Nabolagsprofil

Måseskjærveien 10 - Nabolaget Måseskjæret - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Ludebryggen Totalt 14 ulike linjer	5 min 0.3 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	9 min 0.8 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	11 min 0.9 km
Handelshøyskolen Totalt 25 ulike linjer	22 min 1.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	6 min 5.2 km

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 2.3 km
Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	7 min 5.3 km
Akademiet Bergen	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

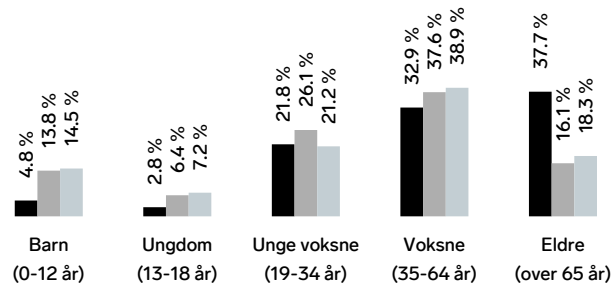
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Måseskjæret	836	596
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyhavn barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 1 km
Christinegård barnehage (1-6 år) 49 barn	14 min 1 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 29 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Maaseskjæret Post i butikk	2 min 0.1 km
Joker Sandvikstorget PostNord, 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. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

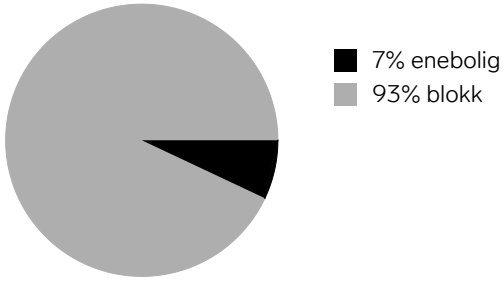
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Søre almenning Ballspill	10 min 0.8 km
Rothaugen skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.3 km
SATS Sandviken	1 min
NEXT Nyhavn	17 min

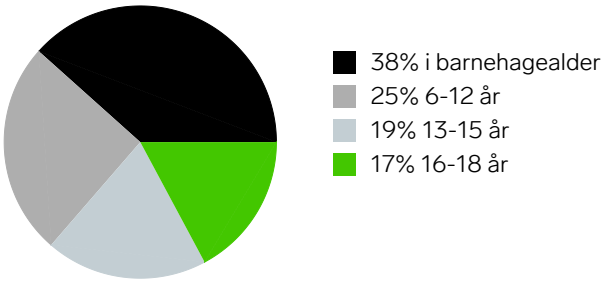
Boligmasse



Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	7 min
Vitusapotek Helleveien	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



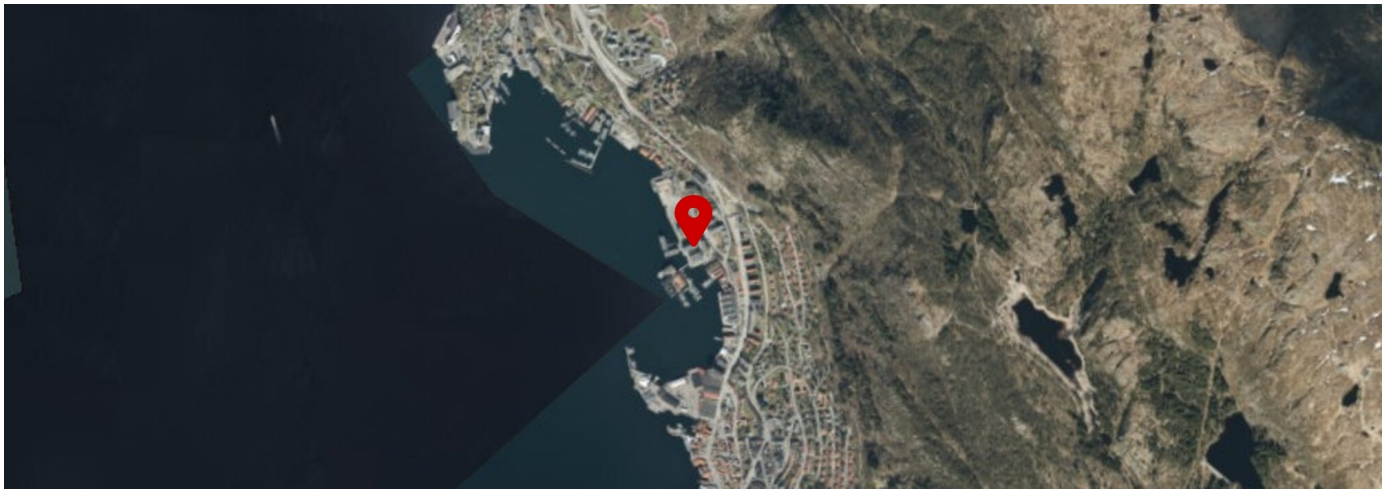
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

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

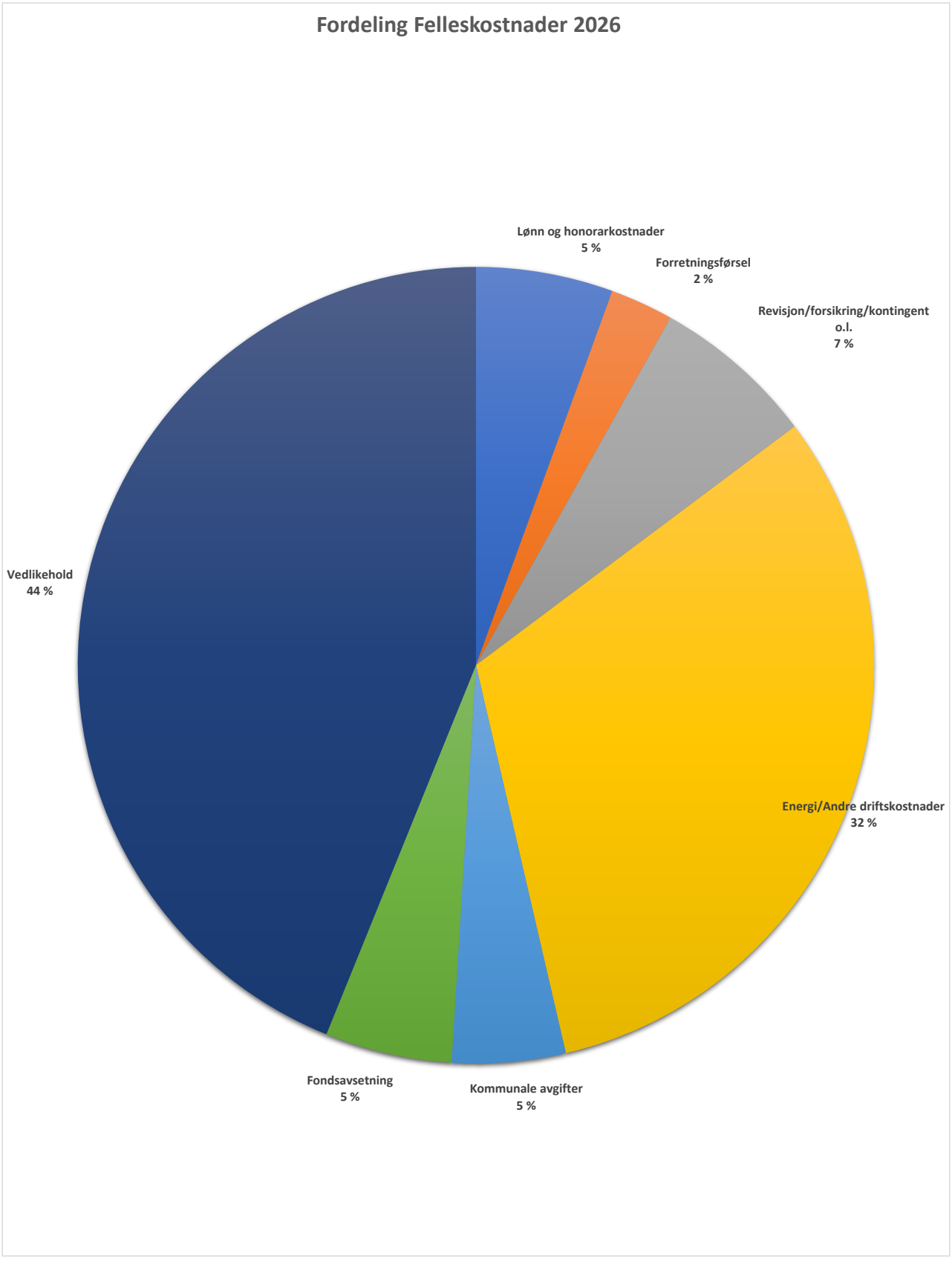




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

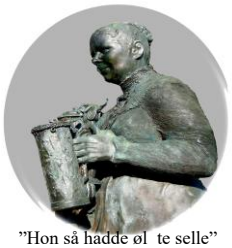
577 Seksjonssameiet Madam Felle

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Sameiet Madam Felle

Sandviken Brygge Bergen



"Hon så hadde øl te selle"

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MADAM FELLE

*Alle som bor i sameiet **plikter** å rette seg etter følgende husordensregler*:

1. Låsing. Hovedinngangsdører og garasje skal til enhver tid være låst

2. Ro om nettene. Det forventes at det ikke skal forekomme bråk, støy eller høy musikk som kan forstyrre naboer om kveld/nettene.

3. Boring, banking i betongvegger må bare skje mellom kl 08.00 - 20.00 mandag til fredag og kl 08.00 -18.00 lørdag, ***men ikke uavbrutt***. Ved større rehabiliteringsprosjekt må naboene varsles. *Respekter helligdagsroen.*

4. Varmepumper og gassovner/peiser må ikke installeres uten styrets og bygningsmyndighetenes/brannvesenenes skriftlige tillatelse.

5. Innglassing av altaner tillates ikke uten styrets og bygningsmyndighetenes skriftlige tillatelse. Dette gjelder alle installasjoner som medfører fasadeendringer.

6. Trappehus er rømmingsvei, her må det derfor ikke plasseres møbler eller annet som hindrer ferdsel / adgang.

7. Ganger er fellesareal. Her skal det ikke plasseres sykler, barnevogner, boss eller andre gjenstander.

8. Uteareal. Boss/søppel i utearealet ***skal ikke*** forekomme.
Parkering på fellesareal/gårdsplass bør unngås, f.eks. biler tilhørende håndverker*e*.
Kun av- og pålessing og nødvendig transport.

9. Bilder/dekorasjoner i fellesareal på ganger skal henges opp i samråd med naboer på gangen. (Ikke styresak)

10. Garasjen skal være ryddig. Den **skal ikke** være lagringsplass for møbler og boss. Det er **strengt ulovlig** å oppbevare gassflasker, bensinkanner og annet brannfarlig materiale i garasjen.

11. Lade-punkt for EL-bil i garasjen:
Sameiet har investert i felles anlegg for lading av el-biler i garasje og uteparkering. Det er ikke tillatt med andre løsninger for lading av bil.

12. Fremleie av garasjeplass og leilighet.
GARASJEPLASS: Sameiere kan fritt leie/låne bort sin garasjeplass til andre sameiere og andre utenfor sameiet. For utleie til andre utenfor sameiet skal kun fjernkontroll og eventuell kode utleveres. (Nøkler **skal ikke** utleveres.)
Utleier **har plikt** til å informere styret om ***leie til andre utenfor sameiet.***
LEILIGHET: Styret **skal** informeres skriftlig. Se vedtektene §5.

13. Grilling på altaner. Det er kun gass og elektriske griller som er tillatt
.
Klager om støy eller liknende informeres skriftlig til styret, se vedtektene § 19.

Revidert årsmøte 16. juni 2021

VEDTEKTER FOR
SAMEIET MADAM FELLE,
SANDVIKEN BRYGGE
Endret på årsmøtet 16. juni 2021

§ 1 Navn

Sameiets navn er Madam Felle.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eierseksjoner i eiendommen gnr. 168 bnr. 2020 i Bergen kommune, Måseskjærveien 2, 4, 6, 8 og 10. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler.

Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter balkong(er), terrasse(r) og bod(er).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

a) Bruksenheter og fellesareal. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

   Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

b) Enerett for bruk av felles-boder for enkelte sameiere
   Seksjonsnummer 46, 48, 51, 52, 55, 56, 59, 60, 63, 64, 67, 68, 71, 72, 75 og 77 har enerett til bruk av felles-bod 1 i oppgang i Hus B. Øvrige sameiere i Hus B har enerett til bruk av Felles-bod 2 i garasje.
   Sameiere i Hus C har enerett til bruk av Felles-bod 3 og 4 i garasje. Sameiere i Hus A

har enerett til bruk av felles-boder i oppgang på samme plan som eierseksjonen.

c) c) Enerett til bruk av utendørs parkeringsplasser for enkelte sameiere: Seksjonsnummer 46 til og med 58

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært årsmøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet.

Dersom et forslag som etter loven – eierseksjonsloven - eller vedtektene, må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) Behandle styrets årsberetning

b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertall etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierskapsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) Oppløsning av sameiet

c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordeler på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret
Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Det skal tilstrebes å velge styremedlemmer som representerer hver av de tre blokkene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11 Ordensregler

Sameiet vedtar eventuelle endringer av ordensreglene på årsmøtet.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter
Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf §15,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Dersom det i sameiet inngår et parkeringsanlegg hvor de enkelte parkeringsplasser er tilleggsdeler som tilhører den enkelte bruksenhet, er kostnadene ved den enkelte parkeringsplass særkostnader. Kostnader knyttet til øvrige deler av parkeringsanlegget er felleskostnader.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav på gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den 1. hver måned blir den enkelte sameier belastet med sin andel av totale felleskostnader. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at innbetalte beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men kan avsettes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Unnlatelsene av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene anses som mislighold fra sameiernes side. Styret skal av selger skriftlig orienteres om avhendelse og/eller ny fremleie

av enhet i Sameiet, og orienteringen må inneholde fullt navn på kjøper/leier samt overtagelsesdato.

§ 16 Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått j.fr Eierseksjonslovens § 36.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser
For krav mot en sameier som følge av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene ikke gjennomføre uten unødig opphold.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonene. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65 (eierseksjonsloven) med ikrafttredelse 01.01.2018.

Innkalling til
Årsmøte
Seksjonssameiet Madam Felle



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Seksjonssameiet Madam Felle

Sameierne i Seksjonssameiet Madam Felle innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 19.05.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Tenthuset, Bedehussmauet 5, 5036 Sandviken .

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 GDPR-Personvernserklæring
- 6.2 Internkontroll i sameiet Madam Felle
- 6.3 Vedlikeholdsprognose /program for perioden 2026-2033

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

10.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Styrets innstilling: Årsberetningen 2025 er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets arbeid er omfattende, krevende og utfordrende. Store og små henvendelser via email, sms, telefon og ved personlig fremmøte med beboere, seksjonseiere og leverandører. Det er også krevende å følge opp etterlevelse av lovkrav, forskrifter og gjeldende retningslinjer. Sameiet er nå 25 år gammelt som medfører økt innsats fra styret på oppfølging og gjennomføring av vedlikeholdsplan. I tillegg sikre at sameiet til enhver tid har tilstrekkelig disponible midler til å sikre forsvarlig drift, planlagt vedlikehold og håndtere ekstraordinære hendelser.

For å beholde kompetanse og erfaring i styret samt bidra til fremtidig rekruttering er godtgjørelse et virkemiddel i denne sammenheng

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode 2025 foreslås settes til kr 325.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til godtgjørelse kr 325.000 for foregående styreperiode, 2025, er i overenstemmelse med forslag til vedtak.

5. Valg

Samtlige styremedlemmer inklusiv styreleder er på valg.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder Hans Jørgen Hille, Måseskjærveien 10,valgt i 2024 for 2 år til 2026.

For å sikre kontinuitet, mellom gammelt og nytt styre, har nåværende styreleder sagt seg villig til å ta gjenvalg, for 1 år, frem til 2027.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har innstilt Hans Jørgen Hille, seksjon nr.100, Måseskjærveien 10, som styreleder for 1 år, frem til 2027.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

<u>Samtlige 4 styremedlemmer er på valg.</u>

Ingeborg Drægebø, Måseskjærveien 6,valgt til 2027, *trer ut av styret, da hun har*

solgt sin seksjon og flytter fra sameiet.

Sondre Thorsen Siglevik, Måseskjærveien 8, valgt til 2026

Benny Monsen, Måseskjærveien 6, valgt til 2026

Trude Vik Birkestrand, Måseskjærveien 6, valgt til 2026

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling til styremedlemmer for perioden 2026-2028 2 år:

Øystein Fosse, seksjon nr. 41 Blokk A, Måseskjærveien 6

Atle Austgulen, seksjon nr.62 Blokk B, Måseskjærveien 2

Morten Fotland, seksjon nr.19 Blokk A, Måseskjærveien 6

Frank Johnsen, seksjon nr:49 Blokk B, Måseskjærveien 2

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Ikke aktuelt

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av:

Elisabeth Drægebø perioden 2024 til 2026

Audun Meidell Wiborg perioden 2025 til 2027

Forslag til vedtak: Valgkomiteen utvides med et medlem, fra to til tre medlemmer.

Audun Meidell Wiborg, perioden 2025 til 2027

Elisabeth Drægebø, perioden 2026 til 2027

Benny Monsen, perioden 2026 til 2028

Styrets innstilling: Styret foreslår at valgkomiteen utvides med et medlem fra 2 til 3 medlemmer.

Audun Meidell Wiborg, perioden 2025 til 2027 (Ikke på valg)

Elisabeth Drægebø, perioden 2026 til 2027 1 år

Benny Monsen, perioden 2026 til 2028 2år

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Innen fristen, 20 mars, har ikke styret mottatt saker fra seksjonseierne som ønskes behandles på årsmøtet 2026.

Følgende saker ønskes behandles av styret.

6.1 GDPR-Personvernserklæring

GDPR-regelverk setter krav om at Sameiet Madam Felle skal ha oversikt over hvilke personopplysninger som er registrert på seksjonseierne. Vedlagt følger

"Personvernserklæring for Sameiet Madam Felle. Dokumentet oppdateres ved behov, minimum årlig

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok informasjonen om GDPR til etterretning.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er i overenstemmelse med forslag til vedtak

6.2 Internkontroll i sameiet Madam Felle

Internkontroll med HMS er lovpålagt gjennom forskrift om systematisk helse-miljø og sikkerhetsarbeid i virksomhet. Loven gjelder for alle virksomheter inkludert boligselskaper og derved er vår virksomhet som er sameie.

Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS lovgivningen og formålet med forskriften er i henhold til sameiet bl.a:

- å gi god opplæring av styret slik at det kan bli bedre oppfølging av de krav som stilles i arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.
- å forbedre arbeidsrutinene og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet
- å verne mot helse og miljøskader fra produkter og elektriske anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger.

- Vedlagt "internkontroll rapport" revidert 2026, inkludert også anbefalt sjekkliste for beboere i egen leilighet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok informasjonen om internkontroll/HMS i sameiet Madam Felle til etterretning.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er i overenstemmelse med forslag til vedtak.

6.3 Vedlikeholdsprognose /program for perioden 2026-2033

Vedlikehold er en vesentlig kostnad for sameiet. Sameiet besitter store verdier i bygningsmassen som det er viktig å bevare og oppgradere. En av styrets viktigste oppgaver er å drive en aktiv og langsiktig vedlikeholdsforvaltning av sameiets bygningsmasse og fellesareal. Planmessig vedlikehold bidrar til å bevare felles verdier over tid, gir riktigere og billigere vedlikehold og reduserer risikoen for uforutsette hendelser og kostnader. Styret foretar løpende tilstandsvurdering av bygningsmassen og fellesarealer, som grunnlag for effektiv drift og planmessig vedlikehold. De kommende år må det påregnes økende vedlikehold bl.a. knyttet til:

- Vedtatt oppgradering av 5 heiser, hvorav 3 heiser i 2026 og 2 heiser i 2027.
- Takbelegg
- Maling og fuging av fasader for å sikre mot vanninntregning
- Vinduer og dører
- Innvendig vedlikehold av ganger og korridorer
- Uforutsett

Finansiering av oppgradering av heisene ble i årsmøtet i 2025 besluttet gjennomført ved permanent økning av sameieavgiften med ca 22% for både 2026 og 2027. Hvordan fremtidige større vedlikeholds/oppgraderinger skal finansiere vil bli vurdert og behandlet av styret og årsmøte fra prosjekt til prosjekt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets orientering om sameiets drift og vedlikeholdsplan for perioden 2026 til 2033 til etterretning.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Seksjonssameiet Madam Felle tirsdag 19.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Seksjonssameiet Madam Felle

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 125 seksjoner, hvorav 125 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 168 og Bnr.2020, adresse i Måseskjærveien 2-10 i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Sameiet har også rett til å bruke sameiet Jonnemann, Måseskjærveien 20-24 sitt utvendige fellesareal, mot andel av drift og vedlikeholdskostnadene for området. Ref: Tinglyst erklæring/avtale 05.11.2003/36514-2/-106. 70% av sameiets Jonnemanns totale utgifter til stell av sine grøntanlegg ansees å inngå i fellesområdet, og som grunnlag for kostnadsfordeling. Disse kostnadene fordeles mellom sameiene Madam Felle, Sandviken Brygge og Jonnemann, etter forholdstallet 125/266. Ref: Samarbeidsavtale mellom sameiene Madam Felle, Jonnemann og Sandviken Brygge datert 1 juli 2022.

Sameiet har også etablert 5 parkeringsplasser for gjester, lokalisert på uteparkeringsområdet til sameiet Jonnemann.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2025 samt løpende kontakt ved behov, via epost,SMS, telefon og andre uformelle møter.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært oppfølging og organisering av:

Økonomi og likviditetsstyring samt budsjettering

Oppfølging av klagesaker

Oppfølging av vaktmester og gartnertjenester

Oppfølging og drift av brannvarslingsanlegget

Tilsyn av takene på samtlige 3 blokker

Oppfølging av og utbedring av vannlekkasjer i 2 seksjoner i Måseskjærveien 4

Oppfølging av vedlikehold av heisene

El-kontroll gjennomført av fellesanlegget

Drift og oppfølging av kameraovervåking av garasjeanlegg.

Drift og oppfølging av EL-bil ladeanlegg og kvartalsvis avregning av strømforbruk

Drift og oppfølging av bossug-anlegget og papircontainer

Oppfølging av vask av trappehus og korridorer samt matteskifte.

Oppfølging av ulovlig lagring på fellesområder og i fellesboder

Oppdatering av vedlikeholdsplan

Oppfølging av intern kontroll i sameiet

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

· Vintervedlikehold vil fra og med vinteren 2025/2026 blir utført av Vestbo Drift.

· Oppgradering av 3 heiser i Måseskjærveien 6, 8 og 10 som er planlagt i perioden fra og med 8 juni til og med 20 september 2026.

· Rengjøring av kjøreflater i garasjeanlegg.

· Kontroll av sluker på tak.

· Skifte av vinduer og punkterte ruter ved behov.

· Vedlikehold av gårdstun mellom blokkene

· Ad hoc vedlikehold

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Det vesentlige av utført vedlikehold i 2025 har vært relatert til skifte av fasade over 2 etasjen mot sør 5 og 6 etasje i Måseskjærveien 4. Dette ble påbegynt i mars og først ferdigstilt i oktober/november 2025. Det som gjenstår er noe malingsarbeid i 2 seksjoner som har vært omfattet av vannlekkasjene. Vedlikeholdet har vært omfattende og kostbart. Det har tilkommet noe ekstra kostnader som skyldes uforutsette råteskader i noen vinduer og balkongdør i 5 etasje. Totalt sett har innkrevd finansiering i 1 halvår 2025 vært tilstrekkelig til dekning av kostnadene.

Gjennomført tilsyn av takene på samtlige 3 blokker

I forbindelse med at Vestbo Drift, fra og med oktober 2025, har signert serviceavtale med sameiet om periodisk kontroll av takene, er det etablert sikkerhetswire på samtlige tak, som sikring mot fall. Dette var en uforutsett kostnad for sameiet på kr 300.000, men påkrevd i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Det er foretatt kontroll med avløp og sluk og rensing av disse på takene.

Det er foretatt service på vifter i trappehus og i garasjen.

Det er utført service og gjennomført kontroll/testing av brannvarslingsanlegget

Nye elektrisk dørpumper er installert i Måseskjærveien 2 og 4.

Noen vinduer er skiftet i forbindelse med vedlikehold fasader

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen inklusiv infrastruktur er nå 25 år gammel. Den største trusselen mot bygningsmassen som ligger like ved sjø, er vind, vann og salt. For å bevare fasaden må denne vaskes med jevne mellomrom, noe som ble gjennomført i 2023 og delvis i 2024. Fra og med 2022 er det gjennomført utbedring av slitte fuger og maling av fasaden i BLOKK A, som vender mot syd og i 2023/2024 mot vest. Tilsvarende for Blokk C som vender mot Vest og Nord. Det er også utført tilsvarende på fasaden på Blokk B som vender mot Vest for nr.4. De mest utsatte fasader som er eksponert for vær og vind er malt og fuget på nytt.

Det er etablert serviceavtale med taktekker via Vestbo Drift for årlig og periodisk inspeksjon og vedlikehold av takene. Det foretas løpende vurdering om takene må omtekkes på nytt. Ifølge langsiktig vedlikeholdsplan skal dette gjennomføres i

2027/2028, men basert på årlig tilstandsrapport kan dette forskyves ut i tid, i samråd med taktekker og styret.

Sameiet har serviceavtale med firma som årlig foretar service på sameiets brann og eksosvifter i garasjeanlegget og i trappehusene.

Det er løpende vedlikehold på sameiets 5 heiser, og hvert annet år, uavhengig gjennomgang og godkjenning av heiskontrollen. Det inngått avtale med KONE om oppgradering av heisene i løpet av 2026 og 2027.

Det er i 2023 foretatt skifte av de 2 gjenstående vakumbeholderne for restavfall. Alle beholderne for restavfall er nå skiftet til rustfrie tanker og disse vil ha gjenstående levetid på minst 24 år. Det gjennomføres periodisk kontroll/service av bossuganlegget av servicefirma.

I 2023 ble det installert nytt porttelefonsystem i Måseskjærveien 4,6,8 og 10.

Fellesområdets grønne områder blir fulgt opp av sameiets gartner «Vestbo Drift».

Det foretas årlig service av sameiets låsesystemer i fellesområdene. Samtlige 5 inngangsdører er nå utstyrt med elektriske dørpumper.

Det gjennomføres årlig service av funksjonalitet på garasjeport og ved behov.

Det er etablert rammeavtale med elektrisk firma for bl.a. gjennomføring av årlig og periodisk EL-kontroll.

Styret vurderer at planlagt vedlikehold er og har blitt gjennomført ihenhold til godkjent vedlikeholdsplan.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Mål for internkontroll/HMS i sameiet Madam Felle:

ikke ha ulykker om fører til skade på personer eller dyr i fellesarealet.
vedlikeholde og se etter bygningsmassen på en slik måte at større materielle skader unngås
bestrebe å ikke skade det ytre miljø
ved dialog og åpenhet fremme trivsel for godt naboskap
Ved halvårlig oppdatering av internkontrolldokumentet avdekker styret hvilke tiltak som skal gjøres for å håndtere risiko som er avdekket gjennom risikoanalyse. Dette gjelder både bygningsmasse og beboernes sikkerhet.
Vi har prioritert problemløsning av risiko fra 1 til 9 hvor høyest tall gir høyest prioritert:

9 Vannlekkasjer generelt/ tak og fasader
8 Feil på elektrisk utstyr i fellesområdet
7 Brann i garasje/oppgang/søppelsystem
6 Skade på innleid personell
5 Glatte inngangspartier i vinterhalvåret
4 Rømmingsvei er sperret
3 Innbrudd
2 Feil på heiser /heisestans
1 Soppangrep i garasjen

Det er gjennomført årlig kontroll og testing av brannalarmanlegget i sameiet 2025. Alarmsystemet består av 5 separate anlegg med tilhørende sentraler. Et for hver oppgang. Disse fem er nå sammenkoblet og det er ingen forsinkelse på varsling fra

detektorer eller manuelle meldere i brannalarm anleggene. Alarmer utløses umiddelbart. Alle brannalarmer og feilalarmer vil automatisk varsles til Securites og styret.

I henhold til sjekkliste foretar styret periodisk kontroll med at rømmingsveier fra leiligheter og fellesarealer er frie og tilgjengelige. Brannvifter i garasje og trappehus er kontrollert for funksjonalitet.

De 5 heisene kontrolleres årlig av heisfirma "KONE" og avvik utbredes. Heiskontrollen har gjennomført kontroll i 2024 og godkjent heisene for 2 nye år, til 2027.

Videovervåkningssystemet er gjenstand for periodisk kontroll av funksjonalitet og kvalitet på opptak.

Årlig EL-kontroll for ladeanlegg og 36 måneders intervall for fellesarealer siste gang i 2025/2026.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets bankforbindelse er Heder Bank

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er IF skadeforsikring, avtale SP735800

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen. Forsikringssum kr 743.647.261. Årlig premie: kr 380.138.

Sameiets egenandel ved skade kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 21.05.2025 bestått av:

Styreleder, Hans Jørgen Hille
Styremedlem, Benny Henriette Monsen
Styremedlem, Trude Vik Birkestrand
Styremedlem, Ingeborg Drægebø
Styremedlem, Sondre Thorsen Siglevik

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Hans Jørgen Hille
Styremedlem, Benny Henriette Monsen
Styremedlem, Trude Vik Birkestrand
Styremedlem, Ingeborg Drægebø (1 år igjen, men selger sin seksjon våren 2026)
Styremedlem, Sondre Thorsen Siglevik

Av medlemmene i valgkomiteen er følgende på valg:

Elisabeth Drægebø

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

577 Seksjonssameiet Madam Felle RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 166 592	4 166 592	4 166 592	5 208 240
Andre inntekter	3	2 929 655	769 671	2 863 796	946 298
SUM INNTEKTER		**7 096 247**	**4 936 263**	**7 030 388**	**6 154 538**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	42 300	42 300	42 300	42 300
Forretningsførsel		151 596	135 930	151 594	157 660
Andre honorarer		0	15 624	30 625	0
Revisjon		8 900	8 900	9 400	8 900
Forsikringspremier		345 582	279 594	335 512	400 000
Energikostnader		202 424	184 395	199 000	211 819
Kommunale avgifter		254 045	266 080	270 000	283 500
Andre driftskostnader	5	1 264 767	1 262 558	1 424 572	1 733 398
Vedlikehold	6	3 011 544	3 023 460	3 370 000	2 700 000
SUM KOSTNADER		**5 581 158**	**5 518 841**	**6 133 003**	**5 837 577**
DRIFTSRESULTAT		**1 515 089**	**-582 578**	**897 385**	**316 961**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		69 488	57 450	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**69 488**	**57 450**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**1 584 577**	**-525 129**	**897 385**	**316 961**
Overføringer og disponeringer		**1 584 577**	**-525 129**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		31 635	29 041
Restanser felleskostnader		11 817	1 399
Vestbo i mellomregning		0	1 721 002
Andre fordringer		389 312	569 855
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		3 183 823	0
Sum omløpsmidler		**3 616 587**	**2 321 296**
SUM EIENDELER		**3 616 587**	**2 321 296**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	3 265 114	1 680 537
Sum opptjent egenkapital		**3 265 114**	**1 680 537**
Sum egenkapital	**2**	**3 265 114**	**1 680 537**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		69 154	139 723
Leverandørgjeld		282 318	500 617
Annen kortsiktig gjeld		0	419
Sum kortsiktig gjeld		**351 472**	**640 759**
Sum gjeld:		**351 472**	**640 759**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 616 587**	**2 321 296**

Sted:_____, dato:_____

Hans Jørgen Hille Styreleder	Sondre Thorsen Siglevik Styremedlem	Ingeborg Drægebø Styremedlem
Benny Henriette Monsen Styremedlem	Trude Vik Birkestrand Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 680 537**	**2 205 666**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 584 577	-525 129
B. Årets endring i disponible midler	**1 584 577**	**-525 129**
C. Disponible midler	**3 265 114**	**1 680 537**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	1 721 002
Kortsiktige fordringer	432 764	600 294
Kontanter og bankinnskudd	3 183 823	0
Omløpsmidler	**3 616 587**	**2 321 296**
Kortsiktig gjeld	**-351 472**	**-640 759**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**3 265 114**	**1 680 537**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 680 537	1 584 577	3 265 114
Sum egenkapital 31.12.	**1 680 537**	**1 584 577**	**3 265 114**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	714 750	658 500
3620 Innkreving strøm	129 609	109 171
3685 Diverse inntekter fri	2 000	2 000
3900 Annen driftsinntekt	2 083 296	0
Sum	**2 929 655**	**769 671**

Kto.3685 Gjelder strømkompensasjon fra Brg kommune Kto.3900 Ekstra innkreving første halvår 2025

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	300 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300
Sum	**342 300**	**342 300**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6300 Leie lokale	16 357	2 974
6330 Vaktmestertjenester	48 672	124 587
6360 Renhold	191 077	184 371
6390 Andre driftskostnader	265	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	213 960	231 659
6500 Verktøy	1 699	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 514	35 561
6790 Vakthold	19 478	15 244
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	4 393	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	1 551
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	750 323	658 500
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	500	1 690
7720 Generalforsamling	4 250	6 004
7781 Bomiljø	280	419
Sum	**1 264 767**	**1 262 558**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 372 601	2 204 109
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 841	142 039
6640 Periodisk vedlikehold	569 421	569 405
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	66 680	107 908
Sum	**3 011 544**	**3 023 460**

Resultat og balanse med noter for Seksjonssameiet Madam Felle.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seksjonssameiet Madam Felle

Styreleder	Hans Jørgen Hille (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Trude Vik Birkestrand (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Benny Henriette Monsen (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Ingeborg Drægebø (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Sondre Thorsen Siglevik (sign.)	14.04.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Madam Felle

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Madam Felle som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 sameiets 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 sameiet 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 og forretningsfører) 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 sameiets 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 sameiet 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 Dokumentnøkkel: R79PD-GMXQB-7OXWG-UZSCG-2PDNG-IJ38R

Shape the future
with confidence

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: R79PD-GMXQB-7OXWG-UZSCG-2PDNG-IJ38R

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-24 18:07:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: R79PD-GMXQB-7OXWG-UZSCG-2PDNG-IJ38R

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.

Fra: Audun wiborg awiborg@online.no
Emne: Sv: Valg av styre til sameiet Madam Felle 19 mai 2026.
Dato: 15. apr. 2026, 19:03:12
Til: hanhille@online.no, Elisabeth Drægebø elisabeth.dragebo@gmail.com

Hei
Viser til dialog rundt nytt styre. Hele styret, bestående av 5 personer står i prinsippet på valg ved årets årsmøte.
Det er topp at Hans Jørgen tar et år videre som formann, som skissert. Det gir oss tid til å finne en ny god kandidat.
Så må det nye styret sammen med valgkomiteen finne en ny styreformann videre, gjerne blant de som nå kommer inn. Eventuelt må vi finne ny formann utenfor styret ved valget i 2027.

Valgkomiteen sin innstilling blir da som følger:

Formann: Hans Jørgen Hille for et år til 2027
Nye styremedlemmer, alle for 2 år fram til 2028.
Atle Austgulen (bor i nr 2)
Frank Johnsen (bor i nr 2)
Morten Fotland (bor i nr 6)
Øystein Fosse (bor i nr 6)
(Alle disse har bekreftet at de er villige til å gå inn i styret)

I valgkomiteen står Elisabeth Drægebø på valg. Audun Wiborg er valgt fram til 2027.
Benny Monsen har sagt seg villig til å gå inn i valgkomiteen. Elisabeth Drægebø har også bekreftet at hun kan ta ytterligere år.
Foreslår derfor er at vi utvider valgkomiteen med et medlem slik at Benny kan komme inn og Elisabeth ta en ny periode.

Mvh
Valgkomiteen

Audun Wiborg
95172114

Sameiet Madam Felle

Sandviken Brygge Bergen



Personvernerklæring
Seksjonssameiet Madam Felle

Sist oppdatert 20. april 2026

I forbindelse med administrasjon og drift av sameiet behandler styret personopplysninger om andelseiere, andre beboere, styremedlemmer, ansatte hos samarbeidspartnere og lignende. Nedenfor finner du informasjon om behandling av personopplysninger i sameiet, herunder hvilke personopplysninger som samles inn, hvorfor sameiet gjør dette og de registrertes rettigheter knyttet til behandlingen av personopplysningene.

Behandlingsansvarlig for personopplysningene i sameiet er Sameiet Madam Felle ved styreleder Hans Jørgen Hille Organisasjonsnummer 983 404 375.

Postadresse: Vestbo BBL Strandgaten 196, 5004 Bergen

Epost: post@vestbo.no

1. **Hvorfor samler vi inn personopplysninger og hvilken informasjon samler vi inn** 1
2. **Utlevering av personopplysninger til andre** 3
3. **Lagringstid** 4
4. **Dine rettigheter når vi behandler personopplysninger om deg** 4
5. **Klager** 4
6. **Endringer** 4

1. Hvorfor samler vi inn personopplysninger og hvilken informasjon samler vi inn

Som et seksjonssameie (sameie) er vi pliktig til å følge lovregler som blant annet finnes i eierseksjonsloven. I medhold av eierseksjonsloven har vi også utarbeidet vedtekter for sameiet som vi må følge. Utgangspunktet vårt er at vi ikke skal behandle flere personopplysninger enn det som er nødvendig for å oppfylle behandlingens formål. Vi skal også så langt mulig unngå å behandle særskilte (sensitive) personopplysninger. Du har rett til å få informasjon om hvilke personopplysninger vi har om deg.

Personopplysninger om seksjonseierne:

Opplysningene som behandles er:

- Kontaktinformasjon som navn, adresse, epost, telefonnummer
- Informasjon om hvem som bor i seksjonen.

Sameiet Madam Felle

Sandviken Brygge Bergen



- Økonomiske forhold knyttet til seksjonen, som felleskostnader (både utestående og betalt)
- Opplysninger om seksjonen, som advarsler, klager og personopplysninger som eventuelt fremkommer av den enkelte henvendelse

Vi behandler informasjonen for å administrere og forvalte sameiet, herunder:

- Utarbeidelse av årsrapport, styre- og årsmøteprotokoll
- Oversikt over seksjonseierne
- Innkreving av fellesutgifter og andre utgifter som utspringer seg av eierskapet i sameiet.
- Eventuelle klagesaker om god skikk og lignende
- Oversendelse av opplysninger til forretningsfører (Vestbo)

Behandlingen skjer fordi den er nødvendig for å oppfylle en rettslig forpliktelse for styret til å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet, slik det fremgår av eierseksjonsloven § 57.

Vi behandler også personopplysningene for å ivareta eierseksjonssameiets interesse av forsvarlig drift av eierseksjonssameiet. Behandlingen er nødvendig for at styret skal oppfylle sine plikter som forvalter av eierseksjonssameiet.

Tidligere seksjonseiere:
Opplysningene som behandles er utestående felleskostnader og oversikt over seksjonseierskap.

Vi behandler informasjonen for å få betalt felleskostnader. Vi behandler informasjonen om seksjonseierskap for å ha oversikt over hvem som har eid seksjonen. Dette er viktig informasjon når vi eventuelt skal få klarlagt eventuelle tidligere saker om bygg og tekniske utførelser i boligen.

Behandlingen skjer med grunnlag i berettiget interesse fordi det er nødvendig for å ivareta sameiets interesse i å ha forsvarlig økonomi og forsvarlige boliger.

Opplysningene er innhentet fra forretningsfører Vestbo.

Personopplysninger om leietakere/andre brukere av boligen:
Styret har oppfordret seksjonseierne til å løpende orientere styret om leietakere av seksjonen ved å registrere leieforholdet via beboerportalen Vestbo.no, Min side.

Opplysningene som behandles er navn, adresse, epostadresse, telefonnummer og personopplysninger som eventuelt fremkommer av den enkelte henvendelse.

Opplysningene er innhentet fra seksjonseier.

Sameiet Madam Felle

Sandviken Brygge Bergen



Personopplysninger om ansatte hos samarbeidspartnere:
Opplysninger som behandles er navn, epostadresse og evt. annen kontaktinformasjon.

Vi behandler informasjonen for å inngå, administrere og avslutte samarbeid. Behandlingen av personopplysninger skjer på grunnlag av en interesseavveining. Behandlingen er nødvendig for drift av sameiet. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvernhensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Opplysningene er innhentet fra den aktuelle leverandør.

Personopplysninger knyttet til e-postkommunikasjon med andre:
Opplysninger som behandles er navn, epostadresse, samt eventuelle personopplysninger som fremgår av kommunikasjonen.

Behandlingen skjer på grunnlag av en interesseavveining. Behandlingen er nødvendig for å besvare henvendelsen og i forbindelse med den daglige driften av sameiet. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvernhensyn ikke overstiger denne interessen.

Opplysningene er innhentet fra den enkelte kontaktperson eller –firma.

Styremedlemmer:
Opplysninger som behandles er kontaktopplysninger, opplysninger om styreverv og styrehonorar.

Behandlingen skjer med grunnlag i eierseksjonsloven. Styret har ansvar for å forvalte sameiet og slik behandling er således nødvendig.

Opplysningene er innhentet fra styremedlemmene/forretningsfører Vestbo.

Sameiets nettside:
Seksjonseierne har tilgang til Vestbo sin beboerportal Vestbo.no, Min side, for seksjonseiere. Her legger styret inn generell informasjon til seksjonseierne, samt innkalling og protokoll fra årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier registrer seg i portalen, som er passordbeskyttet.

2. Utlevering av personopplysninger til andre

Sameiet gir ikke personopplysningene videre til andre med mindre det foreligger et lovlig grunnlag for slik utlevering. Vi utleverer personopplysninger til vår forretningsfører Vestbo, Certego (bestilling av nøkler), Securitas (innlåsing ved tap av nøkler mot identitetskontroll) Telenor(bredbånd/TV) offentlige registre slik som Brønnøysundregistrene og Kartverket.

Sameiet bruker Vestbo som vår databehandler. Sameiet har inngått databehandleravtale med Vestbo.

Sameiet Madam Felle

Sandviken Brygge Bergen



3. Lagringstid

Sameiet lagrer personopplysninger så lenge det er nødvendig for det formål personopplysningene ble samlet inn for. Opplysninger om seksjonseier lagres så lenge eier er seksjonseier og det ikke er noe økonomisk mellomværende eller at det skal fastlegges et rettskrav. Kontaktopplysninger og opplysninger om eierskap til seksjonen, slettes ikke.

I henhold til eierseksjonsloven skal det føres årsmøteprotokoll og protokoll over styresaker. Personopplysninger som fremkommer her, lagres i Styreportalen (Vestbo).

4. Dine rettigheter når vi behandler personopplysninger om deg

Du har etter Personopplysningsloven og Personvernforordningen flere rettigheter knyttet til sameiets behandling av personopplysninger om deg, herunder:

a) *Rett til innsyn*
b) *Rett til korrigering*
c) *Rett til sletting*
d) *Rett til begrensning av behandling*
e) *Rett til innsigelse*

Du kan lese mer om innholdet i disse rettighetene på Datatilsynets nettside: www.datatilsynet.no.

For å ta i bruk dine rettigheter må du kontakte styreleder via epost.

For å være sikre på at vi gir tilgang til dine personopplysninger til riktig person vi vil kunne be deg om å bekrefte identiteten din eller oppgi ytterligere informasjon, før vi lar deg ta i bruk dine rettigheter overfor oss.

5. Klager

Dersom du mener at vi ikke har overholdt dine rettigheter i henhold til personopplysningsloven, har du rett til å klage til den aktuelle tilsynsmyndigheten. Dette gjøres ved å sende klage til Datatilsynet, kontaktinformasjon er tilgjengelig på www.datatilsynet.no.

6. Endringer

Hvis det skulle skje endring av våre behandlinger eller endringer i regelverket om behandling av personopplysninger, kan det medføre forandring i informasjonen du er gitt her. Hvis vi har dine kontaktopplysninger vil vi gjøre deg oppmerksom på disse forandringene. Oppdatert informasjon alltid finnes på Seksjonseiets informasjonsside hos Vestbo.

Internkontroll

For

Sameiet Madam Felle:

Opprettet februar 2015

Revisjon Nr: 11 – april 2026



Innhold

1 Innledning 3
2 Hva menes med systematisk internkontrollarbeid? 4
3 Om sameiet Madam Felle 5
4 Mål for internkontroll Sameiet Madam Felle 5
5 Risikoanalyse 6
6 Oppfølging fra styret mot fellesarealer og bygningsmasse 7
7 Sjekkliste for Styret av Fellearealer og bygningsmasse 8
8 Anbefalt sjekkliste for beboere i egen leilighet 11
9 Planlegging 13
10 Strømbrudd 14
11 Diverse opplysninger med styreansvar 15

1 Innledning

Internkontroll med HMS er lovpålagt gjennom forskrift om systematisk helse- miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter. Loven gjelder for alle virksomheter inkludert boligselskaper og derved vår virksomhet som sameie. Blant annet gjennom følgende lover med forskrifter;

- **Persondataforordningen (GDPR) GDPR er en forkortelse for General Data Protection Regulation**
  Formålet med denne er:
  a. Sikre at de som har samlet inn data om deg som person behandler dette på en betryggende måte og ikke samler inn mer enn nødvendig
  b. Sikre at informasjonen blir slettet når den som har samlet den inn ikke har behov for den lenger.
  c. Kunne gi en oversikt over hva de har registrert om deg på forespørsel.

- **Brann og eksplosjonsloven**
  - Lov om brannvern
  - Lov om eksplosive varer
  - Lov om brannfarlige varer

- **El. Tilsynsloven**

(Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr)

- **Produktkontroll loven**

(Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester)

- **Arbeidsmiljøloven**

(Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern)

(NB. Lite aktuelt for oss så lenge vi ikke har fast ansatte)

- **Forurensingsloven**

(Lov om vern mot forurensing og om avfall)

Styret har hovedansvar for den samlede bygningsmasse og for fellesarealene. Eiere (Beboerne) har selv et hovedansvar i egen bolig. Styret har ansvar for å informere beboere om forhold knyttet til HMS samt andre generelle forhold av felles interesse for sameiet.

2 Hva menes med systematisk internkontrollarbeid?

Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og formålet med forskriften er i forhold til sameiet bl.a.:

• å gi god opplæring av styret slik at det kan bli bedre oppfølging av de krav som stilles i arbeidet med helse-, miljø- og sikkerhet i boligselskapet
• å forbedre arbeidsrutinene og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet
• å verne mot helse- og miljøskader fra produkter og elektriske anlegg
• å hindre brann og branntilløp
• å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger

Hva kan du gjøre for at sameiet skal bli et tryggere og bedre sted å bo?

Oppdager du feil og mangler eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger, så ber styret deg om å melde fra om dette.

3 Om sameiet Madam Felle

Sameiet Madam Felle består av 3 blokker.

- **Blokk A** mot båthavn (mot syd). Måseskjærveien 6 (fra 1 – 45) = 45 leiligheter
- **Blokk B** mot Sandviksfjellet. (mot øst) Måseskjærveien 2 og 4 (fra 46 -84)= 39 leiligheter
- **Blokk C** mot Sameiet Jonnemann. (mot nord) Måseskjærveien 8 og 10 (fra 85 –125) =41 leiligheter.

Styret i 2025/2026:

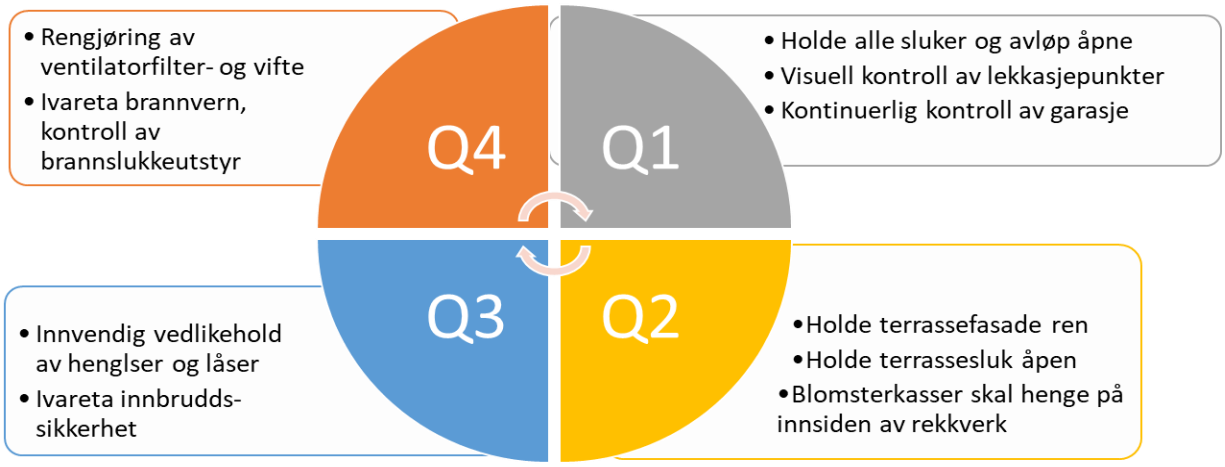
- Hans Jørgen Hille (styreleder) Seksjon nr:100, Måseskjærveien 10
- Ingeborg Drægebø(styremedlem) Seksjon nr:42, Måseskjærveien 6
- Benny Monsen, (styremedlem) Seksjon nr.13, Måseskjærveien 6
- Trude Vik Birkestrand, (styremedlem) Seksjon nr.33, Måseskjærveien 6
- Sondre Thorsen Siglevik, (styremedlem) Seksjon nr. 87, Måseskjærveien 8

Hans Jørgen Hille og Sondre Thorsen Siglevik er utpekt for å ha ekstra fokus på HMS i sameiet.

Styret er ansvarlig for internkontroll av fellesarealer og utvendig bygningsmasse. En slik kontroll skal utføres årlig.

Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for sikkerhet og bygningsmessige verdier i egen leilighet.

Styret vil ikke kontrollere at hver enkelt utfører internkontroll i sin leilighet, men anbefaler at det utføres ihht. sjekkliste side 11. I tillegg er det utarbeidet et *Årshjul – varsling på SMS med påminnelse til seksjonseiere om deres plikter fordelt gjennom året.* Styret vil periodisk sende påminnelse til seksjonseierne om deres plikter.



4 Mål for internkontroll Sameiet Madam Felle

- Sameiet skal ikke ha ulykker som fører til skade på personer eller dyr i fellesarealer.
- Sameiet skal vedlikeholde og se etter bygningsmassen på en slik måte at større materielle skader unngås.
- Sameiet skal bestrebe å ikke skade ytre miljø.
- Sameiet skal ved dialog og åpenhet fremme trivsel for godt naboskap.

5 Risikoanalyse

Risikoanalysen er utført av styret som et ledd for å kunne fokusere på de områder som har mest betydning for HMS i sameiet. I kolonnen til høyre i Tabell 1 under ser en hvilken prioritering styret har gjort i forhold til HMS i sameiet.

	Sannsynlighet			Konsekvens				
1. Kryss av for sannsynligheten for en hendelse. 2. Kryss av for konsekvensen av en hendelse. 3. Multipliser verdiene for sannsynlighet og konsekvens. 4. Prioriter problemløsning ved å gi høyeste sum høyest prioritet. 5. Lag en overordnet plan for hvordan styret skal jobbe med HMS gjennom året	Har skjedd flere ganger	Har skjedd	Kan skje	Kan føre til død	Kan føre til varig skade	Kan føre til midlertidig skade		
Forhold i virksomheten som kan medføre risiko(farer og problemer)	**3**	**2**	**1**	**3**	**2**	**1**	**Sum**	**Prioritet**
Innbrudd	x				x		**6**	**1**
Rømningsveier sperret		x			x		**4**	**2**
Soppangrep i garasjen		x			x		**4**	**3**
Brann i garasje/oppgang/søppelsystem			x	x			**3**	**4**
Glatte inngangspartier i vinterhalvåret		x				x	**2**	**5**
Skade på innleid personell			x		x		**2**	**6**
Feil på elektrisk utstyr		x				x	**2**	**7**
Vannlekkasje		x				x	**2**	**8**
Lekkasje på tak			x			x	**1**	**9**

Tabell 1: Risikoanalyse HMS Sameiet Madamfelle.

Tabellen i dette dokumentet lar seg ikke redigere. Styret har derfor alternativt vurdert og prioritert oppfølging av følgende risikoer. Prioritering fra 1 til 9, hvor høyest tall gis høyest prioritet.

9 Vannlekkasjer generelt/ tak og fasader
8 Feil på elektrisk utstyr i fellesområdet
7 Brann i garasje/oppgang/søppelsystem
6 Skade på innleid personell
5 Glatte inngangspartier i vinterhalvåret
4 Rømmingsvei er sperret
3 Innbrudd
2 Feil på heiser /heisestans
1 Soppangrep i garasjen

I tillegg til ovennevnte risikoanalyse har vi vurdert økt risiko for brann i EL-biler /batterier med bakgrunn i økt antall av EL-biler og batterier. Slike branner kan medføre alvorlig skade på infrastruktur og bygningsmasse. Styret vil vurdere kompenserende tiltak ved økt risiko.

6 Oppfølging fra styret mot fellesarealer og bygningsmasse

Styret vil dele opp sjekk av fellesarealer i to perioder.

- 1 halvår
- 2 halvår

1 Halvår og ved behov	Brannvern
	Rømningsveier
	Elektrisk anlegg *
	Vann og avløp
	Konstruksjon
2 Halvår og ved behov	Utearealer
	Sykkelboder
	Innbruddssikkerhet
	Heis/offentlig heiskontroll **
	Avfall

*Utføres med 2 års intervall

**Utføres av heisfirma årlig og av myndigheter med 2 års intervall

7 Sjekkliste for Styret av Fellearealer og bygningsmasse

Sjekkliste bygningsmasse og fellesarealer Sameiet madam Felle				
Beskrivelse av hva som skal gjøres	**Ansvarlig**	**Hyppighet**	**Utført**	**Kommentar**
Brannvern:				
Kontroller at brannvarslingsanlegg fungerer som det skal (utføres av Autronica) Autosafe 5 brannsentraler fordelt på 5 adresser, 2,4,6,8,10. ***Sentralene er i nettver***k. Brannsentralen i nr.2 dekker også felles garasjeanlegg. Sentralen som dekker garasjeanlegget har også utgangssignal til garasjeport og avtrekksvifte under blokk A (nr.6) og under blokk C (nr.8,10). Det er ingen forsinkelse på varsling fra detektorer eller manuelle meldere i brannalarmanlegget. Alarmer utløses umiddelbart. Alarm fra garasjeanlegg, enten utløst av detektor eller manuelle melder vil utløse brannalarm i samtlige 3 blokker. **Ved brann må brannvesenet varsles av sameiet.**	Autronica	Årlig	8 og 9 des-2025	Årlig kontroll av brannalarmanlegg Varsling om brann og feil meldes automatisk til Securities, som igjen varsler styret. Automatisk varsling også til styreleder via SMS. ***Ingen direkte varsling til brannvesen.***
Kontroller at branndører og manuelle meldere fungerer som det skal (utføres av Autronica) Kontroller at vifter starter og automatisk åpning av garasjeport ved utløsning av alarm fungerer som forutsatt.	Autronica	Årlig	8 og 9 desember 2025	OK
Inngått årlig serviceavtale med GK Inneklima. Omfatter: Vifter./utsug. Service på: - Trappehus (5 oppgangar, nr 2-4-6-8-10). - Eksosavtrekk garasje 2 stk - Brannvifte garasje 2 stk.	GK Inneklima	Årlig	**11 desember 2025** Utført arbeide: Gjennomgang bygg, utført service, avvik notert	Ok.
Kontrollere at brannslukkingsutstyr er tilstede og fungerer i felles arealer	Styret	Årlig	Ja Testet noen brannslanger i garasje OK.	5 brannslokkingsapparat er skiftet med 5 nye januar- 2021.
Vurdere om beboere trenger opplæring for betjening av slukkeutstyr	Styret	Årlig	Nei	
Vurdere om brannøvelse skal utføres	Styret	Årlig	Ja	Testet brannalarmer OK
Rømingsveier:				
Kontrollere at rømningsveier fra alle leiligheter og fellesarealer er frie og tilgjengelig.	Styret	Årlig	Ja	OK
Kontrollere at rømningsveier er tilstrekkelig merket og opplyst.	Styret	Årlig	Ja	OK
Kontroller at brannvesen har tilstrekkelig tilkomst	Styret	Årlig	Ja	OK
Kontrollere at nødlys fungerer	Styret	Årlig	El-kontroll jan 2026	Avvik- følges opp

Elektrisk anlegg (Utføres av Monsen Elektro)				
Kontroller at El-anlegg fungerer i fellesarealer, Kontrollere kabelgjennomføringer	Styret	Hvert 3 år	Første gang 2021	Gjennomført i januar 2026 av Monsen Elektro. Avvik vil bli fulgt opp
Kontroller at Elanlegget for Elbil lading	Styret	Hvert år	Første gang 2021	Utført i 2026
Kontroller at El-anlegg i fellesarealer er hensiktsmessig plassert og at det er helt og ikke skadet	Styret	Årlig	Januar 2026 Monsen Elektro	Avvik er notert og vil bli fulgt opp.
Kontroller at det er rent og ryddig i hovedtavle.	Styret	Årlig	Ja	OK
Vann og avløp:				
Kontroller om det er noen lekkasjer i garasje samt at rør og avløp ikke er skadet.	Styret	Årlig 5 år	Løpende Altiva AS 25 og 26 sept. 2023	Månedlig oppfølging av vannforbruk ved avlesning av vannmåler. Visuell sjekk av utvendige vann og avløpsledninger i garasje. Rørspyling av hoved spillvannsledninger i tak garasje (ca. 200 m) til utvendige kummer. Diverse klamring.
Våtromskontroll i 125 seksjoner	Styret	Ved behov	Vårromskontroll er gjennomført høsten 2023 av samtlige seksjoner og avvik er lukket i 2024.	OK
Vi Kontroller at hovedkran og kraner ute er i orden	Styret	Årlig	Løpende	OK
Konstruksjon:				
Kontroller at tak er tette og at det ikke har oppstått skader som kan føre til lekkasje	Styret	Årlig	Årlig kontroll av takene ved Vestbo Drift, sist desemer 2025.	Ingen vesentlige avvik er observert.
Kontroller dører og vindu.	Styret	Årlig	Løpende	OK
Kontrollere at det ikke er fuktighet og sjekk etter sopp i garasje	Styret	Årlig	Løpende	OK
Utearealer:				
Sjekk utearealer for mulige farer for beboere og andre personer i arealene.	Styret	Årlig	Løpende	Vintervedlikehold av gangveier og fortau.
Sjekk at utearealene har tilstrekkelig lys og at snømåking fungerer	Styret	Årlig	Løpende	Løpende oppfølging av Styre og avtale med Vestbo Drift fra og med sesongen 2025/2026.

Sykkelboder:				
Se at sykkelboder er ryddige	Styret	Årlig	Løpende	Plakat om at utrangerte sykler må fjernes.
Skift kode på sykkelbod ved behov	Styret	Årlig	Vurderes	Løpende
Organiser sykkelretur av ubrukte gjenglemte sykler	Styret	Årlig	Årlig vurdering	
Innbruddssikkerhet:				
Kontrollere at video overvåking fungerer som det skal	Styret/Bravida	Årlig	Løpende	Serviceavtale årlig Bravida Ny server og økt antall kamera fra 7 til 8.
Sjekk at det er mulig å ta ut 20 dagers historikk fra anlegget	Styret/Bravida	Årlig	Ok.	Løpende kontroll
Kontrollere at låser og kode tastatur fungerer som det skal	Styret	Årlig		Serviceavtale årlig med Certego.
Heis:				
Heiser kontrolleres årlig av heisfirma	KONE	2 ganger årlig og ved behov	Ved behov og 2 ganger årlig.	Det er inngått avtale med KONE om oppgradering av 5 heiser, herav 3 heiser somer/høst 2026 i Blokk A og C og 2 heiser i Blokk B, våren 2027.
Myndighetskontroll av heis	Heiskontrollen	Hvert 2 år	Gjennomført 2024	Ny kontroll i 2026
Avfall:				
BIR/Bossug kontrollerer avfallsanlegget basert på inngått serviceavtale mellom sameiet og Bossug. Sameiet skal varsles ved driftsstans og propper i anlegget.	BIR	Løpende	Service 2 ganger årlig og løpende ved stopp. Omfanget av stopp i nedkast, som skyldes brukerfeil, er betydelig redusert. Dette skyldes bl.a nye beholdere og informasjon om korrekt bruk av nedkastene	Styret har besørget vedlikehold av nedkast. 2 beholdere for restavfall er skiftet i desember 2023 grunnet rust og alder.
Papircontainer for Madam Felle	BIR	Løpende	Det er fremdeles et problem at også andre på Sandviken Brygge benytter denne containeren.	Tømmes 4 ganger månedlig

Dato og signatur for utførelsen

26 april 2026 For styret / Styreleder Hans Jørgen Hille

8 Anbefalt sjekkliste for beboere i egen leilighet

Anbefalt sjekkliste leiligheter Sameiet Madam Felle				
Beskrivelse av hva som skal gjøres	**Ansvarlig**	**Hyppighet**	**Utført**	**Kommentar**
Brannvern:				
Kontroller at brannslukkingsapparat er i orden og innenfor utløpsdato. Kjøp nytt hvis det ikke er i orden eller utløpt på tiden	Beboer	Årlig		
Rømningsveier:				
Sørg for at det er frie rømningsveier	Beboer	Årlig		
Elektrisk anlegg:				
Sjekk at det ikke er noen knuste deksler, kontakter eller brytere	Beboer	Årlig		
Sjekk at det ikke er noen løse ledninger, lamper eller annet el utstyr	Beboer	Årlig		
Vann og avløp:				
Sjekk visuelt at det ikke er noen form for lekkasje fra vanntilførsel eller avløp på kjøkken og bad	Beboer	Årlig		
Sjekk at varmtvannsbereder ikke lekker	Beboer	Årlig		
Ta opp sluk rist og rengjør.	Beboer	Hver 3 mnd		
Rens vannlås	Beboer	Hver 3 mnd		
Tøm veldig varmt vann igjennom alle avløp	Beboer	Hver mnd		
Konstruksjon:				
Gi beskjed til styret dersom det er skade på konstruksjon på utvendig bod, veranda og vinduer etc.	Beboer	Årlig		
Ventilasjon:				
Rengjør vifte på kjøkken	Beboer	Hver 3 mnd		
Rengjør sentral avtrekksvifte	Beboer	Årlig		
Sykkelboder:				
Kode til sykkelbod i Blokk B kan endres fra tid til annen. Kode sendes ut i god tid før skifte av kode.	Beboer	Ved behov		
Fallende gjenstander:				
Sameiet har høye bygninger. Ta forhåndsregler ved arbeid på veranda.	Beboer			

Innbruddssikkerhet:				
Sett på ekstra innbruddslås på veranda dør (spesielt for de som bor i 1etg.)	Beboer			
Garasje:				
Har du oppbevart kjemikaler eller hydrokarboner i garasje skal dette avklares med styret. Eksplosjonsfarlige stoffer som propan skal **ikke** lagers i garasje.	Beboer			
Brennbart materiell skal ikke lagers i garasje. Gjelder ikke dekk.	Beboer			
Sørg for at du ikke har søppel liggende synlig i fellesområdet i garasjen	Beboer			
Garasjen skal være rydding og ikke en lagringsplass for møbler etc. Sjekk din del av garasjen	Beboer			
Ved utleie av garasjen lei helst ut med garasjeport-åpner da koder endres regelmessig.	Beboer			
Ikke oppgi kode til dører og garasjeport til andre enn beboere	Beboer			
Dato og signatur				

9 Planlegging

I Tabell 2 under er det listet opp tiltak for å håndtere de risikoer som har kommet frem i kapittel 5 Risikoanalyse.

Prioritet	Tiltak	Frist	Ansvarlig
1	Gjennomføre revisjon av dette skjema	26.04.2026	Hans Jørgen
2	Undersøke om det har etablert seg sopp i garasjeanlegget.	Løpende	Styret
3	Internkontroll Elektro – Monsen Elektro	Jan -2026	Styret
4	Løpende oppdatering av vedlikeholdsplan	Løpende – 2025/2026	Styret

Tabell 2: Prioriteringsplan for HMS Sameiet Madamfelle.

10 Strømbrudd

Ved strømbrudd har styret følgende ansvar:

- Styremedlemmer som er hjemme møtes ved brannsentral i blokk nr. 2
- Kontroller at alle brannsentraler fungerer som de skal
- Kontroller at nødlys fungerer som de skal
- Åpne garasjeporten

11 Diverse opplysninger med styreansvar

Under er det listet oppgaver som styret har ansvaret for og hvem som utfører disse.

Risiko områder	Hvorledes sikret
Regnskap/EDB:	
Bokføring	- Standard godkjent regnskapssystem. - Oppfyller lovkrav. - Utføres av Vestbo. - MF har direkte tilgang.
Rapportering	- Tar ut rapporter i forbindelse med Styremøter og ved behov - Års-Regnskap presenteres for årsmøte
Budsjett	- Utarbeides hver høst for kommende år. - Oppfølging med prognoser i hvert styremøte.
EDB rutiner	- Vestbo ivaretar dette med sikkerhetskopier/backup.
Sikring av personvern	
Oppdatering av behandlingsprotokoll Oppdatering av personvernerklæring	Utføres av styret Gjøres tilgjengelig for beboerne
Sikring av eiendeler:	
Bygningsmassen med fellesarealer	- IF skadeforsikring SP735800 - Egenandel kr 15.000 (2026)
Nødstrøm fellesareal garasje	- Batteripakke plassert i EL-rom.
Brannalarm	- Etablert i hver leilighet og i fellesarealer
Fysisk sikring av fellesarealer	- Uteparkering privat. Tydelig skilting.
Felles gårdsplass	- Fysisk låsbar bom.
Felles sykkelboder	- Kodelås i Nr.4 og nøkkel i Frieleboden
Garasjeport	- Portåpner/Kode
Dører til garasje	- Kodelås/nøkkel
Overvåking av innvendig garasjeanlegg	- Videoovervåking av garasjen - Lagringstid 20 dager og 8 kameraer
Vedlikehold:	
Vedlikehold av bygningsmassens fellesarealer og bygningskropp	- Utføres rutinemessig gjennom eventuelle avtaler MF har etablert med diverse firma og ad hoc. Avtalene revideres fortløpende før forfall.
Vaktmestertjenester Gartnertjenester Heiser Låser og elektriske dørpumper Tak og nedløp El-kontroll etc Vintervedlikehold Garasjeport Ladebokser Video system Rør Malingsarbeid Bytte av vinduer	- Bergen Vaktmestertjenester A/S - Vestbo Drift - KONE - Certego - Vestbo Drift - Monsen Elektro - Vestbo Drift - Garda sikring AS tidligere Windsor door - Bravida - Bravida - Laksevåg Rør og Sanitær - Malermester Larsen - Byggmester Sårheim

Vifter i fellesarealer Brannvarslingsanlegg Bredbånd og TV Renhold Bossug	- GK Norge AS - Autronica - Telenor - 4service Eir Renhold AS - Envac
Omfattende større vedlikeholdsarbeider	- Styrebehandles /orientering til årsmøte
Vedlikeholdsprogram	- Styret utarbeidloer årlig plan - til langsiktig planlegging og budsjettering
Fullmakter/signaturer:	k
Fakturagodkjenning	- Styreleder og ett styremedlem
Prokura, signaturrett	- Styreleder og ett styremedlem
Likviditet/vedlikeholdsfond	- Likviditetskontroll i forbindelse med styremøter, budsjett og årsregnskap. - Styret bestemmer justering av månedlig sameieavgift 2 ganger årlig, 1 januar og 1 juli.
HMS:	
	- Styret vedlikeholder og utvikler HMS-arbeidet for MF. Temaet. HMS behandles i ved behov i styremøte.
	-
Informasjon og husordensregler Oppdaterte vedtekter og husordensregler på beboerportalen Vestbo «Min side»	- **Ved utleie** skal leietager informeres om etterlevelse av sameiets husordensregler. Disse er også oppslått på informasjonstavle i inngangspartiet til de enkelte innganger/adresser. (2,4,6,8 og 10.) samt i garasjeanlegg. - **Ved utleie av seksjonen skal seksjonseier registrere følgende via Vestbo.no, «Min side» via meny #Min bolig» og deretter "Utlei**e. Det som er viktig å registrere er kontaktinformasjon, som navn, telefonnummer og leilighetsnummer og gjerne også e-post slik at leieboer også mottar samme informasjon via styret mv. som resten av beboerne, i tilfelle ved brann/ulykke mv.

Sameiet Madam Felle

Prognose for Årsmøte 2026__april 2026/aw

Årsmøte 2026 - Drifts- og Vedlikeholdsprognose 2026 - 2033 (alle tall i 1000)

	Konto	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Kpi justering			6,4 %	4,7 %	4,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	
Justering av felleskostnader			10,0 %	12,75 %	10,0 %	0,0 %	25,0 %	22,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	
Inntekter:		**4 890**	**3 980**	**4 344**	**4 994**	**7 165**	**6 213**	**7 398**	**7 582**	**7 770**	**7 963**	**8 161**	**8 364**	**8 572**	
Felleskostnader drift&Vedlikeh.	3807	2 839	3 200	3 693	4 167	4 167	5 209	6 355	6 514	6 676	6 843	7 014	7 190	7 369	
Ekstraord. Felleskostnader D&V	3840	1 432				2 083									
Internett/kabelt TV	3816	569	622	567	659	715	810	830	851	872	894	916	939	963	
Strøm El.bil lad.	3820	40	156	82	109	130	134	163	168	172	176	180	185	190	
Renter					57	70	60	50	50	50	50	50	50	50	
Annet	3810	10	2	2	2										
Årlige driftskostnader løpende:		**2 371**	**2 476**	**2 763**	**2 898**	**2 992**	**3 165**	**3 306**	**3 388**	**3 473**	**3 560**	**3 649**	**3 740**	**3 834**	
Årlig adm & drift	5300-6730	298	333	573	596	535	548	562	576	591	605	620	636	652	
Forsikringer	7500	242	255	277	280	346	355	364	373	382	391	401	411	422	
Kommunale avgifter	6329	240	237	222	266	254	318	387	397	407	417	428	438	449	
Årlige driftstjenester & Service (spesifisert under)		705	764	810	805	795	814	835	856	877	899	922	945	968	
- Andre driftskostnader	*6301- 7790*	*252*	*290*	*300*	*312*	*320*	*328*	*336*	*344*	*353*	*362*	*371*	*380*	*390*	
- Vaktmester	*6610*	*150*	*126*	*130*	*150*	*49*	*50*	*51*	*53*	*54*	*55*	*57*	*58*	*60*	
- Gartnertj.	*6623*	*130*	*154*	*170*	*177*	*255*	*261*	*268*	*275*	*281*	*289*	*296*	*303*	*311*	
- Bossug	*6627*	*30*	*42*	*50*	*52*	*53*	*55*	*56*	*57*	*59*	*60*	*62*	*63*	*65*	
- Mindre forefallende vedlikehold	*6690-6601*	*70*	*75*	*79*	*30*	*31*	*32*	*32*	*33*	*34*	*35*	*36*	*37*	*37*	
- Maling & Fuging & Murer (rep)	*6641*	*30*	*30*	*31*	*33*	*33*	*34*	*35*	*36*	*37*	*38*	*39*	*40*	*41*	
- Brannvern Kontroll & småservice	*6617*	*43*	*47*	*50*	*52*	*53*	*55*	*56*	*57*	*59*	*60*	*62*	*63*	*65*	
- Egenandel forsikring	*6630*	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Elektro	6603	20	25	26	27	28	29	29	30	31	32	32	33	34	Årlig kontroll & service
Heiser	6611	76	81	85	80	82	84	86	88	91	93	95	97	100	Årlig kontroll & service
Energikostnader	6207	145	314	200	185	202	207	212	218	223	229	234	240	246	Garasje og fellesareal
Internett/kabelt TV	6950	645	467	569	658	750	810	830	851	872	894	916	939	963	
Årlig driftsresultat. (tilgjengelig for større vedlikehold & Utskiftinger		2 519	1 504	1 581	2 096	4 173	3 048	4 093	4 194	4 297	4 403	4 512	4 624	4 738	

Sameiet Madam Felle Prognose for Årsmøte 2026__april 2026/aw

Årsmøte 2026 - Drifts- og Vedlikeholdsprognose 2026 - 2033 (alle tall i 1000)

	Konto		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Reperasjoner, større vedlikehold og utskiftninger			**1 924**	**1 287**	**1 713**	**2 681**	**2 663**	**3 412**	**2 940**	**3 265**	**2 804**	**4 978**	**4 522**	**4 521**	**3 390**	
Tak / Taktekking /Nedløp	6644	m2	82	55	100	100	100	100	100	100	100	1 800	1 800	1 800	-	Hvert 25. år
- Blokk A (nr 6)		*663*										*1 800*				*2052*
- Blokk B (nr 2 - 4)		*575*											*1 800*			*2053*
- Blokk C (nr 8-10)		*662*												*1 800*		*2054*
Fasader (Vask, maling, fuging)	6641-43	m2	100	838	150	1 210	310	300	300	800	1 200	1 200	300	300	300	Hvert 16 år / Vask hvert 3. år
Vinduer,Dører, treverk-Male	6645		1 300	36	80	110	100	300		300		300		300		hvert 7 -10. år
Vinduer,Dører (Skifte)					-	50	-	200	-	200		200	400	400	400	
- Syd		*1876*		*36*				*100*		*100*		*100*				
- Øst		*1462*												*100*		
- Nord		*1865*												*100*		
- Vest		*1466*						*100*		*100*		*100*				
Dører og dørpumper					50	50	50	50								
Innvendig maling				*70*	*200*		*75*	*200*	*400*	*400*	*400*	*400*	*400*			
VVS infrastuktur/Avløp	6602		-	30	54	35				100					2 000	Må sjekke behov
Garasje, Betong & Infrastuktur	6607		55	30	-	-	-	-	-	*500*	*200*	*205*	*210*	*215*	*221*	
Elektro , Vifter,Brann,Porttelefon			90	107	833	106	228	162	390	665	704	673	162	206	170	
- Elektro	*6603*		*80*	*26*	*272*	*76*	*93*	*100*	*300*	*150*	*154*	*158*	*162*	*166*	*170*	
- Vifter (Brann & Eksosvifter)			*10*	*31*	*51*	*30*	*35*	*12*	*40*	*15*	*50*	*15*		*40*		
- Brannalarmsystem	*6617*			*50*	*60*		*50*	*50*	*50*	*500*	*500*	*500*				*oppgradering av sentraler og skifte av detektorer*
- Portelefoner					*450*		*50*									
Utendørsanlegg	6604		25	30	213	40			50				50			
Heiser (fem heiser)	6611		230	91	33	120	300	2 100	1 500					100	100	Rep. og utskifttn.
fasader/lekkasje bygg B							1 500									
Bossug	*6627*					800							1 000	1 000		
Uforutsatt			*42*	*-*	*-*	*60*			*200*	*200*	*200*	*200*	*200*	*200*	*200*	
Årlig resultat/lividitetsoverskudd			**595**	**217**	**- 132**	**- 585**	**1 510**	**- 364**	**1 153**	**929**	**1 494**	**- 574**	**- 9**	**103**	**1 348**	
Akkumulert likviditet:	31.12.20	1 526	2 121	2 338	2 206	1 621	3 132	2 768	3 921	4 849	6 343	5 769	5 759	5 862	7 210	

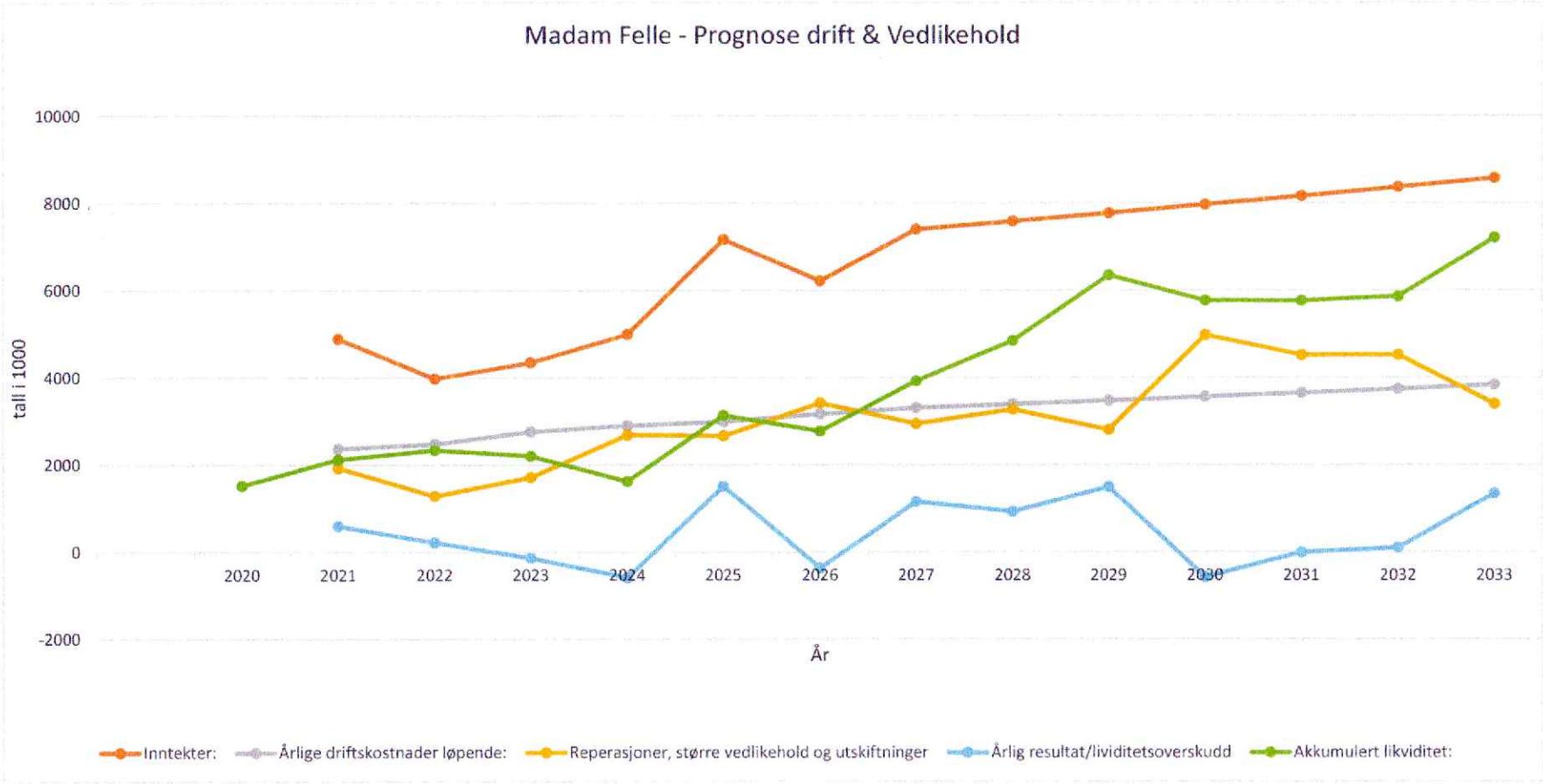
Sameiet Madam Felle

Prognose for Årsmøte 2026__april 2026/aw

Årsmøte 2026 - Drifts- og Vedlikeholdsprognose 2026 - 2033 (alle tall i 1000)

Konto	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inntekter:		4 890	3 980	4 344	4 994	7 165	6 213	7 398	7 582	7 770	7 963	8 161	8 364	8 572
Årlige driftskostnader løpende:		**2 371**	**2 476**	**2 763**	**2 898**	**2 992**	**3 165**	**3 306**	**3 388**	**3 473**	**3 560**	**3 649**	**3 740**	**3 834**
Reperasjoner, større vedlikehold og utskiftninger		**1 924**	**1 287**	**1 713**	**2 681**	**2 663**	**3 412**	**2 940**	**3 265**	**2 804**	**4 978**	**4 522**	**4 521**	**3 390**
Årlig resultat/lividitetsoverskudd		**595**	**217**	**- 132**	**- 585**	**1 510**	**- 364**	**1 153**	**929**	**1 494**	**- 574**	**- 9**	**103**	**1 348**
Akkumulert likviditet:	1526	2 121	2 338	2 206	1 621	3 132	2 768	3 921	4 849	6 343	5 769	5 759	5 862	7 210





Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Seksjonssameiet Madam Felle tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Tenthuset, Bedehussmauet 5, 5036 Sandviken .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 23

Antall fremlagte fullmakter:0

Hvilket utgjorde totalt 23 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Hans Jørgen Hille

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Hans Jørgen Hille

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Audun M Wiborg

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Rolf Jordal Hansen

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen. Beretningen ble gjennomgått av Hans Jørgen Hille og spørsmål ble besvart fortløpende.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets arbeid er omfattende, krevende og utfordrende. Store og små henvendelser via email, sms, telefon og ved personlig fremmøte med beboere, seksjonseiere og leverandører. Det er også krevende å følge opp etterlevelse av lovkrav, forskrifter og gjeldende retningslinjer. Sameiet er nå 25 år gammelt som medfører økt innsats fra styret på oppfølging og gjennomføring av vedlikeholdsplan. I tillegg sikre at sameiet til enhver tid har tilstrekkelig disponible midler til å sikre forsvarlig drift, planlagt vedlikehold og håndtere ekstraordinære hendelser.

For å beholde kompetanse og erfaring i styret samt bidra til fremtidig rekruttering er godtgjørelse et virkemiddel i denne sammenheng

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 325.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder Hans Jørgen Hille, Måseskjærveien 10,valgt i 2024 for 2 år til 2026.

For å sikre kontinuitet, mellom gammelt og nytt styre, har nåværende styreleder sagt seg villig til å ta gjenvalg, for 1 år, frem til 2027.

Vedtak:

Som styreleder ble Hans Jørgen Hille valgt for 1 år til 2027.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Samtlige 4 styremedlemmer er på valg.

Ingeborg Drægebø, Måseskjærveien 6,valgt til 2027, *trer ut av styret, da hun har solgt sin seksjon og flytter fra sameiet.*

Sondre Thorsen Siglevik, Måseskjærveien 8, valgt til 2026

Benny Monsen, Måseskjærveien 6, valgt til 2026

Trude Vik Birkestrand, Måseskjærveien 6, valgt til 2026

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Øystein Fosse, seksjon nr. 41 Blokk A, Måseskjærveien 6
Atle Austgulen, seksjon nr.62 Blokk B, Måseskjærveien 2
Morten Fotland, seksjon nr.19 Blokk A, Måseskjærveien 6
Frank Johnsen, seksjon nr:49 Blokk B, Måseskjærveien 2

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Ikke aktuelt

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Hans Jørgen Hille, styreleder valgt for 1 år i 2026 til 2027

Øystein Fosse, styremedlem valgt for 2 år i 2026 til 2028

Atle Austgulen, styremedlem valgt for 2 år i 2026 til 2028

Morten Fotland, styremedlem valgt for 2 år i 2026 til 2028

Frank Johnsen, styremedlem valgt for 2 år i 2026 til 2028

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av:

Elisabeth Drægebø perioden 2024 til 2026

Audun Meidell Wiborg perioden 2025 til 2027

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Elisabeth Drægebø

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 2 år: Benny Monsen

Etter valget består valgkomiteen av 3 medlemmer

Audun Meidell Wiborg perioden 2026 til 2027

Elisabeth Drægebø perioden 2026 til 2027

Benny Monsen perioden 2026 til 2028

6. Saker

6.1 GDPR-Personvernserklæring

GDPR-regelverk setter krav om at Sameiet Madam Felle skal ha oversikt over hvilke personopplysninger som er registrert på seksjonseierne. Vedlagt følger "Personvernserklæring for Sameiet Madam Felle. Dokumentet oppdateres ved behov, minimum årlig

Vedtak:
Årsmøtet tok orienteringen om GDPR til etterretning.

6.2 Internkontroll i sameiet Madam Felle

Internkontroll med HMS er lovpålagt gjennom forskrift om systematisk helse-miljø og sikkerhetsarbeid i virksomhet. Loven gjelder for alle virksomheter inkludert boligselskaper og derved er vår virksomhet som er sameie.

Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS lovgivningen og formålet med forskriften er i henhold til sameiet bl.a:

- å gi god opplæring av styret slik at det kan bli bedre oppfølging av de krav som stilles i arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.
- å forbedre arbeidsrutinene og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet
- å verne mot helse og miljøskader fra produkter og elektriske anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger.

- Vedlagt "internkontroll rapport" revidert 2026, inkludert også anbefalt sjekkliste for beboere i egen leilighet.

Vedtak:
Årsmøtet tok orienteringen om internkontroll/HMS til etterretning.

6.3 Vedlikeholdsprognose /program for perioden 2026-2033

Vedlikehold er en vesentlig kostnad for sameiet. Sameiet besitter store verdier i bygningsmassen som det er viktig å bevare og oppgradere. En av styrets viktigste oppgaver er å drive en aktiv og langsiktig vedlikeholdsforvaltning av sameiets bygningsmasse og fellesareal. Planmessig vedlikehold bidrar til å bevare felles verdier over tid, gir riktigere og billigere vedlikehold og reduserer risikoen for uforutsette hendelser og kostnader. Styret foretar løpende tilstandsvurdering av bygningsmassen og fellesarealer, som grunnlag for effektiv drift og planmessig vedlikehold. De kommende år må det påregnes økende vedlikehold bl.a. knyttet til:

- Vedtatt oppgradering av 5 heiser, hvorav 3 heiser i 2026 og 2 heiser i 2027.
- Takbelegg
- Maling og fuging av fasader for å sikre mot vanninntregning
- Vinduer og dører
- Innvendig vedlikehold av ganger og korridorer
- Uforutsett

Finansiering av oppgradering av heisene ble i årsmøtet i 2025 besluttet gjennomført ved permanent økning av sameieavgiften med ca 22% for både 2026 og 2027. Hvordan fremtidige større vedlikeholds/oppgraderinger skal finansiere vil bli vurdert og behandlet av styret og årsmøte fra prosjekt til prosjekt.

Vedtak:

Årsmøtet tok styrets orientering om sameiets drift og vedlikeholdsplan for perioden 2026 til 2033 til etterretning.

Protokoll for Seksjonssameiet Madam Felle

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans Jørgen Hille (sign.)	20.05.2026
Sekretær	Hans Jørgen Hille (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Audun Meidell Wiborg (sign.)	20.05.2026

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Link Arkitekter AS
Postboks 4121 Dreggen
5835 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199920518/26 STHU	BYG-5210	16. august 2001

BRUKSTILLATELSE
Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr 2.

Gnr 168	Bnr 2020
Tiltakets adresse	SANDVIKEN BRYGGE
Tiltakets art	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	Selmer Bolig AS

Brukstillatelsen gis etter anmodning fra kontrollansvarlig foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

Hele tiltaket (Hus C)

Ferdigattest vil ikke bli gitt før Torg 1 er ferdigstilt, jfr. reguleringsbestemmelsene § 2.6.2.

Det gjøres oppmerksom på at bruksnummeret er endret fra 70 til 2020 da eiendommen er ferdig seksjonert.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 1999 20518.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Hans Frugård
kons. byggesakssjef

Stein Hustveit
overarkitekt

Kopi til: Selmer Skanska AS Bergen, Divisjon bygg, Postboks 70, 5020 Bergen

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

LINK arkitekter AS
Postboks 4121 Dreggen
5835 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199920519/37 PEED	BYG-5210	2. mai 2001

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Gnr 168	Bnr 70	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	SANDVIKEN BRYGGE		
Tiltakets art	Nybygg Garasje / Carport		
Tiltakshaver	SELMER BOLIG AS		

Midlertidig brukstillatelse for garasje i delfelt A. gies for den del som hører til hus C.

Søknad om byggetillatelse mottatt:
Byggetillatelse gitt:18-2-00

Arbeid som gjenstår :Viser til diverse skriv fra ansvarlig samordner

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

Ovennevnte arbeid må være utført innen slik at ferdigattest kan gis.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Per Edvardsen

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 24.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2020/0/107
Adresse: Måseskjærveien 10, 5035 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2020/0/0
Utlistet 25. juni 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261375564	Grunneiendom	0	Ja	4 470,2 m²	Sikker	-	Ja
261375601	Grunneiendom	0	Nei	60,5 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15625000	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 MFL., BEBYGGELSESPLAN FOR SANDVIKEN BRYGGE, FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1999	199900958	98,7 %
15620000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 70, 369, 381 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.1998	200001933	1,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15625000	113 - Blokkbebyggelse	47,8 %
15625000	760 - Felles gårdsplass	33,2 %
15625000	730 - Felles parkeringsplass	11,8 %
15625000	790 - Annet fellesareal	3,3 %
15625000	331 - Torg	2,5 %
15620000	110 - Boliger	1,3 %
15625000	322 - Gangvei	< 0,1 % (1,3 m²)
15625000	330 - Gatetun	< 0,1 % (0,2 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15625000	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 MFL., BEBYGGELSESPLAN FOR SANDVIKEN BRYGGE, FELT A	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1999	199900958	74,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15625000	770 - Felles garasjeanlegg	74,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15620001	31	BERGENHUS. SANDVIKEN BRYGGE FELT B, C1 OG C2, ENDRING AV BESTEMMELSENE	200001933	09.03.2000
15620001	31	BERGENHUS. SANDVIKEN BRYGGE FELT B, C1 OG C2, ENDRING AV BESTEMMELSENE	200001933	09.03.2000
15620001	31	BERGENHUS. SANDVIKEN BRYGGE FELT B, C1 OG C2, ENDRING AV BESTEMMELSENE	200001933	09.03.2000

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Reperbanen	0,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	0,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	97,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	3,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
18440000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 360 MFL., SANDVIKSBODER	3	200502938
15270000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 367 MFL., MÅSESKJÆRET	3	199615667
15270100	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2004 OG 2061, SANDVIKEN, MÅSESKJÆRET	3	200209862
70450000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 366 MFL., SANDVIKSBODENE	10	202220636
64290000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	5	202220474
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
15620004	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 OG 71 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3	200110828
15620003	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2009, SANDVIKSVEIEN 94, SANDVIKEN BRYGGE FELT E	3	200113897
15625200	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 69 OG 73, SANDVIKSVEIEN 94	3	200312739
60390000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377, 379, SANDVIKSBODENE 78C - 80	3	200802321
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
71240000	35	Bergenhus. Gnr 168 bnr 1944 mfl., Lehmkuhlboden	2	202223757
19320000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 77 MFL., DITLEFSENGEN	5	201522200
70670000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, FLØYFJELLTUNNELEN - RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDE	4	-
70610000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2009 MFL., SANDVIKSVEIEN 94	10	202220586

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/360	301561827	-	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	21.01.2026	202516816
168/360	139327187	-	Annen forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	16.12.2025	201514459
168/380	9576169-4	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	27.09.2024	202416162
168/380	9576169-3	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	23.08.2018	201815722
168/2058	20760753-4	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.01.2020	201919076
168/2058	20760753-5	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	09.06.2021	202116121
168/2058	20760753-6	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	05.07.2023	202313946
168/2058	20760753-3	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.03.2018	201806808
168/2058	20760753-7	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.03.2024	202411908
168/2058	20760753-8	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.05.2024	202412810
168/2058	20760761-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.01.2016	201600635
168/2058	20760761-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.10.2020	202019088
168/2064	20774584-13	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.10.2023	202316222
168/2064	20774584-13	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.10.2023	202316222
168/2064	20779640-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.05.2021	202112706
168/2064	20779640-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.05.2021	202112706
168/2064	20774584-12	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.06.2021	202118033
168/2064	20774584-12	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.06.2021	202118033
168/2064	20774584-14	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	23.05.2024	202413364
168/2064	20774584-14	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	23.05.2024	202413364

Andre opplysninger

Skrevet ut 25. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

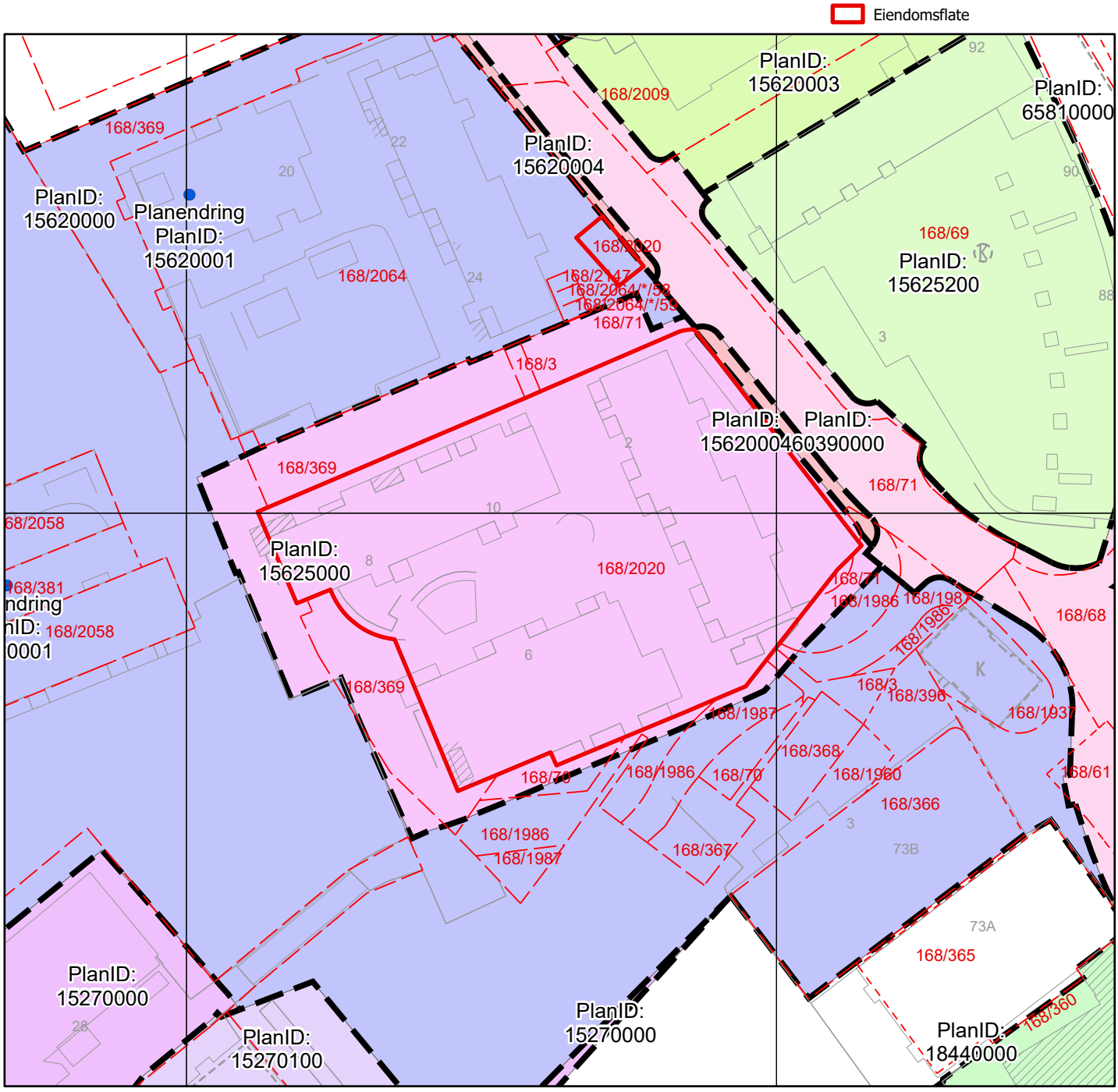
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2020
Dato: 25.06.2026 Adresse: Måseskjærveien 10 m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15625000, 15620004



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

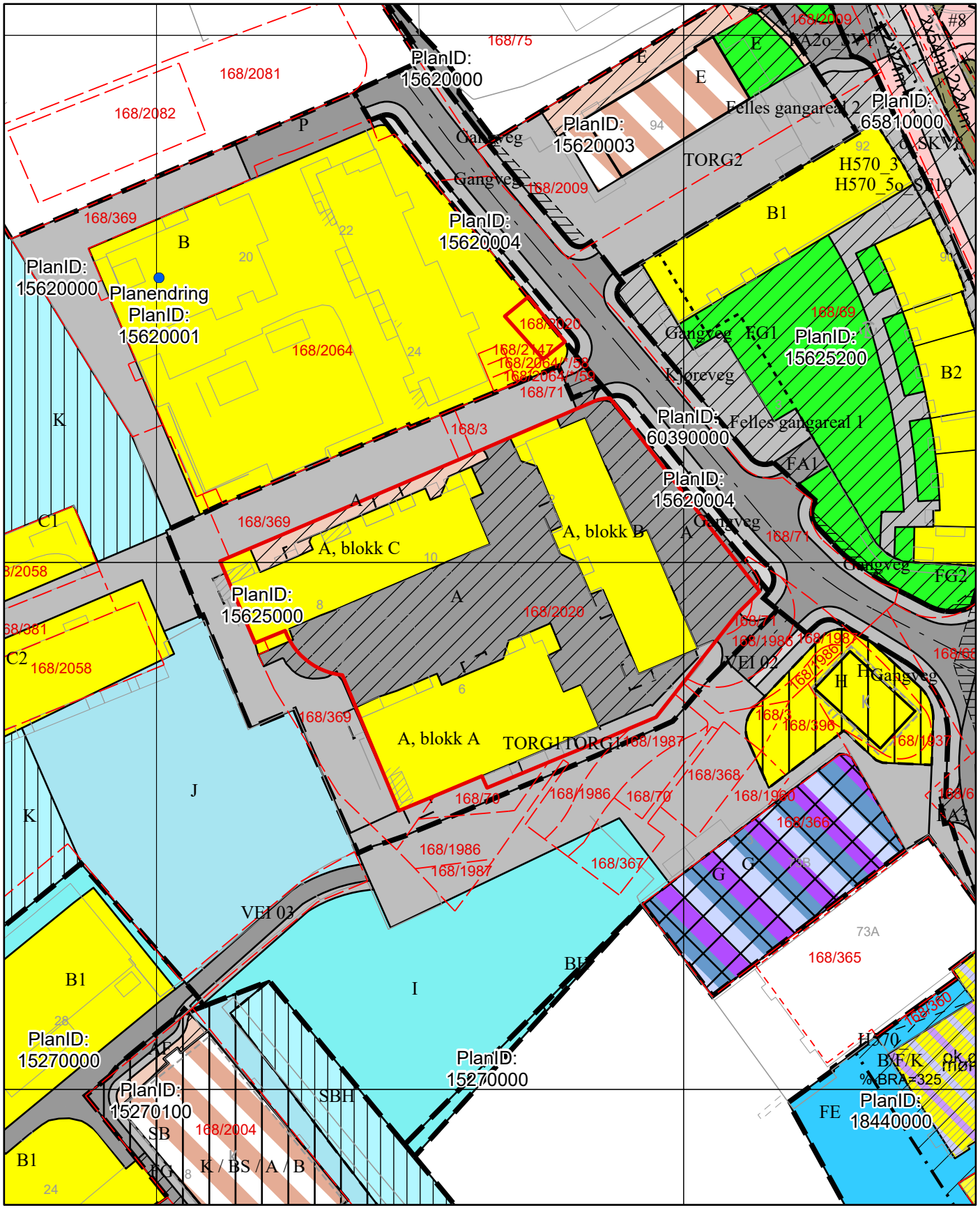
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2020
Dato: 25.06.2026 Adresse: Måseskjærveien 10 m.fl.

N

PlanID(er): 15625000, 15620004

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1212 - Byggelinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1252 - Bru

1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Torg

Parkeringsplass

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Privat småbåtanlegg (sjø)

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning / Kontor / Industri

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1802 - Bolig, forretning, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6100 - Ferdsel

Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

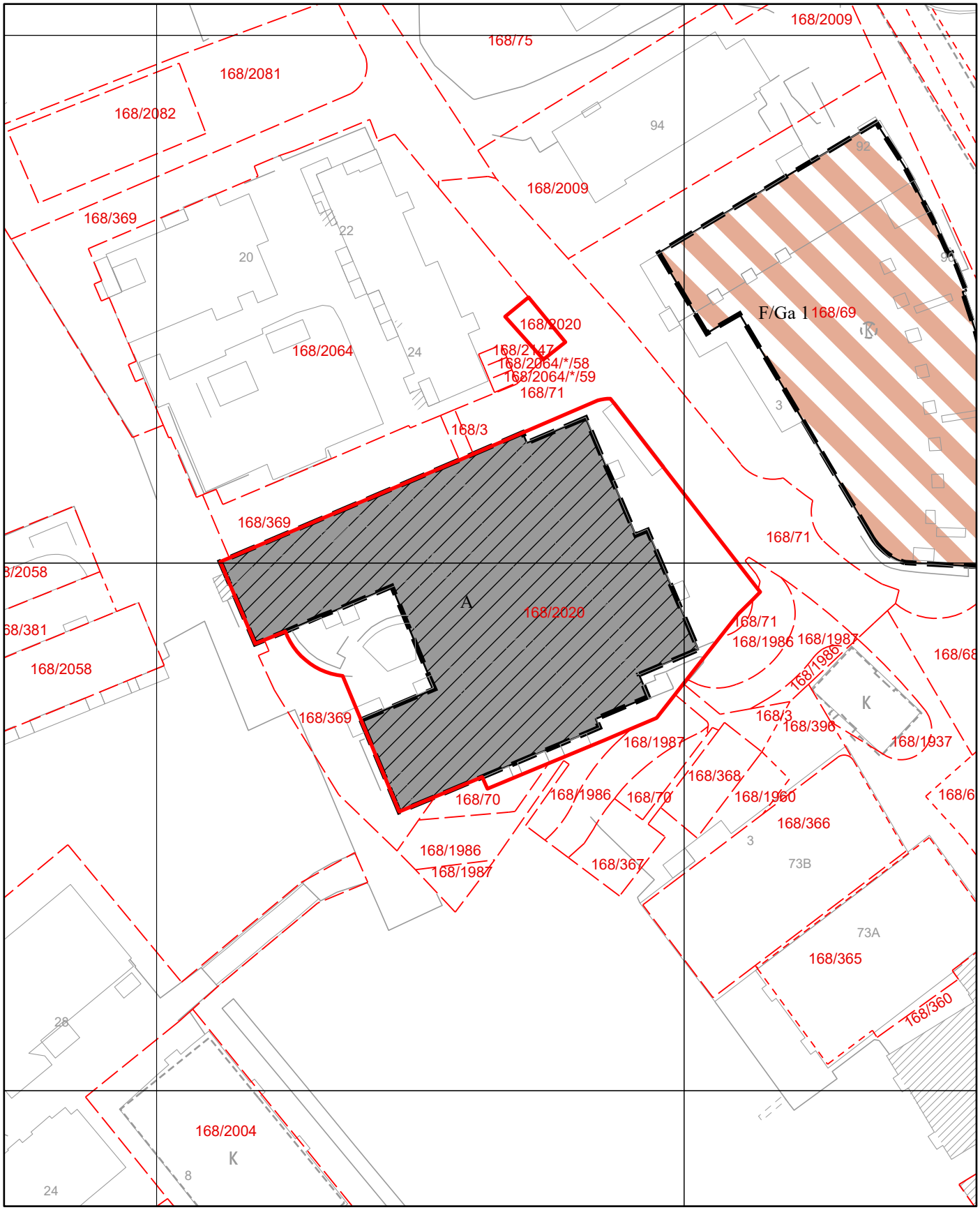
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 168/2020
Adresse: Måseskjærveien 10 m.fl.

PlanID(er): 15625000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

Fellesareal for garasjer

Kombinerte formål

Annet kombinert formål

Kommuneplanens arealdel

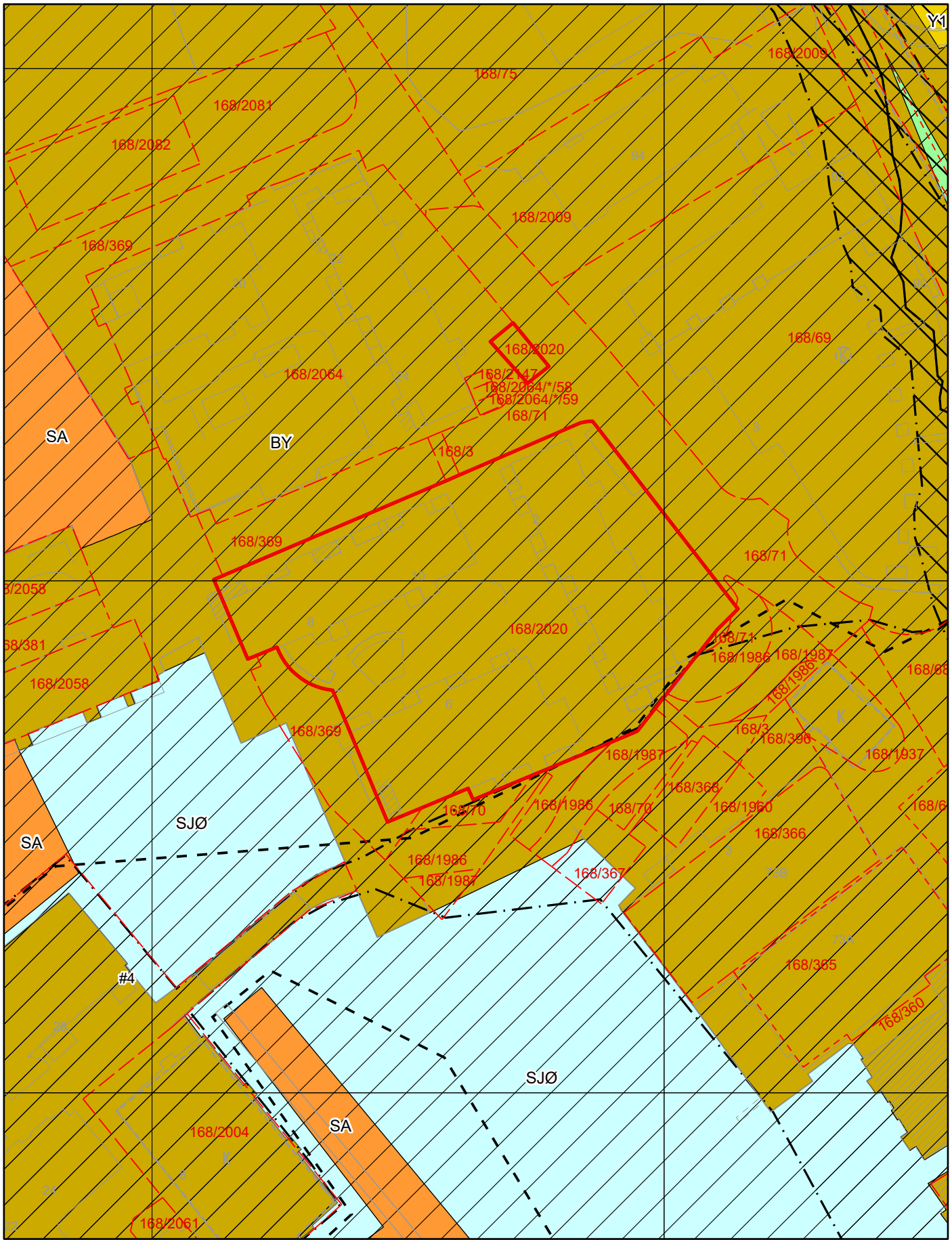
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2020
Adresse: Måseskjærveien 10 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense


Angitthensyn kulturmiljø


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.06.2026

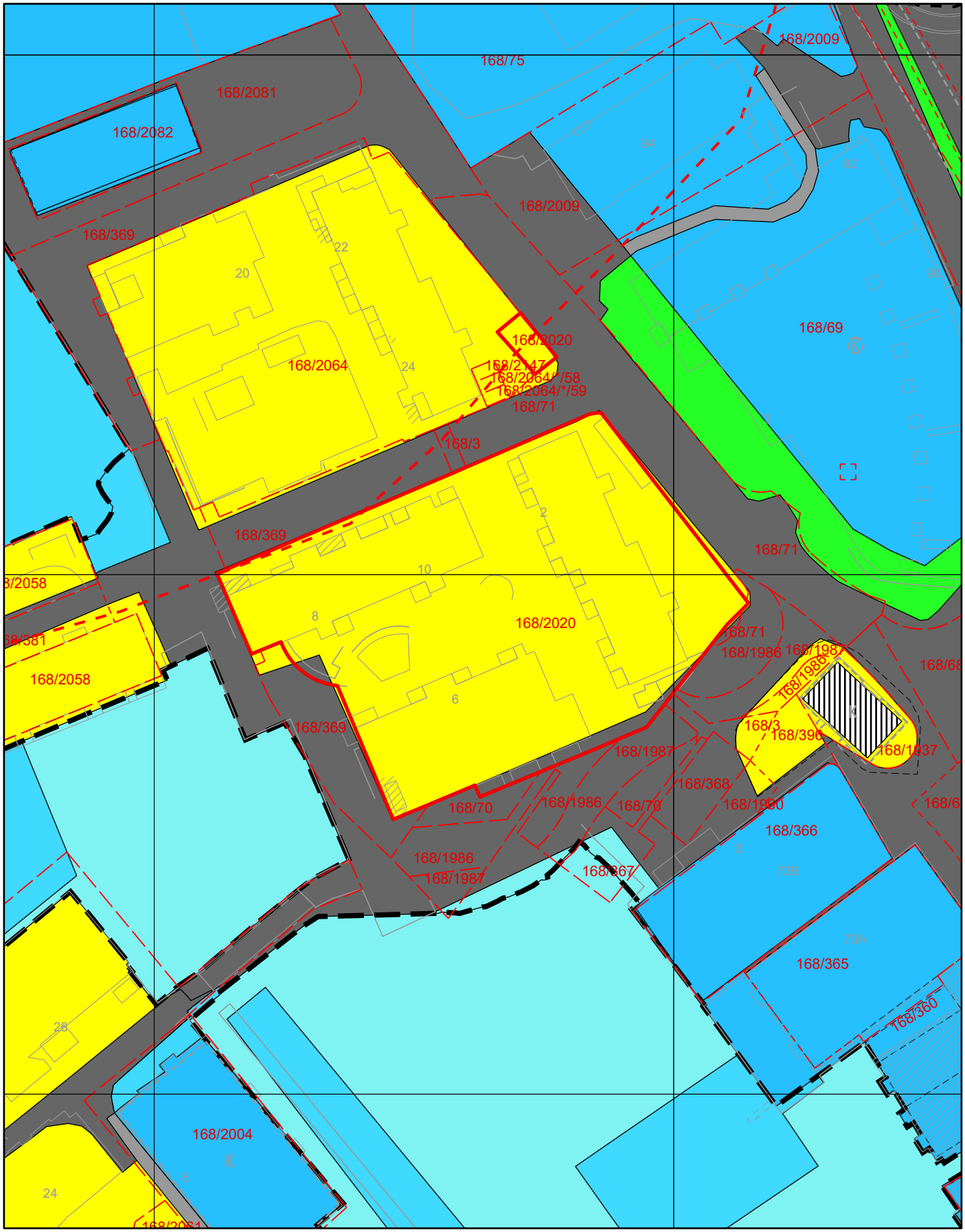
Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2020
Adresse: Måseskjærveien 10 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss u/bakken fremtidig


Kommunedelplangrense


Hovedturveg, fremtidig


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Erverv (N)


Friområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)


Småbåthavn (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)


Vegareal (N)


Gang- og sykkelareal (N)



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.