasjonen i borettslaget, primært med tanke på faste plasser, men også se på hvovidt det er mulig å få til gjesteparkeringsplasser.
- Vurdere vedlikeholdsplan for borettslaget slik at en kan planlegge kommende utgifter til vedlikehold av bygningsmassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 609 188	1 609 394	1 529 520	1 730 864
Sum inntekter		**1 609 188**	**1 609 394**	**1 529 520**	**1 730 864**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	7 900	9 480	5 293	7 900
Styrehonorar	3	54 000	120 000	67 000	120 000
Revisjonshonorar	4	9 024	8 000	7 425	9 655
Forretningsførerhonorar		66 427	66 427	63 264	69 749
Konsulenthonorar	5	9 188	17 000	6 825	9 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	171 996	150 000	48 308	180 000
Annet vedlikehold	7	214 512	198 400	248 958	191 900
Løpende drifts- og serviceavtaler	8	31 770	0	0	48 000
Kostnader TV/Internett		105 789	111 078	104 949	96 876
Forsikringsskader	9	10 000	0	0	0
Forsikring		107 153	106 164	99 219	117 869
Eiendomsavgift og renovasjon	10	414 702	414 076	396 996	426 061
Energi og brensel	11	13 909	17 000	15 230	17 000
Andre driftskostnader	12	22 420	21 500	19 756	25 000
Sum kostnader		**1 238 790**	**1 239 126**	**1 083 223**	**1 319 510**
Driftsresultat		**370 398**	**370 268**	**446 297**	**411 354**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	13	16 000	3 000	19 017	3 000
Finanskostnader	14	204 607	195 753	177 344	194 149
Resultat finansposter		**-188 608**	**-192 753**	**-158 327**	**-191 149**
Ordinært resultat før skatt		**181 791**	**177 515**	**287 970**	**220 205**
Årets resultat		**181 791**	**177 515**	**287 970**	**220 205**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		181 791	0	287 970	0
Sum disponering		**181 791**	**0**	**287 970**	**0**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	15, 19	6 319 353	6 074 433
Øremerkede bankinnskudd	16	50 582	0
Sum anleggsmidler		**6 369 935**	**6 074 433**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		5 377	5 115
Forskuddsfakturerte kostnader		130 660	124 992
Fordring finansieringsforetak		3 103	0
Sum fordringer		**139 140**	**130 107**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		398 106	752 460
Sum bankinnskudd og kontanter		**398 106**	**752 460**
Sum omløpsmider		**537 246**	**882 567**
SUM EIENDELER		**6 907 181**	**6 957 000**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	135 000	135 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01		2 707 078	2 419 108
Årets endringer egenkapital		181 791	287 970
Sum egenkapital 31.12		**3 023 869**	**2 842 078**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån: Gjeldsbrev	19, 20	3 504 492	3 736 725
Borettsinnskudd	18, 19	148 500	148 500
Sum langsiktig gjeld		**3 652 992**	**3 885 225**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 776	0
Leverandørgjeld		156 835	117 558
Påløpne renter		21 591	21 172
Påløpne avdrag		46 118	44 968
Annen kortsiktig gjeld		0	46 000
Sum kortsiktig gjeld		**230 320**	**229 698**
Sum gjeld		**3 883 312**	**4 114 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 907 181**	**6 957 000**

31.12.24
Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan-Eirik Lindberg	Jeanett Brustad	Martin Kvalnes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 153 548	1 153 626	1 085 832	1 268 989
Garasjeleie	25 920	25 920	25 920	25 920
Renter lån	195 492	195 753	183 180	194 149
Avdrag lån	234 228	234 095	234 588	241 806
Sum	**1 609 188**	**1 609 394**	**1 529 520**	**1 730 864**

Boligselskapet består av 27 enheter, og er organisert som et aksjelag.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	7 900	9 480	5 293	7 900
Sum	**7 900**	**9 480**	**5 293**	**7 900**

Boligselskapet har ingen fast ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	54 000	120 000	67 000	120 000
Sum	**54 000**	**120 000**	**67 000**	**120 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	9 024	8 000	7 425	9 655
Sum	**9 024**	**8 000**	**7 425**	**9 655**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva.

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	2 363	0	0	2 500
Teknisk rådgivning	6 825	17 000	6 825	7 000
Sum	**9 188**	**17 000**	**6 825**	**9 500**

Økonomisk rådgivning er styrebistand, protokollførsel årsmøte. Teknisk rådgivning er årlig oppdatering og lisens av Bevar-HMS.

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS - noter

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	96 542	150 000	48 308	150 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	75 454	0	0	30 000
Sum	**171 996**	**150 000**	**48 308**	**180 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	13 675	50 000	116 285	15 000
Renhold	53 253	50 400	46 773	51 900
Sommer- og vintervedlikehold	102 735	80 000	70 938	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	35 268	10 000	9 602	15 000
Annet vedlikehold	9 580	8 000	5 361	10 000
Sum	**214 512**	**198 400**	**248 958**	**191 900**

Annet vedlikehold er leie av container, avfallstømming og servering dugnad.

Note 8 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	31 770	0	0	48 000
Sum	**31 770**	**0**	**0**	**48 000**

Note 9 - Forsikringsskade

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	0	0
Sum	**10 000**	**0**	**0**	**0**

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	342 450	342 416	325 337	354 401
Eiendoms- og festeavgift	72 252	71 660	71 659	71 660
Sum	**414 702**	**414 076**	**396 996**	**426 061**

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS - noter

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	13 909	17 000	15 230	17 000
Sum	**13 909**	**17 000**	**15 230**	**17 000**

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen kostnad lokaler	717	0	0	1 000
Verktøy	448	0	999	1 000
Inventar	0	0	1 999	0
Driftsmateriale	497	0	0	1 000
Kontorrekvisita	0	1 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	80	0	0	0
Styrekostnader	7 500	8 000	7 608	8 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	6 025	6 000	4 709	6 000
Bank og kortgebyrer	5 278	2 500	3 563	5 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 000	878	1 000
Andre driftskostnader	0	2 000	0	2 000
Sum	**22 420**	**21 500**	**19 756**	**25 000**

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	16 000	3 000	19 017	3 000
Sum	**16 000**	**3 000**	**19 017**	**3 000**

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	204 607	195 753	177 344	194 149
Sum	**204 607**	**195 753**	**177 344**	**194 149**

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS - noter

Note 15 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Tilleggbebyggelse	Garasje	Brannvarslingssyst
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 689 704	196 741	1 187 988	0
Årets tilgang :	0	0	0	244 920
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 689 704	196 741	1 187 988	244 920
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 689 704	196 741	1 187 988	244 920
Anskaffelsesår :	1954	2013	2013	2024
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 16 - Øremerkede midler

	2024	2023
Innskudd	50 582	0
Sum	**50 582**	**0**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 17 - Aksjekapital

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Aksjekapital	27	5 000	135 000
Sum			**135 000**

Note 18 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	148 500	148 500
Sum	**148 500**	**148 500**

Note 19 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	3 699 110	3 930 193
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 319 353	6 074 433

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS - noter

Note 20 - Lån: Gjeldsbrev

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Renovering av piper, samt refinansiering av løpende lån.	Carport lån	
Lånenummer:	**12138211248**	**12128308456**	**167120526**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2010
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	4.677 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.05.2049	17.09.2035	01.07.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 820 000	600 000	2 885 000
Lånesaldo 01.01:	2 539 594	408 050	834 048
Avdrag i perioden:	44 681	24 931	161 471
Lånesaldo 31.12:	**2 494 913**	**383 120**	**672 577**
Saldo 5 år frem i tid:	2 227 483	234 406	0

Lån: Gjeldsbrev

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128308456	18	21 284	383 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138211248	24	98 184	2 356 416
	1	60 506	60 506
	2	38 997	77 994
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167120526	24	26 468	635 232
	1	16 311	16 311
	2	10 513	21 026

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10 -12-14 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Styreleder	Jan-Eirik Lindberg (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Martin Kvalnes (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Jeanett Brustad (sign.)	27.02.2025

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo document key: IWIBF-7XZWF-KXZVV-8ABBX-BPXKG-6BUKS

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 11. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: IWIBF-7XZWF-KXZVV-8ABBX-BPXKG-6BUKS

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-11 14:12:05 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IWIBF-7XZWF-KXZVV-8ABBX-BPXKG-6BUKS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Tidspunkt: Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00
Sted: Quality Saga Hotel

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som aksjonærer muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle aksjonærer har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per aksje.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En aksjonær kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En aksjonær kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en aksjonær. Fullmektig overtar da alle rettigheter som aksjonær har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

27.02.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 17.03.2026

På generalforsamling kan aksjonær og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS tirsdag 17.03.2026.

Aksjonær navn: _____

Adresse: _____

Aksje nr: _____

Signatur aksjonær: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Tidspunkt: Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00
Sted: Saga Hotel

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

- 5.1 Flertallskrav
- 5.2 Valg av styreleder
- 5.3 Valg av styremedlemmer
- 5.4 Valg av varamedlemmer
- 5.5 Valg av valgkomite

6 NØKKELBOKSER PÅ YTTERVEGG

7 MALING UTSIDE AV CARPORT

8 OPPGRADERING CARPORT

9 SØPPELSJAKTEN

10 SOSIALT SAMVÆR OG SERVERING ETTER GF

11 GJENNOMGANG AV SISTE ÅRS PENGEBRUK

12 AVTALE OM KLIPPING AV BORETTSLAGETS FELLES UTEOMRÅDER

13 OPPDATERING HUSORDENSREGLER

14 OPPDATERING VEDTEKTER

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Jan-Eirik Lindberg er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: NN er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: NN er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal iht vedtektene sendes med varsel på minst 14 dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 27.02.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: NN og NN er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov om aksjeselskaper kapittel 7.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av aksjelaget inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 120 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 27.03.2025).

Styrets innstilling: Styrehonorarene er uendret to år på rad og det som foreslås er en indeksjustering for de to årene.

5. VALG

5.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:
Ingvild Hegstad (nr 12), velges som styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Martin Kvalnes, som var på valg i 2026, har uttrykt at han ikke ønsker gjenvalg om styreleder blir endret.

Jeanett Brustad har uttrykt at hun fratrer dersom styreleder skiftes ut og Martin Kvalnes ikke gjenvelges.

Styret vil på generelt grunnlag uttrykke at det er uheldig å skifte ut hele styret på en gang. Dette pga manglende kontinuitet, kompetanse på de IT-systemer som styret benytter i det daglige samt kjennskap til pågående prosjekter.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1-2 styremedlemmer. Martin Kvalnes er på valg men Jeanett Brustad er på valg i 2027, men har tatt forbehold om å sitte ut sin periode (se styrets innstilling i forrige sak).

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Styremedlem som velges for 1 år i denne omgang: Tor Arne Wolden (nr 8)
Styremedlem som velges for 2 år: Kari Simenstad (nr 12)

Styrets innstilling: Styret har gjort sin innstilling i forrige sak.

5.4 Valg av varamedlemmer

Cathrine Baglo (nr 10) har et år igjen som vara, og fortsetter.

Fordi Simenstad ellers skulle vært vara i et år til, må vi ha en ny vara som velges for et år.

Forslag til vedtak: Vi vil i utgangspunktet ha en vara fra nr 14, siden denne oppgangen ikke er representert i styret nå. Dersom Martin har et tips om noen som kunne passe, vil vi gjerne høre om det.

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè.

Forslag til vedtak: NN og NN velges som valgkomitè for 1 år.

6. NØKKELBOKSER PÅ YTTERVEGG

Forslagsstiller: Cathrine Nilsen Bredahl

Nøkkelboksen trenger ikke å henge inni selve inngangspartiet. Er enig i at det ikke blir pent dersom det skal henge flere bokser der.

Kan gjerne henge på siden av inngangspartiet, altså på baksiden av vindfanget. (vil da være lite synlig)

Evt lengre bort på husveggen, omså sørveggen.

Evt om det er mulig å ha kodelås på ytterdøren og da nøkkelboks ved leiligheten (evt kodelås på leilighetsdøren).

Forslag til vedtak: Det gis ikke anledning til å montere opp nøkkelbokser for aksjonærene.

Styrets innstilling: Styret har sagt nei til at hver aksjonær skal få montere hver sin nøkkelboks av estetiske og sikkerhetsmessige årsaker. Aksjonær ble i den sammenheng invitert til å ta saken opp i generalforsamlingen.

7. MALING UTSIDE AV CARPORT

Forslagsstiller: Ingri Emelie Henriksen

Veggene begynner å bli slitte, og trenger sårt litt maling.

Forslag til vedtak: Maling og annet nødvendig utstyr kjøpes inn av styret og det planlegges maling på dugnad.

Styrets innstilling: Styret deler denne oppfatningen og planlegger innkjøp av maling slik at dette kan gjøres på dugnad i 2026 (i nr. 14 er det allerede gjennomført på det viset).

8. OPPGRADERING CARPORT

Forslagsstiller: Eva Helene Nilsen

Jeg ønsker å fremme sak om å fikse garasjeanlegg. Jeg synes det pr nå ser halvgjort og uferdig ut. Kun lekastein og bøljeblikk tak. Upraktisk med tretrapp ned fra CH vei nr 10-12. her burde det ha vært jern trapp. I tillegg er det store hjulhull der bilen står parkert.

Vil også nevne at det ikke ble vasket i oppgang 10 fra 18 til 28 desember. Er det et byrå som har vaskeoppdraget, og hvem er det som følger dette opp at det blir utført?

Forslag til vedtak: Det iverksettes ikke større utbedringer av carportene.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at vi ikke skal ta store investeringer på carportene, men at det vi være tilfredsstillende at disse blir malt (se egen sak).

9. SØPPELSJAKTEN

Forslagsstiller: Ingri Emelie Henriksen

Det er ønskelig å få et felles skriv i hver oppgang hvor det presiseres at hver enkelt beboer er ansvarlig for måking av denne ved snøfall. I dag er det noen faste som gjør dette slik at denne blir tømt hver onsdag. Det må også presiseres at ved større mengder avfall, må dette håndteres av den enkelte beboer, og ikke fylles opp i sjakten slik vi opplevde før jul.

Forslag til vedtak: Det utarbeides skriv iht forslagsstillers forslag.

Styrets innstilling: Styret deler forslagsstillers syn og har også foreslått at dette tas inn i husreglene.

10. SOSIALT SAMVÆR OG SERVERING ETTER GF

Forslagsstiller: Tone Seppola-Edvardsen

Tidligere inviterte borettslaget til middag og sosialt samvær etter GF. Så ble serveringen

redusert gradvis til at vi i dag ikke får mer enn en kopp kaffe på møtet. Dette handler nok både om en annen tenkning mht. bruk av penger og at mange ikke har, eller tar seg, tid til mer enn selve møtet. Vi foreslår likevel at borettslaget gjør et forsøk på å gjeninnføre en tradisjon med at de som vil kan samles for en matbit og litt prat. Pizza med noe å drikke kan f.eks. være et greit og fleksibelt alternativ mht. antall som kommer.

Det er flere grunner til at dette kan være en god ide. Vi ser fra dugnads-grillinga at mange ønsker å komme, og synes det er trivelig. Mat kan til og med være en motivasjon for å delta på GF, og vi ønsker vel at flest mulig kommer? Dessuten er styrking av sosiale relasjoner viktig for trivsel og bo-lyst, og som rekruttering av beboere som ønsker å delta i styret og bidra til vårt felles prosjekt.

Forslag til vedtak: Etter gjennomføring av årlig GF, legges det opp til bespisning og sosialt samvær.

11. GJENNOMGANG AV SISTE ÅRS PENGEBRUK

Forslagsstiller: Tone Seppola-Edvardsen

De siste årene har pengebruk, altså siste års regnskap vært svært overflatisk gjennomgått sammenlignet med tidligere år. Vi ber om at styret i år forbereder seg på å vise litt mer tydelig hvilke utgifter som hovedsakelig ligger under de forskjellige postene. Hva er det som er de store utgiftspostene for borettslaget, hvilke faste avtaler har vi ellers, og hva koster dette? Hvis det er satt i gang/gjennomført prosjekter siste år, hva kostet dette?

Hvor mye bruker borettslaget på styrearbeid i vid forstand: Feks lønn til styret, leie av møtelokaler og andre utgifter til gjennomføring av styrerelaterte aktiviteter. Hvilke tjenester betaler vi for fra Bonord, faste utgifter og eventuelle ekstra i forrige år? Dessuten eventuelle andre innleide «konsulenttjenester».

Har vi noen overlapp på arbeidsoppgaver slik at vi kan vurdere å kutte utgifter?

Hva kostet det oss å sende en rørlegger/inspektør rundt i alles hjem, og hva har vi eventuelt spart på det i forsikring?

Forslag til vedtak: Borettslaget pengebruk gjennomgås ordentlig på den årlige ordinære generalforsamling.

Styrets innstilling: Borettslagets regnskap gjennomgås rutinemessig på ordinær generalforsamling og – etter styrets mening grundig, hvor deltakerne har anledning til å stille spørsmål rundt pengebruken. Vi vil likevel får en gjennomgang av dette med tanke på de største kostnadspostene.

Når det gjelder styrets arbeide fastsetter GF honoraret og det utbetales ikke lønn ut over det. Vi betaler kr. 1.250 per møte for leie av møtelokaler.

Bonord tar kr. 6.044,85 per måned fra 01.01.2026 for forretningsførsel. Ut over det har vi kun mindre utgifter ifm GF, utsendelser m.v.

Vannsjekken vi gjennomførte kostet kr. 32.400 og finansieres over fire år av redusert forsikringspremie.

12. AVTALE OM KLIPPING AV BORETTSLAGETS FELLES UTEOMRÅDER

Forslagsstiller: Tone Seppola-Edvardsen

Etter at styret vedtok å leie inn hjelp til å vedlikeholde utearealer for et par år siden, har vi hatt diskusjoner om arealene bak blokka nr 10 og 12.

Argumenter mot klipping er at dette er unødvendige kostnader. Estetisk sett ser arealene bedre ut med naturlig skogsvegetasjon enn gule planterøtter. Miljøhensyn, først og fremst hensynet til insekter og fugler tilsier at området bør ha naturlig vegetasjon. Området har ellers ingen praktisk funksjon for beboerne. Ved henvendelse til styret i fjor sommer der vi etterspurte argumentet for klipping, var eneste svar at det var vedtatt av styret at alt skulle være likt.

Styret bes redegjøre for hvilken bestilling de har hos aktøren som har tatt seg av utearealer om sommeren, og hva kostnaden for dette er.

Forslag til vedtak: Utearealene bak blokka nr 10 og 12 skal få beholde sin naturlige skogsvegetasjon og ikke klippes.

Styrets innstilling: Styret har bestilt klipping av alle grøntarealer. Etter at saken om at arealene bak 10 og 12 ikke skulle klippes har vi avventet dette til behandling i GF.

Borettslaget har for sommeren 2025 betalt leverandør/vaktmester HPH Service kr. 25 075. Avtalen med nevnte firma er terminert og det vil bli ny leverandør av vaktmestertjenester samt klipping av utearealer. Vedtak i denne sak vil avgjøre hvordan ny avtale skal se ut.

13. OPPDATERING HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: Styret

Styret har, på lik linje med vedtekter, kommet med forslag til endringer av disse reglene. Endringsforslag følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endringer i husordensreglene vedtas og innarbeides i nytt dokument som distribueres til alle aksjonærer/ beboere.

Styrets innstilling: Se eget dokument som inneholder dagens regler samt forslag til endringer.

14. OPPDATERING VEDTEKTER

Forslagsstiller: Styret

Styret har i samarbeid med Bonord fått modernisert vedtektene slik at de følger NBBLs standard.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endringer i vedtektene vedtas og nye vedtekter distribueres til alle aksjonærer/beboere.

Styrets innstilling: Dokument med endringer samt utkast til nye vedtekter er sendt ut på høring. Ved fristens utløp var det mottatt to tilbakemeldinger på disse.

Årsmelding 2025 for Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Generelle opplysninger

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS, org.nr. 931272284, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 27 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP752226. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS benytter Bonords Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 318 221.

Endring i disponible midler i 2025 er kr -31 337, dette er grunnet innskudd i øremerkede midler.

Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 275 589.

I tillegg har boligselskapet kr 154 347 kr innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

3 leiligheter er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 4 267 170,-

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Jan-Eirik Lindberg

Styremedlem, Martin Kvalnes
Styremedlem, Jeanett Brustad

Varamedlem, Kari Simenstad
Varamedlem, Cathrine Baglo

Styrets arbeid siden forrige generalforsamling

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter hvor 59 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

1. Generelt styrearbeide, herunder gjennomføring av styremøter, saksbehandling og økonomistyring.
2. Økt fokus på HMS-arbeide med bruk av verktøyet HMS Bevar som setter HMS i system med sjekklister og årlig vernerunde.
3. Arbeidet med oppdatering av vedtekter og husregler som generalforsamlingen skal ta stilling til før eventuell endring.
4. Arbeide med brannsikkerhet, hvor vi har sett på ulike løsninger for rømning, men hvor vi ennå ikke har funnet noen fullgod andre rømningsvei.
5. Gjennomført vannsjekk i alle leiligheter og lukking av avvik der slike forekom. Dette reduserer risikoen for vannskader i blokkene og gir oss en redusert forsikringspremie de første fire årene.
6. Vedtatt skifte av renholdsleverandør da vi ikke var tilfreds med renholdet som var utført av den forrige leverandøren. Ikrafttreden mars 2026 da oppsigelsestiden med forrige leverandør utløper.
7. Kartlagt og visualisert fordeling av parkeringsplasser i borettslaget, og kommunisert dette ut til samtlige beboere.
8. Bestilt og montert skilting til innkjøringene til parkeringsplassene. Dette for å prøve å få stopp på at uvedkommende tar aksjonærenes plasser.
9. Oppdatert velkomstinformasjon til nye aksjonærer og distribuert denne til alle eksisterende aksjonærer.
10. Sagt opp avtale med vaktmester og engasjert ny. Dette innebærer ikke faste kostnader til vaktmester, men er oppdragsbasert – dvs kun på bestilling fra styret.
11. Skiftet ut defekt ytterdør i nr. 14. Arbeidet ble utført av ny vaktmester.
12. Hentet anbud på asfaltering av deler av P-plass som er uten asfalt i dag. En kost/nytte-vurdering gjorde at styret ikke ønsker å gjennomføre dette pga høye kostnader.
13. Vurdert utskiftning av låsesystem da det var usikkerhet om hvorvidt det fortsatt kunne skaffes nøkler til det gamle. Saken er ennå under arbeide, men foreløpig konklusjon er at vi kun vurderer oppgangene mens låser til leilighetene forblir eiers ansvar.

Styrets planer frem til neste generalforsamling

Styret planlegger frem til neste generalforsamling:

1. Generelt styrearbeide, herunder gjennomføring av styremøter, saksbehandling og økonomistyring.
2. Se på muligheten for å utvide med 1-2 ytterligere parkeringsplasser på borettslagets område.
3. Vurdere mulighet tilretteelegging for elbil-lading i borettslaget, noe som er et krav iht § 5-11a i Borettslagsloven.
4. Eventuell implementering av nye vedtekter og ordensregler dersom det blir generalforsamlingens vedtak.
5. Finne løsning på utfordringen med sekundær rømningsvei ved brann. Her har ikke Tromsø kommune vært villig til å sette stigebil som alternativ rømningsvei.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 730 664	1 730 864	1 609 188	1 849 035
Andre driftsinntekter	2	6 750	0	0	0
Sum inntekter		**1 737 414**	**1 730 864**	**1 609 188**	**1 849 035**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	7 900	7 900	7 900	9 480
Styrehonorar	4	100 000	120 000	54 000	120 000
Revisjonshonorar	5	9 655	9 655	9 024	9 993
Forretningsførerhonorar		69 748	69 749	66 427	72 538
Konsulenthonorar	6	48 325	9 500	9 188	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	52 397	180 000	171 996	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	6 645	0	0	10 000
Annet vedlikehold	9	196 843	191 900	214 512	215 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	75 169	48 000	31 770	60 160
Kostnader TV/Internett		89 546	96 876	105 789	96 876
Forsikringsskader		0	0	10 000	0
Forsikring		117 082	117 869	107 153	128 483
Eiendomsavgift og renovasjon	11	411 496	426 061	414 702	415 000
Energi og brensel	12	12 296	17 000	13 909	17 000
Andre driftskostnader	13	45 771	25 000	22 420	36 000
Sum kostnader		**1 242 873**	**1 319 510**	**1 238 790**	**1 300 530**
Driftsresultat		**494 541**	**411 354**	**370 398**	**548 505**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	12 734	3 000	16 000	7 355
Finanskostnader	15	189 055	194 149	204 607	168 311
Resultat finansposter		**-176 320**	**-191 149**	**-188 608**	**-160 956**
Ordinært resultat før skatt		**318 221**	**220 205**	**181 791**	**387 549**
Årets resultat		**318 221**	**220 205**	**181 791**	**387 549**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		318 221	0	181 791	0
Sum disponering		**318 221**	**0**	**181 791**	**0**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	16, 20	6 319 353	6 319 353
Øremerkede bankinnskudd	17	154 387	50 582
Sum anleggsmidler		**6 473 741**	**6 369 935**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		11 552	5 377
Forskuddsfakturerte kostnader		146 115	130 660
Fordring finansieringsforetak		0	3 103
Sum fordringer		**157 667**	**139 140**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		326 873	398 106
Sum bankinnskudd og kontanter		**326 873**	**398 106**
Sum omløpsmider		**484 540**	**537 246**
SUM EIENDELER		**6 958 281**	**6 907 181**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	18	135 000	135 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01		2 888 869	2 707 078
Årets endringer egenkapital		318 221	181 791
Sum egenkapital 31.12		**3 342 089**	**3 023 869**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån: Gjeldsbrev	20, 21	3 258 740	3 504 492
Borettsinnskudd	19, 20	148 500	148 500
Sum langsiktig gjeld		**3 407 240**	**3 652 992**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 776
Leverandørgjeld		142 039	156 835
Påløpte renter		17 772	21 591
Påløpte avdrag	20, 21	49 140	46 118
Sum kortsiktig gjeld		**208 951**	**230 320**
Sum gjeld		**3 616 191**	**3 883 312**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 958 281**	**6 907 181**

31.12.25
Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan-Eirik Lindberg	Jeanett Brustad	Martin Kvalnes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 269 108	1 268 989	1 153 548	1 395 888
Garasjeleie	25 920	25 920	25 920	25 920
Renter lån	194 040	194 149	195 492	167 471
Avdrag lån	241 596	241 806	234 228	259 756
Sum	**1 730 664**	**1 730 864**	**1 609 188**	**1 849 035**

Boligselskapet består av 27 enheter, og er organisert som et aksjelag.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	6 750	0	0	0
Sum	**6 750**	**0**	**0**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	7 900	7 900	7 900	9 480
Sum	**7 900**	**7 900**	**7 900**	**9 480**

Boligselskapet har ingen fast ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	120 000	54 000	120 000
Sum	**100 000**	**120 000**	**54 000**	**120 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	9 655	9 655	9 024	9 993
Sum	**9 655**	**9 655**	**9 024**	**9 993**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	2 100	2 500	2 363	0
Honorar for juridisk rådgivning	4 338	0	0	0
Teknisk rådgivning	41 888	7 000	6 825	10 000
Sum	**48 325**	**9 500**	**9 188**	**10 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	44 903	150 000	96 542	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	7 494	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	30 000	75 454	0
Sum	**52 397**	**180 000**	**171 996**	**100 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	6 645	0	0	10 000
Sum	**6 645**	**0**	**0**	**10 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	15 000	13 675	0
Renhold	52 034	51 900	53 253	60 000
Sommer- og vintervedlikehold	138 116	100 000	102 735	125 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	15 000	35 268	20 000
Annet vedlikehold	6 693	10 000	9 580	10 000
Sum	**196 843**	**191 900**	**214 512**	**215 000**

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	68 344	48 000	31 770	55 000
Internkontrollsystem (HMS)	6 825	0	0	5 160
Sum	**75 169**	**48 000**	**31 770**	**60 160**

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	336 860	354 401	342 450	340 000
Eiendoms- og festeavgift	74 636	71 660	72 252	75 000
Sum	**411 496**	**426 061**	**414 702**	**415 000**

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	12 296	17 000	13 909	17 000
Sum	**12 296**	**17 000**	**13 909**	**17 000**

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen kostnad lokaler	998	1 000	717	1 000
Annen leiekostnad	16 335	0	0	10 000
Verktøy	3 995	1 000	448	4 000
Driftsmateriale	4 636	1 000	497	2 000
Elektronisk kommunikasjon	1 168	0	80	1 000
Styrekostnader	6 250	8 000	7 500	5 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	6 750	6 000	6 025	7 000
Bank og kortgebyrer	2 006	5 000	5 278	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 758	1 000	0	2 000
Andre driftskostnader	0	2 000	0	0
Sum	**45 771**	**25 000**	**22 420**	**36 000**

Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS - noter

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	12 734	3 000	16 000	7 355
Sum	**12 734**	**3 000**	**16 000**	**7 355**

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	188 614	194 149	204 607	168 311
Andre rentekostnader	440	0	0	0
Sum	**189 055**	**194 149**	**204 607**	**168 311**

Note 16 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Tilleggbebyggelse	Garasje	Brannvarslingssyst
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 689 704	196 741	1 187 988	244 920
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 689 704	196 741	1 187 988	244 920
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 689 704	196 741	1 187 988	244 920
Anskaffelsesår :	1954	2013	2013	2024
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 17 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	50 582	0
Innskudd	103 805	50 582
Sum	**154 387**	**50 582**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 18 - Aksjekapital

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Aksjekapital	27	5 000	135 000
Sum			**135 000**

Note 19 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	148 500	148 500
Sum	**148 500**	**148 500**

Note 20 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	3 456 380	3 699 110
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 319 353	6 319 353

Note 21 - Lån: Gjeldsbrev

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Renovering av piper, samt refinansiering av løpende lån.	Carport lån	
Lånenummer:	**12138211248**	**12128308456**	**167120526**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2010
Rentesats:	5.35 %	5.35 %	4.281 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.05.2049	17.09.2035	01.07.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 820 000	600 000	2 885 000
Lånesaldo 01.01:	2 494 913	383 120	672 577
Avdrag i perioden:	47 867	26 578	168 285
Lånesaldo 31.12:	**2 447 046**	**356 541**	**504 292**
Saldo 5 år frem i tid:	2 147 505	196 818	0

Lån: Gjeldsbrev

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128308456	18	19 808	356 544
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138211248	24	96 300	2 311 200
	1	59 345	59 345
	2	38 249	76 498
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167120526	24	19 846	476 304
	1	12 230	12 230
	2	7 882	15 764

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10 -12-14 AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Styreleder	Jan-Eirik Lindberg (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Martin Kvalnes (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Jeanett Brustad (sign.)	24.02.2026

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: E9IPZ-EQV3Y-ORMJT-7KXW5-Y6QVH-3WLW3

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 26. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E9IPZ-EQV3Y-ORMJT-7KXW5-Y6QVH-3WLW3

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-26 12:59:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E9IPZ-EQV3Y-ORMJT-7KXW5-Y6QVH-3WLW3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSREGLER

Borettslaget Conrad Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Nr.	Dagens	Endres til	Begrunnelse
1	Hver enkelt beboer som disponerer en leilighet er ansvarlig for at husreglene blir fulgt. Reglene gjelder også for fremleieforhold.	Hver enkelt beboer som disponerer en leilighet er ansvarlig for at husreglene blir fulgt. Reglene gjelder også for fremleieforhold. Det påligger eier å informere leietaker om dette.	Det må sikres at alle leietakere får tilgang til den nødvendige informasjonen og eier bør overlevere informasjonen ved avtaleinngåelse.
2.1	**Fellesareal** Ingen må sette fra seg sykler, sparkstøttinger, kjelker eller andre ting – unntatt barnevogner – i trapperom og ganger. Ved hensetting av ting i andre fellesrom, må plasseringen ikke være til hinder for normal bruk av rommet.	**Fellesareal** Ingen må sette fra seg sykler, sparkstøttinger, kjelker eller andre ting i trapperom og ganger. Ved hensetting av ting i andre fellesrom, må plasseringen ikke være til hinder for normal bruk av rommet.	Barnevogner i trapperom utgjør et HMS-problem både med tanke på at de er til hinder for rømningsvei samt at de kan inneholde brennbart materiale.
2.2	**Utlufting** Utlufting av leilighetene skal ikke skje via entredør mot felles trappeoppgang, da dette kan medføre at generende mat- og røyklukt sprer seg i fellesarealet. Beboere som røyker skal ta særlig hensyn til dette. Ingen må riste tøy i trappegangene, fra vinduer eller balkonger.	Uendret	

2.3	**Husdyr** Det er ikke tillatt å holde husdyr uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og med samtykke fra de øvrige beboere i samme oppgang. Tillatelse kan tilbakekalles av styret dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.	**Husdyr** Det er ikke tillatt å holde husdyr uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Tillatelse kan tilbakekalles av styret dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.	Styret kan ikke nekte husdyrhold uten å ha en saklig grunn, hvilket er vanskelig før dyreholdet har startet. At øvrige beboere i oppgangen skal samtykke er upraktisk og også disse må ha en saklig grunn. Dersom det etter at dyreholdet fremkommer at det er til sjenanse kan berørt beboer melde dette til styret som kan trekke tillatelsen ved saklig grunnlag.
2.4	**Låsing av dører** Gatedører og dører inn til felles bodareal i kjeller og på loft skal holdes låst for å hindre at uvedkommende får adgang.	Uendret	
2.5	**Lys** Alt utelys og lys i trappeoppgangene er styrt av fotoceller/tidsbrytere og lysbryterne skal derfor alltid stå på. Lys i bodareal i kjeller og på loft skal ikke brukes mer enn nødvendig. Det er forbudt å bruke bart lys i kjeller eller på loft.	Uendret	
2.6	**Fellesstrøm** Det er ikke anledning til å bruke fellesstrøm til motorvarmer eller til lading av elbil uten at dette er avtalt på forhånd.	**Fellesstrøm** Det er ikke anledning til å bruke fellesstrøm til motorvarmer eller til lading av elbil uten at dette er avtalt med styret på forhånd.	Presisering vs styret.

2.7	Røyking Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealer, ved umiddelbar nærhet til blokkenes inngangsparti, leilighetsvinduer eller ventiler. Beboere som røyker skal selv påse at røyklukten ikke er til sjenanse for øvrige beboere.	Uendret	Denne blir stående, men kan bli vanskelig å håndheve da det foreligger en dom på at det er tillatt på egen veranda selv om røyken skulle sive opp til andre leiligheter.
3	**Regler om ro i leilighetene** Det skal være ro i leilighetene fra 23:00 til kl. 06:00: • Radio, TV og musikk må nyttes hensynsfullt og avdempet. • Det må ikke utføres arbeider som medfører banking og lignende. • Det må vises hensyn ved lukking av dører og snakking i trappegangene.	**Regler om ro i leilighetene** Det skal være ro i leilighetene fra 23:00 til kl. 06:00: • Radio, TV og musikk må nyttes hensynsfullt og avdempet. • Arbeider som medfører støy (banking, betongboring etc.) skal ikke skje uten at det er varslet til naboene på forhånd. • Det må vises hensyn ved lukking av dører og snakking i trappegangene	Vi kan ikke nekte eierne å pusse opp leilighetene og f.eks. renovering av bad vil medføre støy.
4.1	**Søppelkontainer** Alt avfall som skal tømmes i fellescontainer skal sorteres etter kommunens regler. Avfallsposer ligger tilgjengelig i kjelleren.	**Søppelkontainer** Alt avfall som skal tømmes i fellescontainer skal sorteres etter kommunens regler. Avfallsposer er tilgjengelige i matbutikker og hos Remiks.	Vi har kun poser av gammel type igjen i kjelleren. Disse kan brukes opp, deretter må poser hentes eksternt.
4.2	**Oppbevaring av avfall** Avfall skal ikke oppbevares i fellesarealer. Egne boder kan eventuelt benyttes til dette.	Uendret	

4.3	**Trappevask** Det benyttes i dag innleid vasketjeneste til ukentlig renhold av alle trappeoppganger.	Uendret	
4.4	**Snørydding** Borettslaget bruker innleid hjelp til snørydding på fellesarealer. Biler og andre gjenstander må ikke plasseres slik at det hindrer brøyting. Snørydding inn til inngangene og rundt søppelkontaineren må fortsatt utføres av beboere.	Uendret	
4.5	**Vis hensyn** Ved oppussing, flytting eller andre aktiviteter som kan medføre ekstra støv/skitt, skal beboere selv sørge for å beskytte gulv/vegger og for daglig renhold underveis i prosjektet.	Uendret	
5	**Dugnad** Ved rydding utvendig om våren og andre årstider og ved andre tiltak som styret bestemmer, vil det være nødvendig med felles innsats fra beboernes side. Ved slike høve plikter beboerne å ta del i arbeidet med personlig innsats eller betale en godtgjørelse til styret som styret fastsetter.	Uendret	Det har ikke vært praktisert å kreve en godtgjørelse fra beboere som ikke deltar på dugnad.

6	**Vann og avløp** Alle rom må være oppvarmet slik at vannet ikke fryser i ledningene. Beboerne er ansvarlig for skader på vann- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling. Alt vedlikehold på vann og avløpssystem innafor leiligheten bekostes av beboerne. Om det er nødvendig å stenge hovedvannkranen for reparasjoner, må øvrige beboere underrettes på forhånd.	Uendret	
7	**Veggdyrkontroll** Beboerne skal straks melde fra til tillitspersoner hvis det oppdages veggdyr eller lignende i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å se om det er veggdyr og lignende i leilighetene. Beboerne er selv ansvarlig for å fjerne veggdyr o.l.	**Veggdyrkontroll** Beboerne skal straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr eller lignende i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å se om det er veggdyr og lignende i leilighetene. Styret kan hente inn skadedyrsfirma til å kartlegge og fjerne forekomster av veggdyr.	Beboere kan unnlate å utbedre situasjoner med skadedyr av økonomiske årsaker. Skjer det vil problemet kunne spre seg til andre leiligheter og det er derfor ønskelig at styret påser at det blir utført. Borettslaget har forsikring som dekker utrydding av veggdyr.
8	**Vedlikehold** Beboerne må selv bekoste indre vedlikehold av leiligheten og egne boder. Borettslaget har bestemt at vinduene i leiligheten tilhører leiligheten, så beboerne må selv ta alle kostnader til vedlikehold og utskifting av vinduer.	Uendret	Det er vanlig at borettslaget tar ansvar for skifting av vinduer slik at alle vinduene i bygningsmassen er skiftet samtidig og har samme «generasjon», men styret velger å ikke endre på dette punktet i husreglene. Punktet bør kanskje flyttes fra husreglene til vedtektene.

9	**Vaskekjeller og tørkeplasser** Det er i dag kun kjellerleilighetene som bruker vaskekjelleren til klesvask/tørk. Rommet kan også brukes til oppbevaring av felles hageredskap etc., men skal ikke brukes til privat oppbevaring.	Uendret	
10.1	**Parkeringsplasser** Hver beboer har fått tilvist parkeringsplass. Parkering på andre beboeres parkeringsplasser og oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt.	Uendret	Styret vil i løpet av 2025 se på fordeling av P-plasser og vurderer å få disse merket skikkelig.
10.2	**Gjesteparkering** Gjesteparkering skal skje på plasser som er merket for gjesteparkering. Beboerne må påse at egne gjester ikke parkerer sånn at de blokkerer tilgang til andres biler, eller er til hinder for utrykningskjøretøy, søppeltømming, snørydding etc.	Uendret	Det er marginalt med tilgjengelig gjesteparkering per i dag. Se for øvrig pkt. 10.1.
10.3	**Borttauing** Feilparkerte biler taues bort.	**Borttauing** Feilparkerte biler vil om mulig bli tauet bort.	Det er vanskelig å få tauet biler i Tromsø uten via et P-selskap da bilberger mangler deponi for borttauede biler.

11	**Røyking** Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealer, ved umiddelbar nærhet til blokkenes inngangsparti, leilighetsvinduer eller ventiler. Beboere som røyker skal selv påse at røyklukten ikke er til sjenanse for øvrige beboere.	Slettes	Allerede behandlet i pkt. 2.7.
12	**Utlufting av leiligheter** Utlufting av leilighet skal ikke skje via entredør til leilighet, da dette kan medføre at mat- og røyklukt sprer seg i fellesarealet. Beboere som røyker skal ta særlig hensyn til dette.	Slettes	Allerede behandlet i pkt. 2.2.
13	**Brannforskrifter** Det er krav om godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler i alle leiligheter.	Det er krav om godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler i alle leiligheter. Styret sørger for slikt i fellesarealene.	

11				
12				
13				
14				
15				
16	–	–		
17				
18				
19				
10				
10.1				
10.2				
10.3				
11				
12				
13				

Vedtekter

for Borettslaget Conr Holmboes Veg 8-10-12-14 AS, org nr. 931 272 284

Vedtatt på generalforsamling 04.03.1954 med endringer 26.06.2956, 01.06.1962, 31.03.1982 og 18.06.1991, i ekstraordinære generalforsamling 28.11.03 og på generalforsamling 29.04.13, på generalforsamling 28.04.2015 samt på generalforsamling 17.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Borettslaget Conr Holmboes Veg 8-10-12-14 AS, er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) For boligaksjeselskap som er stifta før borettslagsloven trådte i kraft, og som har same formål som burettslag, gjelder borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Selskapet ligger i Tromsø kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

(2) Generalforsamlingen velger forretningsfører og revisor. Forretningsføreren skal ikke være medlem av styret.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 135 000 fordelt på 27 aksjer á kr 5 000. Eiendomsrett til en aksje i selskapet, samt obligasjonsinnskudd kr 5 500 gir borett i en av de 27 aksjeleilighetene i eiendommen.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Aksje i selskapet kan bare overdras sammen med leiligheten. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Unntak fra denne regel gjelder for Tromsø kommune, som har tre aksjer i selskapet med forpliktelse til å overdra inntil to av disse til de boligsøkende.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Det etterstrebes rullering slik at hele styret ikke skiftes ut samtidig. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styret i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av ulønnet tillitsvalgte/oppgangsansvarlige
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, tillitsvalgte, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

10-4 Tillitsvalgte
Hver oppgang bør ha en tillitsvalgt. Denne velges av beboerne i de enkelte oppgangene. Beboerne i oppgangen innkaller selv til valg om det skal velges ny, og den valgte blir sittende inntil ny velges.

De tillitsvalgtes oppgave er å føre tilsyn med huset og med at husreglene overholdes og for øvrig medvirke til et godt bomiljø.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Saga Hotel.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
17 til stede.

Av disse er:
13 stemmeberettigede til stede
6 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Jan-Eirik Lindberg er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Thord Garnes er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:
Jeanett Brustad er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen ble sendt 27.02.2026

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Martin og Øyvind Haugland er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/ årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov om aksjeselskaper kapittel 7.

Vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av aksjelaget inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 27.03.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:

Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:

Ingvild Hegstad velges til styreleder for 2 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1-2 styremedlemmer. Martin Kvalnes er på valg mens Jeanett Brustad er på valg i 2027, men har tatt forbehold om å sitte ut sin periode.

Vedtak:

Kari Simenstad er valgt til styremedlem for 2 år.

Tor Arne Wolden er valgt til styremedlem for 1 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Cathrine Baglo (nr 10) har et år igjen som vara, og fortsetter. Fordi Simenstad ellers skulle vært vara i et år til, må vi ha en ny vara som velges for et år.

Vedtak:

Øyvind Haugland velges som varamedlem for 1 år

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè.

Vedtak:

Tina Moe og Ingrid Henriksen velges som valgkomitè for 1 år.

6. NØKKELBOKSER PÅ YTTERVEGG

Forslagsstiller: Cathrine Nilsen Bredahl

Nøkkelboksen trenger ikke å henge inni selve inngangspartiet. Er enig i at det ikke blir pent dersom det skal henge flere bokser der.

Kan gjerne henge på siden av inngangspartiet, altså på baksiden av vindfanget. (vil da være lite synlig)

Evt lengre bort på husveggen, omså sørveggen.

Evt om det er mulig å ha kodelås på ytterdøren og da nøkkelboks ved leiligheten (evt kodelås på leilighetsdøren).

Vedtak:

Det blir ikke satt et forbud mot montering av nøkkelbokser for aksjonærene.

7. MALING UTSIDE AV CARPORT

Forslagsstiller: Ingri Emelie Henriksen

Veggene begynner å bli slitte, og trenger sårt litt maling.

Vedtak:

Maling og annet nødvendig utstyr kjøpes inn av styret og det planlegges maling av carport på dugnad.

8. OPPGRADERING CARPORT

Forslagsstiller: Eva Helene Nilsen

Jeg ønsker å fremme sak om å fikse garasjeanlegg. Jeg synes det pr nå ser halvgjort og uferdig ut. Kun lekastein og bøljeblikk tak. Upraktisk med tretrapp ned fra CH vei nr 10-12. her burde det ha vært jern trapp. I tillegg er det store hjulhull der bilen står parkert.

Vil også nevne at det ikke ble vasket i oppgang 10 fra 18 til 28 desember. Er det et byrå som har vaskeoppdraget, og hvem er det som følger dette opp at det blir utført?

Vedtak:

Det iverksettes ikke større utbedringer av carportene.

9. SØPPELSJAKTEN

Forslagsstiller: Ingri Emelie Henriksen

Det er ønskelig å få et felles skriv i hver oppgang hvor det presiseres at hver enkelt beboer er ansvarlig for måking av denne ved snøfall. I dag er det noen faste som gjør dette slik at denne blir tømt hver onsdag. Det må også presiseres at ved større mengder avfall, må dette håndteres av den enkelte beboer, og ikke fylles opp i sjakten slik vi opplevde før jul.

Vedtak:

Det utarbeides skriv iht forslagsstillers forslag.

10. SOSIALT SAMVÆR OG SERVERING ETTER GF

Forslagsstiller: Tone Seppola-Edvardsen

Tidligere inviterte borettslaget til middag og sosialt samvær etter GF. Så ble serveringen

redusert gradvis til at vi i dag ikke får mer enn en kopp kaffe på møtet. Dette handler nok både om en annen tenkning mht. bruk av penger og at mange ikke har, eller tar seg, tid til mer enn selve møtet. Vi foreslår likevel at borettslaget gjør et forsøk på å gjeninnføre en tradisjon med at de som vil kan samles for en matbit og litt prat. Pizza med noe å drikke kan f.eks. være et greit og fleksibelt alternativ mht. antall som kommer.

Det er flere grunner til at dette kan være en god ide. Vi ser fra dugnads-grillinga at mange ønsker å komme, og synes det er trivelig. Mat kan til og med være en motivasjon for å delta på GF, og vi ønsker vel at flest mulig kommer? Dessuten er styrking av sosiale relasjoner viktig for trivsel og bo-lyst, og som rekruttering av beboere som ønsker å delta i styret og bidra til vårt felles prosjekt.

Vedtak:

Etter gjennomføring av årlig GF, legges det opp til bespisning og sosialt samvær.

11. GJENNOMGANG AV SISTE ÅRS PENGEBRUK

Forslagsstiller: Tone Seppola-Edvardsen

De siste årene har pengebruk, altså siste års regnskap vært svært overflatisk gjennomgått sammenlignet med tidligere år. Vi ber om at styret i år forbereder seg på å vise litt mer tydelig hvilke utgifter som hovedsakelig ligger under de forskjellige postene. Hva er det som er de store utgiftspostene for borettslaget, hvilke faste avtaler har vi ellers, og hva koster dette? Hvis det er satt i gang/gjennomført prosjekter siste år, hva kostet dette?

Hvor mye bruker borettslaget på styrearbeid i vid forstand: Feks lønn til styret, leie av møtelokaler og andre utgifter til gjennomføring av styrerelaterte aktiviteter. Hvilke tjenester betaler vi for fra Bonord, faste utgifter og eventuelle ekstra i forrige år? Dessuten eventuelle andre innleide «konsulenttjenester».

Har vi noen overlapp på arbeidsoppgaver slik at vi kan vurdere å kutte utgifter?

Hva kostet det oss å sende en rørlegger/inspektør rundt i alles hjem, og hva har vi eventuelt spart på det i forsikring?

Vedtak:

Borettslaget pengebruk gjennomgås ordentlig på den årlige ordinære generalforsamling.

12. AVTALE OM KLIPPING AV BORETTSLAGETS FELLES UTEOMRÅDER

Forslagsstiller: Tone Seppola-Edvardsen

Etter at styret vedtok å leie inn hjelp til å vedlikeholde utearealer for et par år siden, har vi hatt diskusjoner om arealene bak blokka nr 10 og 12.

Argumenter mot klipping er at dette er unødvendige kostnader. Estetisk sett ser arealene bedre ut med naturlig skogsvegetasjon enn gule planterøtter. Miljøhensyn, først og fremst hensynet til insekter og fugler tilsier at området bør ha naturlig vegetasjon. Området har ellers ingen praktisk funksjon for beboerne. Ved henvendelse til styret i fjor sommer der vi etterspurte argumentet for klipping, var eneste svar at det var vedtatt av styret at alt skulle være likt.

Styret bes redegjøre for hvilken bestilling de har hos aktøren som har tatt seg av utearealer om sommeren, og hva kostnaden for dette er.

Vedtak:

Utearealene bak blokka nr 10 og 12 skal få beholde sin naturlige skogsvegetasjon og skal derved ikke klippes.

13. OPPDATERING HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: Styret

Styret har, på lik linje med vedtekter, kommet med forslag til endringer av disse reglene. Endringsforslag følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets forslag til endringer i husordensreglene vedtas og innarbeides i nytt dokument som distribueres til alle aksjonærer/beboere.

14. OPPDATERING VEDTEKTER

Forslagsstiller: Styret

Styret har i samarbeid med Bonord fått modernisert vedtektene slik at de følger NBBLs standard.

Vedtak:

Saken blir utsatt til videre behandling av det nyinnsatte styret.

Protokoll for Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan-Eirik Lindberg (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Jeanett Brustad (sign.)	18.03.2026

VEDTEKTER

For borettslaget Conrad Holmboes veg 8-10-12-14 AS.

Vedtatt på generalforsamling 4.3.1954 med endringer 26.6.1956, 1.6.1962, 31.3.1982 og 18.6.1991, i ekstraordinær generalforsamling 28.11.03 og på generalforsamling 29.04.13, samt på generalforsamling 28.04.2015.

SELSKAPETS FORMÅL

1. Borettslaget Conr Holmboes veg 8-10-12-14 AS har som formål å administrere og drive borettslagets leiligheter i Conr Holmboes veg 8-10-12-14.

2. Selskapets forretningssted er Tromsø.

3. Selskapets aksjekapital er på kr 135 000, fordelt på 27 aksjer à kr 5 000 som er fullt innbetalt og lydende på navn.

AKSJONÆRENES RETTIGHETER OG PLIKTER

4. Eiendomsrett til en aksje i selskapet, samt obligasjonsinnskudd kr 5 500,-, gir borett i en av de 27 aksjeleilighetene i eiendommen.

5. Ingen aksjonær har rett til å inneha mer enn en aksje i selskapet. Unntak fra denne regel gjelder for Tromsø kommune, som har tre aksjer i selskapet med forpliktelse til å overdra inntil to av disse til de boligsøkende.

6. Aksje i selskapet kan bare overdras sammen med leiligheten.

7. Overdragelse av aksjer og obligasjonsinnskudd samt bortleie kan bare skje med styrets samtykke. Bortleie godkjennes for ett år av gangen. Leiligheter kan leies bort i maksimum to år.

STYRET

8. Selskapets styre består av tre medlemmer: leder, nestleder og ett styremedlem. I tillegg skal det være to varamedlemmer. Alle oppgangene bør være representert av et styremedlem eller en vara. Man bør rullere slik at oppgangene har annen hver periode med styremedlem og annen hver med varamedlem.

9. Styret velges for to år av gangen, slik at to eller tre medlemmer byttes ut hvert år. Et styremedlem har rett til å nekte gjenvalg like lenge som han har sittet i styret.

ADMINISTRASJONEN

10. Styret ansetter forretningsfører dersom generalforsamlingen bestemmer at selskapet skal ha forretningsfører. Forretningsføreren skal ikke være medlem av styret eller slutte forretningsmessige avtaler med selskapet.

TILLITSVALGTE

11. Hver oppgang har sin tillitsvalgte, valgt på generalforsamlingen for ett år av gangen.

12. De tillitsvalgte velges blant beboerne i oppgangen.

13. De tillitsvalgtes oppgave er å føre tilsyn med huset og med at husreglene overholdes og for øvrig medvirke til et godt bomiljø.

GENERALFORSAMLINGEN

14. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 1. juni. Innkalling skjer ved personlig brev til aksjonærene med minst to – to – ukers varsel.

15. På generalforsamling har hver aksjonær en stemme.

16. På generalforsamling behandles:

    - Årsmelding og regnskap for foregående år.
    - Bestemmelse om overskuddets anvendelse.
    - Valg av leder, nestleder, styremedlemmer, revisor, valgkomite og tillitsvalgte.
    - Fastsetting av honorar til styret.
    - Budsjett for innværende år.
    - Innkomne forslag.

17. Innkomne forslag må være innkommet til styret innen utgangen av mars samme år generalforsamlingen avholdes.

18. For øvrig gjelder aksjelovens bestemmelser.

HUSBANKEN

19. Selskapet kan ikke oppløses, og vedtektene ikke endres uten Husbankens samtykke. Selskapet er forpliktet til å bringe sine vedtekter i samsvar med retningslinjene som enhver tid fastlegges av Husbanken.

Husregler

for Borettslaget Conrad Holmboes veg 8–10–12-14 AS

Vedtatt av styret 05.04.2018

1. Hovedregel

Hver enkelt beboer som disponerer en leilighet er ansvarlig for at husreglene blir fulgt. Reglene gjelder også for fremleieforhold.

Leilighetene må ikke brukes på en måte som sjenerer andre. Husreglene har som formål å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Det er derfor nødvendig at hver enkelt beboer utfører pliktene sine og viser hensyn for å skape et godt bomiljø.

Ingen kan vente at andre skal utføre de plikter som påligger hver enkelt beboer. Ved fravær, sykdom og lignende må det ordnes med vikar.

2. Ordensregler

2.1 Fellesareal

Ingen må sette fra seg sykler, sparkstøttinger, kjelker eller andre ting – unntatt barnevogner – i trapperom og ganger. Ved hensetting av ting i andre fellesrom, må plasseringen ikke være til hinder for normal bruk av rommet.

2.2 Utlufting

Utlufting av leilighetene skal ikke skje via entredør mot felles trappeoppgang, da dette kan medføre at generende mat- og røyklukt sprer seg i fellesarealet. Beboere som røyker skal ta særlig hensyn til dette.

Ingen må riste tøy i trappegangene, fra vinduer eller balkonger.

2.3 Husdyr

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og med samtykke fra de øvrige beboere i samme oppgang. Tillatelse kan tilbakekalles av styret dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.

2.4 Låsing av dører

Gatedører og dører inn til felles bodareal i kjeller og på loft skal holdes låst for å hindre at uvedkommende får adgang.

2.5 Lys

Alt utelys og lys i trappeoppgangene er styrt av fotoceller/tidsbryter og lysbryterne skal derfor alltid stå på. Lys i bodareal i kjeller og på loft skal ikke brukes mer enn nødvendig.

Det er forbudt å bruke bart lys i kjeller eller på loft.

2.6 Fellesstrøm

Det er ikke anledning til å bruke fellesstrøm til motorvarmer eller til lading av elbil uten at dette er avtalt på forhånd.

2.7 Røyking

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealer, ved umiddelbar nærhet til blokkenes inngangsparti, leilighetsvinduer eller ventiler. Beboere som røyker skal selv påse at røyklukten ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

3. Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra 23:00 til kl. 06:00:

- Radio, TV og musikk må nyttes hensynsfullt og avdempet.
- Det må ikke utføres arbeider som medfører banking og lignende.
- Det må vises hensyn ved lukking av dører og snakking i trappegangene.

4. Søppel og renhold

4.1 Søppelkontainer

Alt avfall som skal tømmes i fellescontainer skal sorteres etter kommunens regler. Avfallsposer ligger tilgjengelig i kjelleren.

4.2 Oppbevaring av avfall

Avfall skal ikke oppbevares i fellesarealer. Egne boder kan eventuelt benyttes til dette.

4.3 Trappevask

Det benyttes i dag innleid vasketjeneste til ukentlig reinhold av alle trappeoppganger.

4.4 Snørydding

Borettslaget bruker innleid hjelp til snørydding på fellesarealer. Biler og andre gjenstander må ikke plassers slik at det hindrer brøyting. Snørydding inn til inngangene og rundt søppelkontaineren må fortsatt utføres av beboerne.

4.5 Vis hensyn

Ved oppussing, flytting eller andre aktiviteter som kan medføre ekstra støv/skit, skal beboer selv sørge for å beskytte gulv/vegger og for daglig reinhold underveis i prosjektet.

5. Dugnad

Ved rydding utvendig om våren og andre årstider og ved andre tiltak som styret bestemmer, vil det være nødvendig med felles innsats fra beboernes side. Ved slike høve plikter beboerne å ta del i arbeidet med personlig innsats eller betale en godtgjørelse til styret som styret fastsetter.

6. Vann og avløp

Alle rom må være oppvarmet slik at vannet ikke fryser i ledningene. Beboerne er ansvarlig for skader på vann- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling. Alt vedlikehold på vann og avløpssystem innafor leiligheten bekostes av beboerne. Om det er nødvendig å stenge hovedvannkranen for reparasjoner, må øvrige beboere underrettes på forhånd.

7. Veggdyrkontroll

Beboerne skal straks melde fra til tillitspersoner hvis det oppdages veggdyr eller lignende i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å se om det er veggdyr og lignende i leilighetene. Beboerne er selv ansvarlig for å fjerne veggdyr o. l.

8. Vedlikehold

Beboerne må selv bekoste indre vedlikehold av leiligheten og egne boder. Borettslaget har bestemt at vinduene i leiligheten tilhører leiligheten, så beboerne må selv ta alle kostnader til vedlikehold og utskifting av vinduer.

9. Vaskekjeller og tørkeplasser

Det er i dag kun kjellerleilighetene som bruker vaskekjelleren til klesvask/tørk.

Rommet kan også brukes til oppbevaring av felles hageredskap etc., men skal ikke brukes til privat oppbevaring.

10. Parkering

10.1 Parkeringsplasser

Hver beboer har fått tilvist parkeringsplass. Parkering på andre beboeres parkeringsplasser og oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt.

10.2 Gjesteparkering

Gjesteparkering skal skje på plasser som er merket for gjesteparkering. Beboerne må påse at egne gjester ikke parkerer sånn at de blokkere tilgang til andres biler, eller er til hinder for utrykningskjøretøy, søppeltømming, snørydding etc.

10.3 Borttauing

Feilparkerte biler taues bort.

11. Røyking

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealer, ved umiddelbar nærhet til blokkenes inngangsparti, leilighetsvinduer eller ventiler. Beboere som røyker skal selv påse at røyklukten ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

12. Utlufting av leiligheter

Utlufting av leilighet skal ikke skje via entredør til leilighet, da dette kan medføre mat- og røyklukt sprer seg i fellesarealet. Beboere som røyker skal ta særlig hensyn til dette.

13. Brannforskrifter

Det er krav om godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler i alle leiligheter.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-200/193/0

Bruksnavn	C HOLMBOES V 8,10,12,14	Beregnet areal	4 080.2
Etablert dato	22.11.1954	Historisk oppgitt areal	4 081.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BORETTSLAGET CONR HOLMBOES VEG 8-10-12-14 AS	931272284	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	20.11.1996		M79009	
NM - Nymatrikulering	22.11.1954			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	22.11.1996	4 080.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22389076	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
22389572	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190647706	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190647714	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
190647722	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 22389076: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	121.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	121.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.01.2006	18.01.2006
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.2006	10.10.2006
TB - Tatt i bruk	11.06.2007	14.06.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	121.0	121.0	0.0

Bygning 22389572: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	85.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.03.2006	13.03.2006
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.2006	10.10.2006
TB - Tatt i bruk	11.06.2007	14.06.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	85.0	85.0	0.0

Bygning 190647706: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	576.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	576.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1956	05.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	67.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	144.0	0.0	144.0	0.0
H03	2	144.0	0.0	144.0	0.0
H01	2	144.0	0.0	144.0	0.0
K01	0	144.0	0.0	144.0	0.0

Bygning 190647714: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 168.0
Antall boenheter	14	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 168.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1960	05.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	20.0	1	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	20.0	1	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0102	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	68.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	292.0	0.0	292.0	0.0
U01	2	292.0	0.0	292.0	0.0
H01	4	292.0	0.0	292.0	0.0
H03	4	292.0	0.0	292.0	0.0

Bygning 190647722: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	681.0
Antall boenheter	7	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	681.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	31.10.1955	22.09.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	20.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	67.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	67.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	144.0	0.0	144.0	0.0
U01	1	144.0	0.0	144.0	0.0
H03	2	144.0	0.0	144.0	0.0
H01	2	249.0	0.0	249.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190647722-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

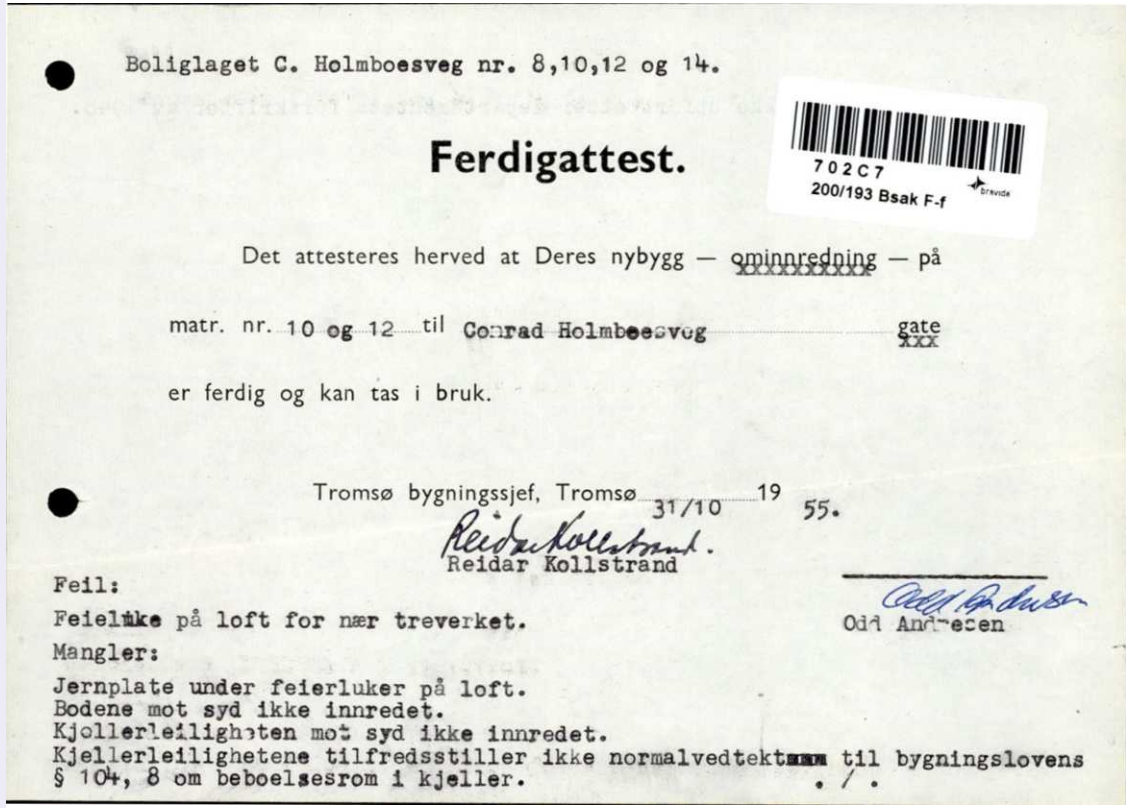
Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	77.0	0.0	77.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.01.2006	18.01.2006
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.2006	10.10.2006
TB - Tatt i bruk	11.06.2007	14.06.2007

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Conrad Holmboes veg	8		9011 TROMSØ
Conrad Holmboes veg	10		9011 TROMSØ
Conrad Holmboes veg	12		9011 TROMSØ
Conrad Holmboes veg	14		9011 TROMSØ



Boliglaget C. Holmboesveg nr. 8,10,12 og 14.

702C7
200/193 Bsak F-f

Ferdigattest.

Det attesteres herved at Deres nybygg — ~~ominnredning~~ — på

matr. nr. 10 og 12 til Conrad Holmboesvei gate

er ferdig og kan tas i bruk.

Tromsø bygningssjef, Tromsø 31/10 19 55.

Reidar Kollstrand.
Reidar Kollstrand

Feil:
Feil~~ike~~ på loft for nær treverket.
Odd Andreasen

Mangler:
Jernplate under feierluker på loft.
Bodene mot syd ikke innredet.
Kjellerleiligheten mot syd ikke innredet.
Kjellerleilighetene tilfredsstiller ikke normalvedtekt~~ene~~ til bygningslovens § 104, 8 om beboelsesrom i kjeller.

. / .

Tilfluktsrommet ikke utført etter departementets forskrifter av 1948.

Boliglaget C. Helmboesveg nr. 8,10,12 og 14.

Ferdigattest.

Det attesteres herved at Deres nybygg — ~~omxxxxxxxxx~~ — på

matr. nr. 14 til Conrad Helmboesveg ~~xxx~~ gate

er ferdig og kan tas i bruk.

Tromsø bygningssjef, Tromsø 31/10 19 55.

Reidar Kollstrand

Odd Andresen

Feil:

Feierlukerpå loft for nær treverket.
Feierluken på loft mot syd stengsel ödelagt.
Mangler:
Jernplate under feierluker på loft.
Kjellerleiligheten tilfredsstiller ikke normalvedtekt til bygningslovens § 104, 8 om beboelsesrom i kjeller.
Tilfluktsrommet ikke utført etter departementets forskrifter av 1948.

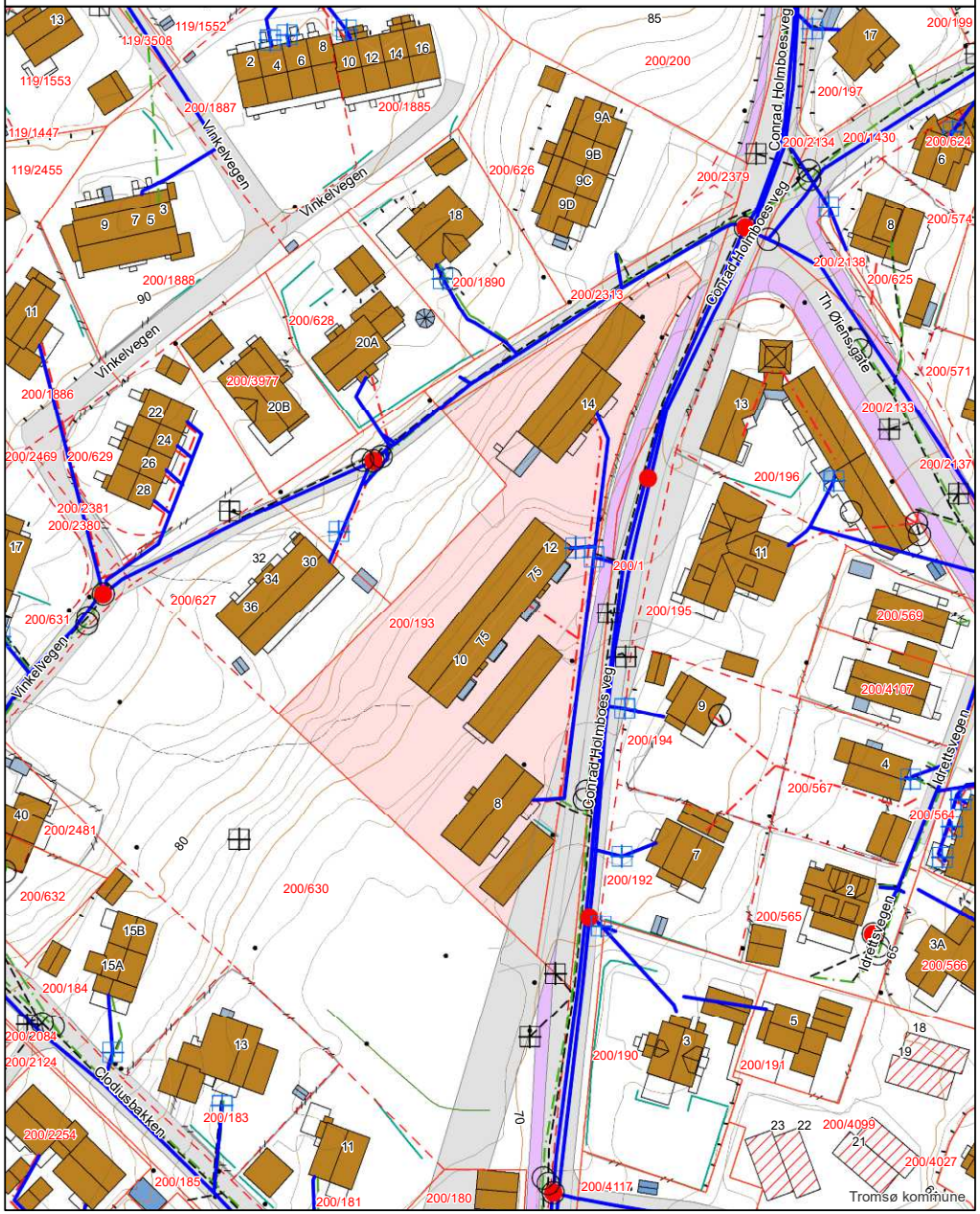
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Conrad Holmboes veg 10, 9011 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/193/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 4080 m² Dato: 2026-03-23

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

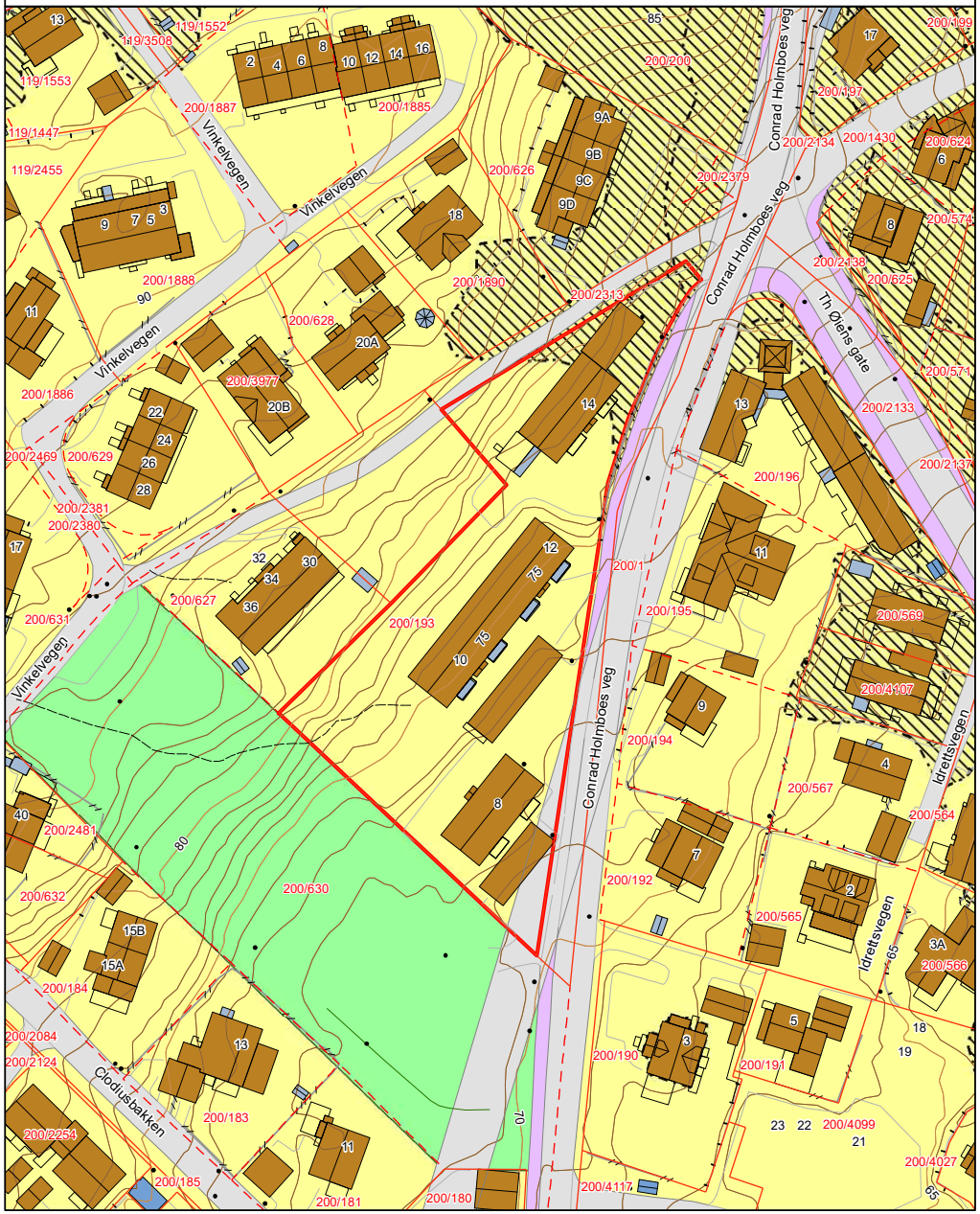
Kommuneplan

Adresse: Conrad Holmboes veg 10, 9011 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/193/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-23

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Friområde nåværende

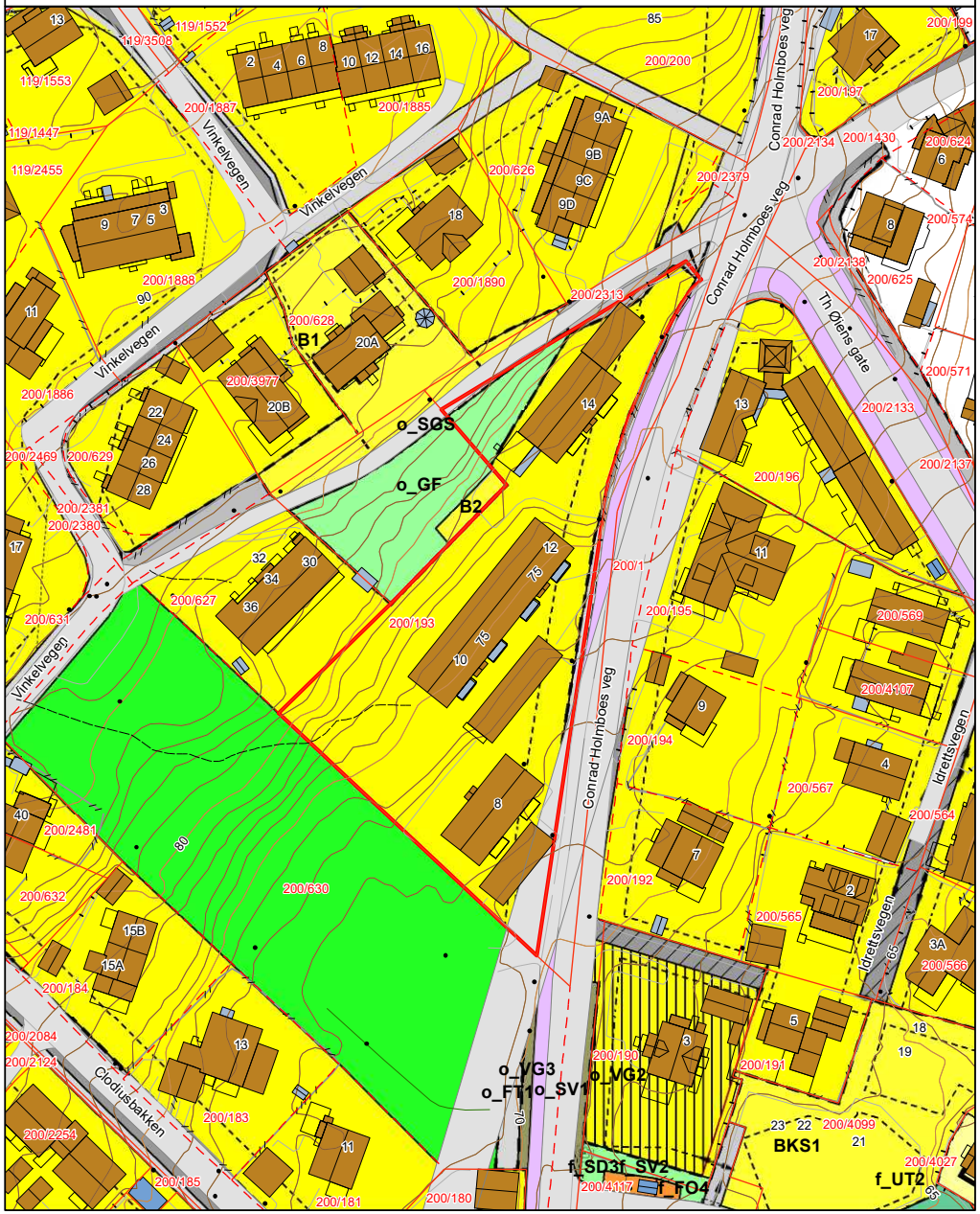
Reguleringsplan

Adresse: Conrad Holmboes veg 10, 9011 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/193/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1004-001,1830,0068 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato: 30.8.2017,21.8.1995,20.4.1972 Dato: 2026-03-23

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Formålgrense
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

CONRAD HOLMBOES VEG 10

Nabolaget Øvre Bykrets/Rambergan - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Conrad Holmboes veg 12 Linje 71	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**8 min**

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	**6 min** 0.5 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	**11 min** 0.9 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 102 elever, 10 klasser	**25 min** 2 km
Borgtun skole (1-7 kl.) 236 elever, 15 klasser	**5 min** 2.7 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**11 min** 0.8 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**5 min**
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**13 min** 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellet P-hus, Tromsø	**10 min**
Seminaret P-hus, Tromsø	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

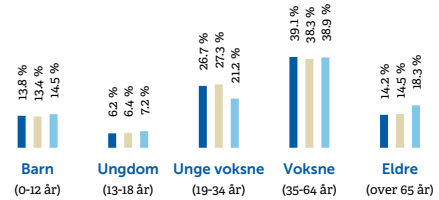
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Bykrets/Rambergan	1 424	715
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	**7 min** 0.6 km
Kvamstykket barnehage (0-5 år) 94 barn	**8 min** 0.7 km
Bymyra barnehage (1-6 år) 91 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Myreng Tromsø PostNord, søndagsåpent	**8 min** 0.6 km
Joker Storgatbakken Søndagsåpent	**9 min** 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

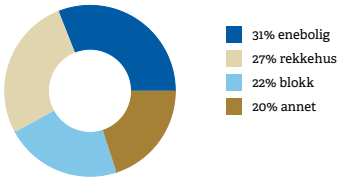
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

SPORT

Elvebakken flerbruksbane Ballspill	**5 min** 0.4 km
Valhall stadion Fotball, friidrett	**9 min** 0.8 km
Feel24 Skippergata	**11 min**
SATS Tromsø	**11 min**

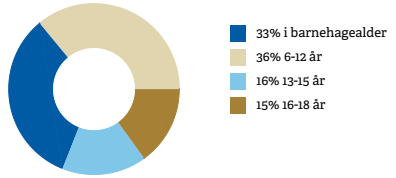
BOLIGMASSE



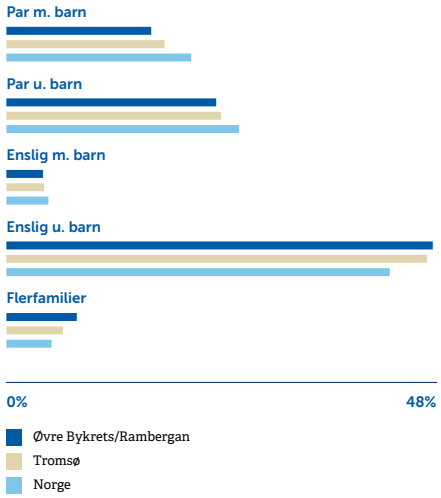
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**10 min**
Apotek 1 Stortorget Tromsø	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



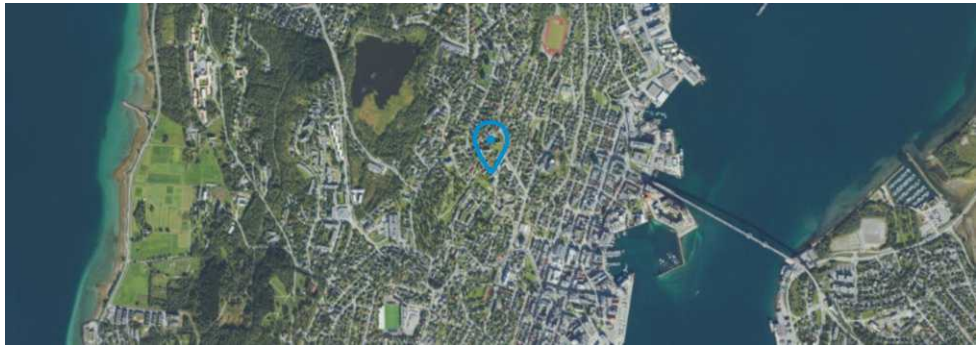
FAMILIESAMMENSETNING

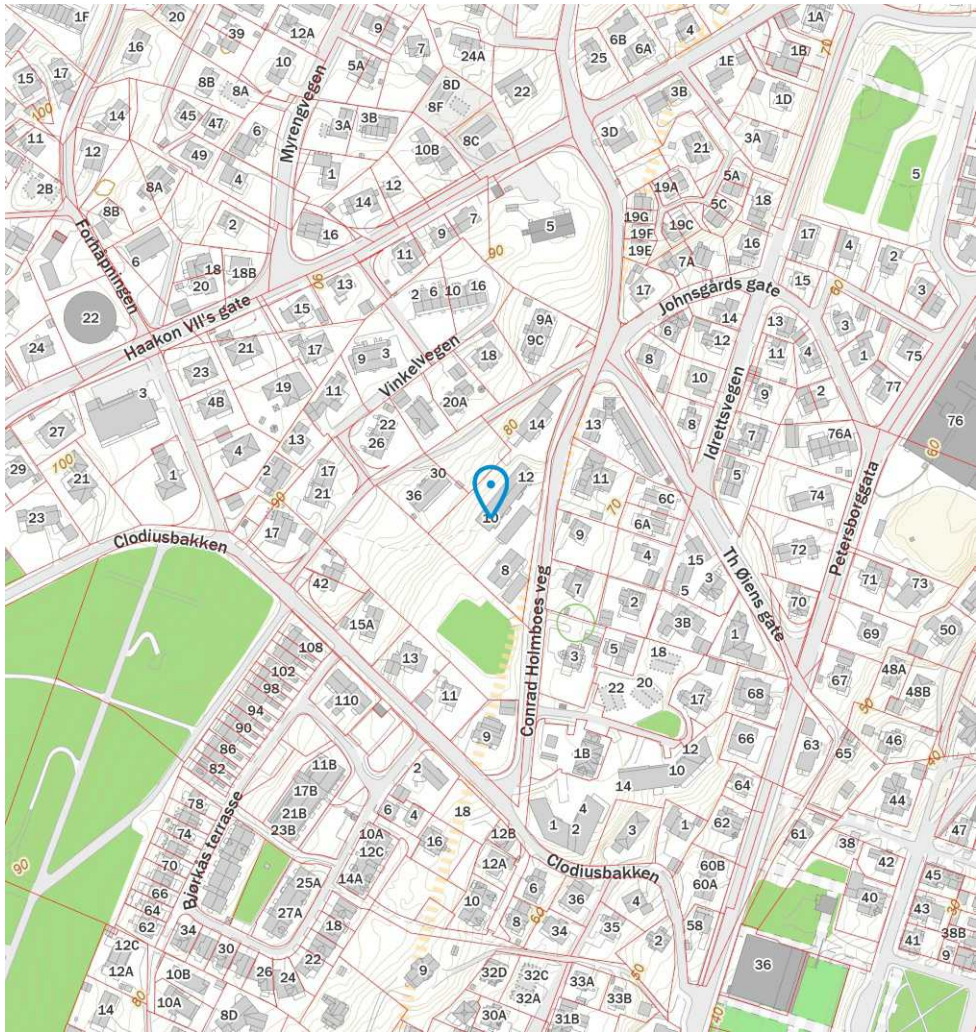


SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 20260025 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Conrad Holmboes veg 10, 9011 Tromsø.
Gnr. 200, Bnr. 193. Aksjenr. 8 i BORETTSLAGET CONR HOLMBOES VEG 8-10-12-14 AS, org.nr. 931272284, i Tromsø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

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

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 20260025
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no