



Leilighet
Måseskjærveien 10
5035 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 06/08/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 2020
Hjemmelshaver:	Fredrik Dybwad Brochmann og Mina Schwings Pettersen
Seksjonsnummer:	124
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2001
Tomt:	4 531 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Dybwad Brochmann og Mina Schwings Pettersen
Befaringsdato:	04.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, murer, bed og diverse grøntanlegg.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Bygningen har gulv mot grunn av støpt betong og asfaltert. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner(isolert bindingsverk), utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og malt betongfasade. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sveisepapp/folie. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Hans Jørgen Hille

Kontaktperson: Hans Jørgen Hille

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sandviken i Bergen med gangavstand til sentrum. I området er det tilsvarende bebyggelse som leiligheten samt eldre Bergenske trehus. Gamle Bergen ligger cirka 200 meter fra boligen. Like ved finner man Coop supermarked og cirka 100 meter unna ligger Sats treningssenter. Et lite stykke unna ligger Støletorget, med blant annet dagligvare, café, apotek og Seven Eleven. Det er gode bussforbindelser rett utenfor leiligheten med avganger mot NHH og Åsane terminal så vel som til sentrum med Universitet og Høgskolen. I nærområdet har man kort vei til turområder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. I området finnes det også flere parker, blant annet Meyersmarken.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 983 404 375

Navn/foretaksnavn: SAMEIET MADAM FELLE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 12.06.2001

Stiftelsesdato: 07.05.2001

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,2m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, ett av soverommene har teppe, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2021.
- Åpnet opp mellom stue/entré/kjøkken, samtidig ble det montert ny seksjon samt benkeplate på kjøkkenet, arbeidet ble utført i 2021.
- Skiftet stikkontakter og brytere i 2021.
- Lagt nye 1-stavs parkettgulv i 2021.
- Malt vegg og himlingsflater i 2021.
- Montert nye innerdører i 2021.
- Montert garderobeløsning og spilevegg på ett av soverommene i 2021.
- Montert nye spotter i himling i 2024.
- Lagt teppe på ett av soverommene i 2024.

FELLESKOSTNADER:

.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
7. Etasje	74	3	0	7	70	7
SUM BYGNING	74	3	0	7	70	7
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré/stue/kjøkken(40,3m²), bad/vaskerom(7,8m²), soverom(13,4m²), soverom(6,4m²), bod(3,5m²).

BRA-e:

Bod med adkomst fra balkong(3,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

06/08/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på utsiden av dusjonen.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran (på veggflater). Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøll- og frys
- Integrert vinskapp

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2001.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2001.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Vær oppmerksom på:
Vinduene og dørene har passert 20 år, på bakgrunn av alder vil justering/smøring av hengsler og tilsvarende være en del av normalt vedlikehold på vinduer og dører av samme alder.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,2m².

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,12 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.
Døren inn til fordelerskapet er ikke tilpasset skapet.

På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Enkel tilkomst til beredere er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå å tiltak må iverksettes. Forholdet utgjør en risiko dersom skader oppstår.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på utsiden av dusjsonen.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran (på veggflater). Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,12 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Døren inn til fordelerskapet er ikke tilpasset skapet.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreinsåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreinsløsning, bør det etableres dreinsåpning. Manglende dreinsåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen. Enkel tilkomst til beredere er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå å tiltak må iverksettes. Forholdet utgjør en risiko dersom skader oppstår.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Måseskjærveien 10, 5035 BERGEN

01 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Måseskjærveien 10

Postadresse

Måseskjærveien 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April, 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelsen i 2021.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP735800

Informasjon om selger

Selger

Brochmann, Fredrik Dybwad

Selger

Pettersen, Mina Schwings

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gamle gulvfliser ble fjernet, og det ble lagt nye varmekabler, nytt toppstøp, ny membran, nye sluker og lagt 80*80 Stone Calacatta Smooth fliser. På veggene ble det lagt flis på flis.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fyllingen Flis og Mur

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny dusj og nytt toalett (toalett fra Villeroy & Boch).

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arna VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Taket ble malt i 2021 med våtroms maling.



Tak, yttervegg og fasade

- 3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2021
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert nye Elko (sorte) stikkontakter og brytere i leiligheten.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vennetjeneste



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

2023: Ulyd fra ventilasjonsanlegget i leiligheten, vi skiftet da vifte og lyden forsvant.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet vifte på ventilasjonsanlegget da den var defekt.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95160448

Egenerklærings skjema

Name
Brochmann, Fredrik Dybwad Date
2025-08-01

Name
Pettersen, Mina Schwings Date
2025-08-01

Identification
 **Brochmann, Fredrik Dybwad**

Identification
 **Pettersen, Mina Schwings**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Brochmann, Fredrik Dybwad
Pettersen, Mina Schwings

01/08-2025
13:02:16
01/08-2025
14:42:23

BANKID
BANKID

**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 resekjonering som nevnt i Eierskapsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 fordel 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 anlegg 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 oppfylder 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 sameierens 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

Fellessarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

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 fellessarealer,
- c) lys/oppvarming av fellessarealer,
- 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.

Unnlåtsene av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene anses som mislighold fra sameierens 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 besluttet 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.

Sameiet Madam Felle

Sandviken Brygge Bergen



”Hon så hadde øl te selle”

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MADAM FELLE

Vedtatt på generalforsamling 23. April 2015.

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 og bråk og støy samt høy musikk, som kan forstyrre naboer om kveld/nettene
 - 3. Boring, banking** i betongvegger må bare skje mellom 08.00 og 20.00 mandag-fredag og 08.00-18.00 lørdag, heller ikke annen virksomhet som forstyrrer naboen. Respekter søndagsroen.
 - 4. Varmepumper og gassovner/peiser** må ikke installeres uten styrets og bygningsmyndighetenes/brannvesens skriftlige tillatelse.
 - 5. Inn-glassing av altaner** tillates ikke uten styrets og bygningsmyndighetenes skriftlige tillatelse. Dette gjelder alle installasjoner som medfører fasadeendringer.
 - 6. Trappehus er rømningsvei,** her må derfor ikke plasseres møbler eller annet som hindrer ferdsel / adgang.
 - 7. Ganger er fellesareal.** Her skal ikke plasseres sykler, barnevogner, boss eller andre gjenstander.
 - 8. Uteareal.** Boss/søppel i utearealet skal ikke forekomme.
 - 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 i garasjen.
 - 11. Lade-punkt for EL-bil i garasjen:**
I forkant av installasjonen skal Styret kontaktes skriftlig for godkjenning av installasjonen. Installasjon skal kun utføres av registret/autorisert Elektrofirma.
Strømmen hentes fra privat måler med fremlegg til stikkontakt ved parkeringsplassen.
Det skal foreligge Samsvarserklæring etter installasjonen, kopi sendes Styret.
Kostnad ved installasjonen/vedlikehold er beboers ansvar.
 - 12. Fremleie.**
Beboere kan fritt leie/låne/bytte bort sin garasjeplass til andre beboere i sameiet.
Utleie til andre utenfor sameiet, skal Styret informeres om Tilsvarende gjelder også for leiligheter.
 - 13. Grilling altaner.** Det er kun gass og elektriske griller som er tillatt.
- Klager** om støy eller liknende gjøres skriftlig til styret, se vedtektene § 19

Revidert April 2015

Innkalling til
Årsmøte
Seksjonssameiet Madam Felle



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Seksjonssameiet Madam Felle

Sameierne i Seksjonssameiet Madam Felle innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 21.05.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Tenthuset, Bedehusmauet 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 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/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 for perioden 2025-2033
- 6.4 Innmeldt sak fra seksjon nr.49 - Innspill til årsmøtet - økonomi og sameieavgift

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.

28.03.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Styrets innstilling: Årsberetning er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 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 24 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 (2024) settes til kr 300.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til godtgjørelse for foregående styreperiode, 2024, er i overensstemmelse med forslag til vedtak.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder Hans Jørgen Hille ble valgt til styreleder i 2024 for 2 år til 2026 og har 1 år igjen av sin periode.

Forslag til vedtak: Styreleder ble i 2024 valgt for 2 år til 2026. Ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlemmer har siden ordinært årsmøte 24.04.2024 bestått av:

Styremedlem: Audun Meidell Wiborg valgt til 2025

Styremedlem: Benny Monsen valgt til 2026

Styremedlem: Trude Vik Birkestrand valgt til 2026

Styremedlem Sondre Thorsen Siglevik valgt til 2026

Styremedlemmer som er på valg:

Styremedlem: Audun Meidell Wiborg

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har innstilt Ingeborg Drægebø, seksjon nr. 42, Måseskjærveien 6, som nytt styremedlem for perioden 2 år til 2027

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Ikke aktuelt.

Forslag til vedtak: Vi har ingen valgte varamedlemmer.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av:

Oskar Leirgulen perioden 2024 til 2025

Elisabeth Drægebø perioden 2024 til 2026

Forslag til vedtak: Elisabeth Drægebø til 2026

Audun Meidell Wiborg til 2027

Styrets innstilling: Audun Meidell Wiborg Nytt medlem for perioden 2025-2027

Elisabeth Drægebø gjenstående periode 1 år til 2026

6. Saker

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

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 overensstemmelse 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 brantilløp
 - å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger.
- Vedlagt "internkontroll rapport" revidert januar 2025, inkludert også anbefalt sjekklister 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 overensstemmelse med forslag til vedtak

6.3 Vedlikeholdsprognose for perioden 2025-2033

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:

- Heiser
- Takbelegg
- Maling og fuging av fasader
- Tiltak mot vannlekkasjer og utbedring av disse
- Utskifting av tre/bod fasader
- Vinduer og dører
- Innvendig vedlikehold av ganger og korridorer
- Uforutsett

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets orientering om sameiets drift og vedlikeholdsplan for perioden 2025 til 2033 til etterretning.

Styrets innstilling: Orientering om sameiets oppdaterte drift og vedlikeholdsplan for perioden 2025 til 2033

6.4 Innmeldt sak fra seksjon nr.49 - Innspill til årsmøtet - økonomi og sameieavgift

Seksjon nr. 49, Måseskjærveien 2, har meldt inn diverse innspill til årsmøtet som seksjonseier ønsker drøftet og belyst.

Innspillene kan relateres til følgende områder:

- Vedlikehold - Uforutsett og planlagt vedlikehold
- Hva dekker forsikringen av uforutsett vedlikehold (lekkasjer)
- Finansiering av vedlikehold
- Fordeling av felleskostnader etter sameiebrøken, paragraf 14 i vedtektene.

Noen av innspillene vil også bli behandlet/kommentert under andre saker på dagsorden.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets redegjørelse og innstilling til etterretning.

Styrets innstilling: Saker knyttet til endringer av vedtekter, sameiebrøk eller fordeling av kostnader fordrer ganske omfattende saksforberedelser/utredninger grunnet komplekse forhold. Noen av forholdene krever 100% tilslutning fra samtlige 125

sameiere. Disse forhold er ikke aktuelt på dette årsmøte, før det eventuelt reises som egne saker på framtidige sameiemøter. På forhånd bør det avklares om samtlige 125 sameiere faktisk ønsker endringer, før man iverksetter de forberedelsene som kreves.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Seksjonssameiet
Madam Felle onsdag 21.05.2025

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 2024 for Seksjonssameiet Madam Felle

Virksomhetens art og lokalisering

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 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.

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 10 møter i 2024 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

Oppfølging av reklamasjonsak av LED lys i trappehus og korridorer i Blokk B og C

Tilsyn av takene på samtlige 3 blokker

Oppfølging av gjennomført vedlikehold av noen fasader Blokk B og C.

Oppfølging av vedlikehold av heisene bla. skifte til 4G kommunikasjon og nye fotolister som sikrer mot klemfare fra heisedørene. 2 års kontroll utført av Heisekontrollen og rapporterte avvik er fulgt opp og lukket.

EI-kontroll gjennomført av fellesanlegget og avvik er utbedret og lukket.

Drift og oppfølging av kameraovervåking garasjeanlegg.

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

Drift og oppfølging av bossuganlegget og papircontainer

Oppfølging av vask av trappehus og korridorer samt matteskifte.

Oppdatering av vedlikeholdsplan

Oppfølging av intern kontroll i sameiet

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

Oppfølging av tak og fasader for å sikre mot vanninntrenging.

Oppfølging av sameiets 5 heiser

Oppfølging av planlagt utbedring av årsaker til vannlekkasjer til 2 seksjoner i Måseskjærveien 4

Løpende fokus på sikring av fellesområder mot uautorisert tilgang

Skifte av leverandør av vintervedlikehold

Planlegging av vedlikehold av fasader og tak

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Fullført skifte av LED lys i trappehus og korridorer i blokk B og C

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

Det er foretatt service og utbedring av feil og mangler på vifter i trappehus og i garasjen.

Ny elektrisk dørpumpe er installert i Måseskjærveien 10. Gjenbruk av gammel pumpe i nr.8.

Oppgradert ventilasjon i Frieleboden med nye ventiler i både front og bakside.

Malt inngangspartiene og spilene i nedre del av fasaden.

Malt vinduer/altandører og bodvegger i forbindelse med vedlikehold fasader i blokk B og C.

Garasjeanlegget er vasket og rengjort

Det er foretatt skifte av fuger og maling av noen fasader for Blokk A , B og C.

Oppfølging og forberedelse til utbedring av årsak til vannlekkasjer i 2 seksjoner i Måseskjærveien 4, henholdsvis 4 og 5 etasje. Utbedring vil skje i april/mai 2025 av utvendig areal som fasade mot nord og ny tekking av terrasser. Det vil også bli montert nye rekkverk på terrassene.

Noen vinduer er skiftet i forbindelse med vedlikehold fasader

Montert nye LED lys i skur ved siden av container for papp og papir.

Oppfølging av periodisk service på garasjeport.

Oppfølging av periodisk service og vedlikehold av dørlåser

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Utbedring av årsaker til vannlekkasjer i 2 seksjoner i Måseskjærveien 4

Nye elektriske dørpumper i Måseskjærveien nr.2 og nr.4.

Kartlegging og justering av skjeve hoveddører til seksjonene.

Vedlikehold av heisene.

Kontroll av sluker på tak

Skifte av vinduer og punkterte ruter ved behov.

Vedlikehold av gårdstun mellom blokkene

Ad hoc vedlikehold

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen inklusiv infrastruktur er nå 24 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 seom er eksponert for vær og vind er nå malt og fuget på nytt.

Det er etablert serviceavtale med taktekker for årlig og periodisk inspeksjon og vedlikehold av takene. Løpende vurdering om takene må omtekkes på nytt. Ifølge langsiktig vedlikeholdsplan 2027-2028.

Sameiet har serviceavtale med firma som årlig foretar service på sameiets brann og eksosvifter i garasjeanlegget og trappehus. Det er løpende vedlikehold på sameiets 5 heiser og hvert annet år uavhengig gjennomgang og godkjenning av heiskontrollen. 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 25 år. Fellesområdets grønne områder blir fulgt av sameiets gartner Vestbo Drift. Styret vurderer samlet sett at planlagt vedlikehold er og har blitt gjennomført ihenhold til godkjent vedlikeholdsplan.

Internkontroll / HMS

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 av brannalarmanlegget i sameiet 2024. 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 sjekklister foretar styret periodisk kontroll med at rømmingsveier fra leiligheter og fellesarealer er frie og tilgjengelige. Det er også foretatt utskifting av brannslukkingsapparater i fellesarealene. Slukkeutstyr i garasjeanlegg er kontrollert for funksjonalitet og avvik er korrigert. 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. Opptak er nå lagret, i teknisk rom i garasje, inntil 20 dager.

Årlig EL-kontroll for ladeanlegg og 36 måneders intervall for fellesarealer siste gang i 2024.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er IF skadeforsikring, avtale nr:SP735800

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen. Forsikringssum kr 726.926.866

Sameiets egenandel ved skade er 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.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 24.04.2024 bestått av:

Styreleder, Hans Jørgen Hille
Styremedlem, Benny Henriette Monsen
Styremedlem, Trude Vik Birkestrand
Styremedlem, Audun Meidell Wiborg
Styremedlem, Sondre Thorsen Siglevik

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Audun Wiborg

Av medlemmene i valgkomiteen er følgende på valg:

Oskar Leirgulen

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 166 592	3 697 872	4 166 592	4 166 592
Andre inntekter	3	769 671	685 006	780 500	2 863 796
SUM INNEKTER		4 936 263	4 382 878	4 947 092	7 030 388
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	42 300	42 300	42 300	42 300
Forretningsførsel		135 930	128 664	135 929	151 594
Andre honorarer		15 624	15 481	30 625	30 625
Revisjon		8 900	8 400	8 900	9 400
Forsikringspremier		279 594	277 542	291 975	335 512
Energikostnader		184 395	199 146	199 000	199 000
Kommunale avgifter		266 080	221 520	250 000	270 000
Andre driftskostnader	5	1 262 558	801 147	1 387 250	1 424 572
Vedlikehold	6	3 023 460	2 568 121	3 743 000	3 370 000
SUM KOSTNADER		5 518 841	4 562 322	6 388 979	6 133 003
DRIFTSRESULTAT		-582 578	-179 444	-1 441 887	897 385
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		57 450	46 445	0	0
NETTO FINANSPOSTER		57 450	46 445	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-525 129	-132 999	-1 441 887	897 385
Overføringer og disponeringer		-525 129	-132 999	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		29 041	34 119
Restanser felleskostnader		1 399	1 580
Vestbo i mellomregning		1 721 002	2 894 975
Andre fordringer		569 855	237 540
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		2 321 296	3 168 213
SUM EIENDELER		2 321 296	3 168 213

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 680 537	2 205 666
Sum opptjent egenkapital		1 680 537	2 205 666
Sum egenkapital	2	1 680 537	2 205 666
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		500 617	918 087
Annen kortsiktig gjeld		140 142	44 460
Sum kortsiktig gjeld		640 759	962 547
Sum gjeld:		640 759	962 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 321 296	3 168 213

Sted: _____, dato: _____

Hans Jørgen Hille
Styreleder_____
Sondre Thorsen Siglevik
Styremedlem_____
Audun Meidell Wiborg
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.

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 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	2 205 666	2 338 665
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-525 129	-132 999
B. Årets endring i disponible midler	-525 129	-132 999
C. Disponible midler	1 680 537	2 205 666
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 721 002	2 894 975
Kortsiktige fordringer	600 294	273 238
Omløpsmidler	2 321 296	3 168 213
Kortsiktig gjeld	-640 759	-962 547
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 680 537	2 205 666

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	2 205 666	-525 129	1 680 537
Sum egenkapital 31.12.	2 205 666	-525 129	1 680 537

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	658 500	568 500
3620 Innkreving strøm	109 171	114 506
3685 Diverse inntekter fri	2 000	2 000
Sum	769 671	685 006

Kto.3685 gjelder strømkompensasjon fra Brg kommune

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale	2 974	4 450
6330 Vaktmestertjenester	124 587	51 559
6360 Renhold	184 371	177 249
6395 Sommer- og vinterkostnader	231 659	176 542
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	35 561	51 798
6790 Vakthold	15 244	7 219
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	1 551	4 814
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	658 500	326 497
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	1 690	1 020
7720 Generalforsamling	6 004	0
7781 Bomiljø	419	0
Sum	1 262 558	801 147

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 204 109	1 300 920
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	142 039	212 475
6640 Periodisk vedlikehold	569 405	162 082
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	107 908	892 645
Sum	3 023 460	2 568 121

Resultat og balanse med noter for Seksjonssameiet Madam Felle.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seksjonssameiet Madam Felle

Styreleder	Hans Jørgen Hille (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Trude Vik Birkestrand (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Sondre Thorsen Siglevik (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Audun Meidell Wiborg (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Benny Henriette Monsen (sign.)	08.03.2025



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 2024, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 rettviseende 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. Betyggende 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.



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 modifierer 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 rettviseende 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, 6. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-06 21:35:41 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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: Valgkomiteen v/ Elisabeth Drægebø og Oskar Leirgulen
Til: Årsmøte i sameiet Madam Felle

Dato: 1 mai 2025

Re: Valg av styre i Sameiet Madam Felle 2025

Hei igjen,

Årets innstilling fra valgkomiteen er Ingeborg Drægebø, seksjon nr.42, Måseskjærveien 6.

Hilsen
Elisabeth Drægebø

Tlf: 90 80 28 80

Mail: elisabeth.dragebo@gmail.com

Sameiet Madam Felle

Sandviken Brygge Bergen



Personvernerklæring Seksjonssameiet Madam Felle

Sist oppdatert 23. januar 2025

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:

Verken styret eller forretningsfører (Vestbo) har informasjon om leietakere. Styret har oppfordret seksjonseierne til å løpende orientere styret om leietakere.

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 personvern hensyn 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 personvern hensyn 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 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 korrigerings*
- 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: 10 – 5 Januar 2025



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 Strømprudd	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 2024/2025:

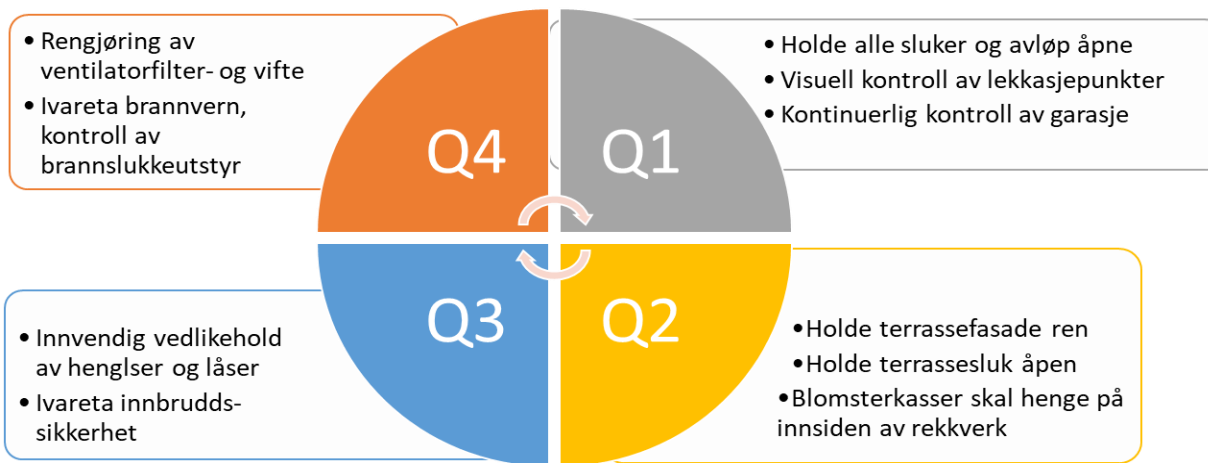
- Hans Jørgen Hille (styreleder) Seksjon nr:100, Måseskjærveien 10
- Audun Meidell Wiborg (styremedlem) Seksjon nr:97, Måseskjærveien 8
- Benny Monsen, (styremedlem) Seksjon nr.13, Måseskjærveien 6
- Trude Vik Birkestrand, (styremedlem) Seksjon nr.33, Måseskjærveien 6
- Sondre Thorsen Siglevik, (styremedlem) Seksjon nr. 87, Måseskjærveien 8

Hans Jørgen Hille og Audun Wiborg 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			Sum	Prioritet
	Har skjedd flere ganger	Har skjedd	Kan skje	Kan føre til død	Kan føre til varig skade	Kan føre til midlertidig skade		
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								
Forhold i virksomheten som kan medføre risiko(farer og problemer)	3	2	1	3	2	1		
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 Rømningsvei 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	Hypighet	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 nettverk. 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	14 og 15/10-2024	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	14 og 15/10-2024.	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	1701.2024 Utført arbeide: Gjennomgang bygg, utført service, avvik notert	Service avdekket avvik på brannvifter som ble utbedret. Avvik på eksosvifter i garasje som bør utbedres.
Kontrollere at brannslukkingsutstyr er tilstede og fungerer i felles arealer	Styret	Årlig	Ja Testet noen brannslanger i garasje OK.	5 brannslukkingsapparat 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
Rømningsveier:				
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	Ja	OK

Elektrisk anlegg (Utføres av Monsen Elektro)				
Kontroller at EI-anlegg fungerer i fellesarealer, Kontrollere kabelgjennomføringer	Styret	Hvert 3 år	Første gang 2021	Gjennomført i 2024 og rapporterte avvik fra 2021 er utbedret og lukket.
Kontroller at Elanlegget for Elbil lading	Styret	Hvert år	Første gang 2021	Utført i 2024.
Kontroller at EI-anlegg i fellesarealer er hensiktsmessig plassert og at det er helt og ikke skadet	Styret	Årlig	Ja	Ok
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	Løpende	Månedlig oppfølging av vannforbruk ved avlesning av vannmåler. Visuell sjekk av utvendige vann og avløpsledninger i garasje.
		5 år	Altiva AS 25 og 26 sept. 2023	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	Løpende	Årlig kontroll av takene.
Kontroller dører og vindu.	Styret	Årlig		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 Vaktmestertjenester, men varierende kvalitet på gjennomføring og kvalitet. Under

				observasjon og oppfølging.
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 Certego.
Heis:				
Heiser kontrolleres årlig av heisfirma	KONE	2 gang årlig og ved behov	Ved behov og 2 ganger årlig.	Aktuell service partner heis KONE
Myndighetskontroll av heis	Heiskontrollen	Hvert 2 år	Gjennomført 2024	Heiskontrollen
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. Styret har inngått avtale med Vaktmestertjenester om å fjerne propper i anlegget ved driftsstans på anmodning fra styret.	Styret har besørget vedlikehold på nedkast. 2 beholdere for restavfall er skiftet i desember 2023 grunnet rust og alder.
Papircontainer	BIR	Løpende	Løpende	Tømmes 4 ganger månedlig
Dato og signatur for utførelsen				
5 januar 2025 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	Hypighet	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 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 lagres i garasje.	Beboer			
Brennbar materiell skal ikke lagres 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			
<u>Ikke oppgi kode til dører og garasjeport</u> 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	5.01.2025	Hans Jørgen
2	Undersøke om det har etablert seg sopp i garasjelegget.	Oktober 2024	Styret
3	Internkontroll Elektro – Monsen Elektro	2024	Styret
4	Løpende oppdatering av vedlikeholdsplan	Løpende – 2024	Styret

Tabell 2: Prioriteringsplan for HMS Sameiet Madamfelle.

10 Strømbrydd

Ved strømbrydd 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 nødlis 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	<ul style="list-style-type: none"> - Standard godkjent regnskapssystem. - Oppfyller lovkrav. - Utføres av Vestbo. - MF har direkte tilgang.
Rapportering	<ul style="list-style-type: none"> - Tar ut rapporter i forbindelse med Styremøter. - Års-Regnskap presenteres for årsmøte
Budsjett	<ul style="list-style-type: none"> - Utarbeides hver høst for kommende år. - Oppfølging med prognoser i hvert styremøte.
EDB rutiner	<ul style="list-style-type: none"> - Vestbo ivaretar dette med sikkerhetskopier/backup.
Sikring av personvern	
Oppdatering av behandlingsprotokoll	Utføres av styret
Oppdatering av personvernerklæring	Gjøres tilgjengelig for beboerne
Sikring av eiendeler:	
Bygningsmassen med fellesarealer	<ul style="list-style-type: none"> - Forsikring hos IF skadeforsikring. - Egenandel kr 15.000 (2025)
Nødstrøm fellesareal garasje	<ul style="list-style-type: none"> - Batteripakke plassert i EL-rom.
Brannalarm	<ul style="list-style-type: none"> - Etablert i hver leilighet og i fellesarealer
Fysisk sikring av fellesarealer	<ul style="list-style-type: none"> - Uteparkering privat. Tydelig skilting.
Felles gårdsplass	<ul style="list-style-type: none"> - Fysisk låsbar bom.
Felles sykkelboder	<ul style="list-style-type: none"> - Kodelås i Nr.4 og nøkkel i Frielebod
Garasjeport	<ul style="list-style-type: none"> - Portåpner/Kode
Dører til garasje	<ul style="list-style-type: none"> - Kodelås/nøkkel
Overvåking	<ul style="list-style-type: none"> - Videoovervåking av garasjen - Lagringstid 20 dager på PC plassert i EL-rom.
Vedlikehold:	
Vedlikehold av bygningsmassens fellesarealer og bygningskropp	<ul style="list-style-type: none"> - Utføres rutinemessig gjennom avtaler MF har etablert med diverse firma. Avtalene revideres fortløpende før forfall.
Vaktmestertjenester	<ul style="list-style-type: none"> - Bergen Vaktmestertjenester A/S
Gartnertjenester	<ul style="list-style-type: none"> - Eiendomsservice Vest
Omfattende større vedlikeholdsarbeider	<ul style="list-style-type: none"> - Styrebehandles /orientering til årsmøte
Vedlikeholdsprogram	<ul style="list-style-type: none"> - Styret utarbeider årlig plan - til langsiktig planlegging og budsjettering
Fullmakter/signaturer:	
Fakturagodkjenning	<ul style="list-style-type: none"> - Styreleder og ett styremedlem
Prokura, signaturrett	<ul style="list-style-type: none"> - Styreleder og ett styremedlem
Likviditet/vedlikeholdsfond	<ul style="list-style-type: none"> - Likviditetskontroll i forbindelse med styremøter, budsjett og årsregnskap. - Styret bestemmer justering av månedlig

	sameieavgift for sameierne 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.

Sameiet Madam Felle

Prognose for Årsmøte 2025__april 2025/aw

Årsmøte 2023 - Drifts- og Vedlikeholdsprognose 2023 - 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 %	20,0 %	20,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	
Inntekter:		4 890	3 980	4 344	4 994	7 510	5 888	6 934	7 107	7 283	7 464	7 649	7 839	8 034
Felleskostnader drift&Vedlikeh.	3807	2 839	3 200	3 693	4 167	4 167	5 000	6 000	6 150	6 304	6 462	6 623	6 789	6 959
Ekstraord. Felleskostnader D&V	3840	1 432			2 497									
Internett/kabelt TV	3816	569	622	567	659	675	692	710	727	746	764	783	803	823
Strøm El.bil lad.	3820	40	156	82	109	121	145	174	179	183	188	192	197	202
Renter					57	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Annet	3810	10	2	2	2									
Årlige driftskostnader løpende:		2 371	2 476	2 763	2 898	2 963	3 084	3 217	3 297	3 380	3 464	3 551	3 640	3 731
Årlig adm & drift	5300-6730	298	333	573	596	611	626	642	658	674	691	708	726	744
Forsikringer	7500	242	255	277	280	287	294	302	309	317	325	333	341	350
Kommunale avgifter	6329	240	237	222	266	266	319	383	393	402	412	423	433	444
Årlige driftstjenester & Service (spesifisert under)		705	764	810	805	826	846	867	889	911	934	957	981	1 006
- Andre driftskostnader	6301- 7790	252	290	300	312	320	328	336	344	353	362	371	380	390
- Vaktmester	6610	150	126	130	150	154	158	162	166	170	174	178	183	187
- Gartnertj.	6623	130	154	170	177	181	186	190	195	200	205	210	215	221
- 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
Heiser	6611	76	81	85	80	82	84	86	88	91	93	95	97	100
Energikostnader	6207	145	314	200	185	190	194	199	204	209	215	220	225	231
Internett/kabelt TV	6950	645	467	569	658	674	691	709	726	744	763	782	802	822
Årlig driftsresultat. (tilgjengelig for større vedlikehold & Utskiftinger)		2 519	1 504	1 581	2 096	4 547	2 804	3 717	3 809	3 903	3 999	4 098	4 199	4 303

Årlig kontroll & service

Årlig kontroll & service

Garasje og fellesareal

Sameiet Madam Felle

Prognose for Årsmøte 2025__april 2025/aw

Årsmøte 2023 - Drifts- og Vedlikeholdsprognose 2023 - 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	3 645	4 012	3 740	3 765	2 904	5 178	4 222	3 521	3 390	
Tak / Takteking /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	500	1 200	1 200	1 200	1 200	300	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	100	50								
Innvendig maling			70	200		110	400	400	400	400	400				
VVS infrastruktur/Avløp	6602	-	30	54	35				100					2 000	Må sjekke behov
Garasje, Betong & Infrastruktur	6607	55	30	-	-	-	-	-	500	200	205	210	215	221	
Elektro , Vifter,Brann,Porttelefon		90	107	833	106	335	162	390	665	704	673	162	206	170	
- Elektro	6603	80	26	272	76	200	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	1 000	1 400	1 400	100	100	100	100	100	100	Rep. og utskiftn.
fasader/lekkasje bygg B						1 400									
Bossug	6627				800						1 000	1 000			
Uforutsatt		42	-	-	60		200	200	200	200	200	200	200	200	
Årlig resultat/lividitetsoverskudd		595	217	- 132	- 585	902	- 1 208	- 23	44	999	- 1 178	- 124	678	913	
Akkumulert likviditet:	31.12.20 1 526	2 121	2 338	2 206	1 621	2 524	1 315	1 293	1 337	2 336	1 158	1 034	1 713	2 625	

Sameiet Madam Felle

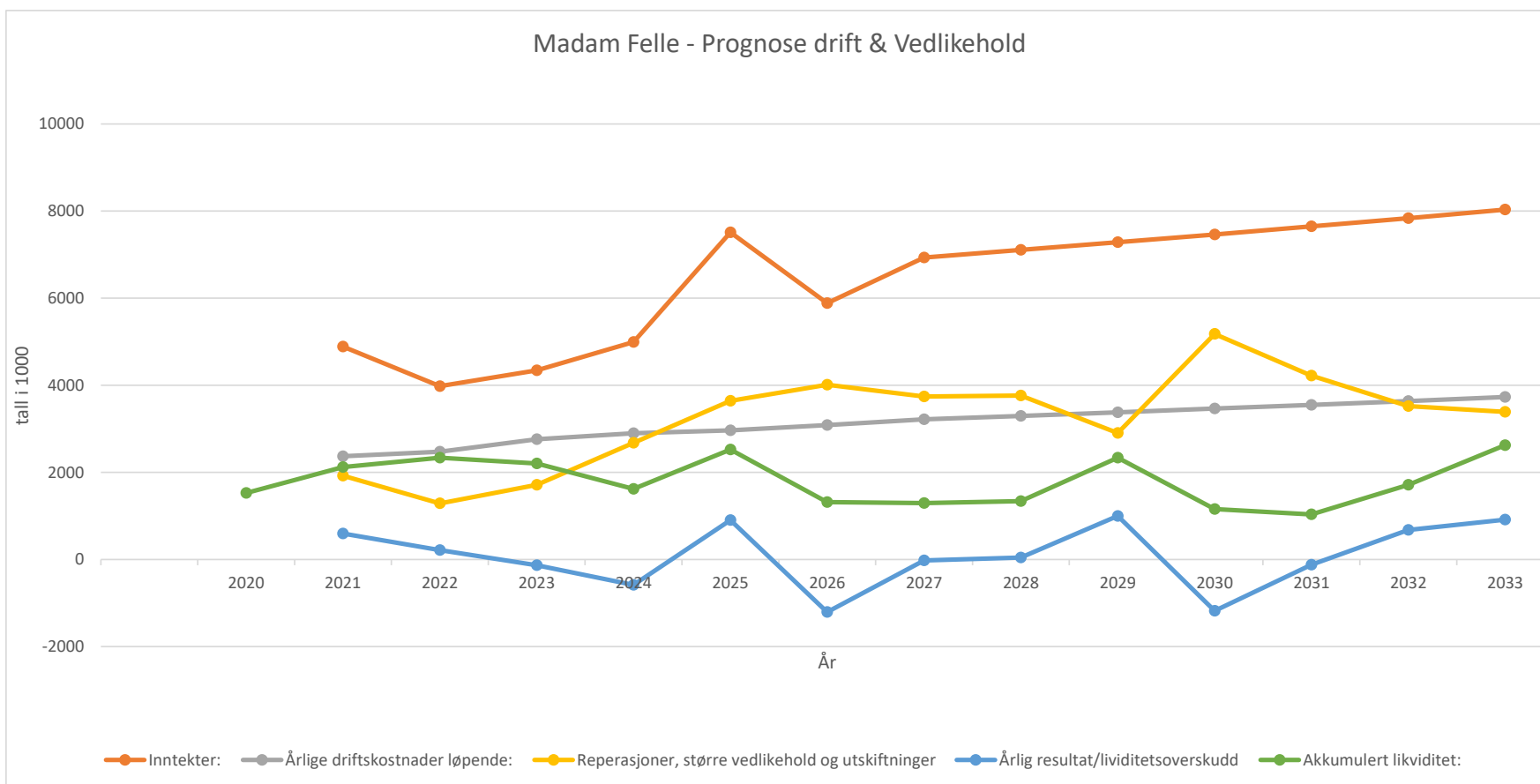
Prognose for Årsmøte 2025__april 2025/aw

Årsmøte 2023 - Drifts- og Vedlikeholdsprognose 2023 - 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	7 510	5 888	6 934	7 107	7 283	7 464	7 649	7 839	8 034	
Årlige driftskostnader løpende:	2 371	2 476	2 763	2 898	2 963	3 084	3 217	3 297	3 380	3 464	3 551	3 640	3 731	
Reperasjoner, større vedlikehold og utskiftninger	1 924	1 287	1 713	2 681	3 645	4 012	3 740	3 765	2 904	5 178	4 222	3 521	3 390	
Årlig resultat/livitetsoverskudd	595	217	- 132	- 585	902	- 1 208	- 23	44	999	- 1 178	- 124	678	913	
Akkumulert likviditet:	1526	2 121	2 338	2 206	1 621	2 524	1 315	1 293	1 337	2 336	1 158	1 034	1 713	2 625

Madam Felle - Prognose drift & Vedlikehold



Fra: Frank Johnsen <frank.johnsen@bt.no>

Sendt: 28. mars 2025 08:55

Til: HansJørgen Hille <hanhille@online.no>

Emne: Sak til årsmøtet

Hei

Her et et innspill til årsmøtet. Om det er innenfor formen for en sak til et årsmøte, vet jeg ikke, men det er i hvert fall problemstillinger som er relevante for alle.

mvh

Frank Johnsen

Innspill til årsmøtet 2025 - økonomi og sameieavgift

Det er åpenbart store vedlikeholdsbehov i sameiet. Fellesutgiftene stiger med alt fra 10 prosent til 100 prosent i perioder, som igjen gir uventede ekstrautgifter for hver enkelt.

Signalene er også tydelige - at det ikke blir mindre behov for vedlikehold i årene fremover. Og snart skal vel en eller fem heiser skiftes ut.

Jeg tviler ikke på at styret jobber for å holde utgiftene nede. Det er likevel viktig med en transparent prosess, og at utgiftsdetaljene legges på bordet.

Slik det er nå, risikerer alle å måtte betale mye mer til felleskassen, samtidig som at eiendommene går ned i verdi (av samme grunn). Det er rett og slett tap-tap.

Derfor lurer jeg på:

1. Hvorfor koster det nærmere en million kroner å skifte ut en bosscontainer (bossystem) i sameiet? Hvordan forklarer BIR en slik pris? Og er det slik at "ureglementert" avfall virkelig kan ødelegge et slikt system? Det virker veldig skjørt - all den tid det er noe som hele tiden setter seg fast. Kan man vurdere andre kontrakter, andre løsninger?

2. Lekkasje i vegger og på terrasser har medført høye utgifter over mange år. Hvorfor var ikke dette dekket av forsikringer? Hvorfor har det vært så vanskelig å få bukt med problemet? Og hvorfor er arbeidet som foregår første halvår 2025 så kostbart?
3. Generelt - hva er vi egentlig forsikret mot? Er det ingenting av "den gamle moroa" som blir dekket?
4. Blir store jobber i sameiet lagt ut på anbud? Vet vi at vi hele tiden har det rimeligste tilbudet? Det er vel grunn til å tro, slik byggenæringen har vært de siste årene, at det er mulig å få gode priser.

Størrelse på Sameieavgiften

Høye fellesutgifter (sameieavgift) i et sameie har negativ innvirkning på salgsprisen av en leilighet, av flere grunner:

Lavere betalingsvilje: Potensielle kjøpere vurderer de totale bokostnadene. Høye fellesutgifter kan gjøre leiligheten mindre attraktiv sammenlignet med tilsvarende boliger med lavere månedlige kostnader.

Lavere låneevne: Banker tar hensyn til månedlige utgifter når de vurderer hvor mye en kjøper kan låne. Høye fellesutgifter kan begrense hvor mye en kjøper får i lån, noe som igjen kan presse prisen ned.

Signal om økonomiske utfordringer: Hvis fellesutgiftene er høye på grunn av dårlig økonomistyring eller høy gjeld i sameiet, kan det skape usikkerhet hos kjøpere, noe som igjen kan redusere betalingsviljen.

Høye fellesutgifter som inkluderer kostnader som varmt vann, oppvarming, TV eller fellesgjeldsnedbetaling, er akseptable for kjøpere.

Er de høye uten tydelig nytteverdi - som stadige vedlikeholdsutgifter i arealer som ikke berører egen eiendom - vil det trekke prisen ned.

Ifølge meglere kan en leilighet på cirka 100 kvadratmeter i sameiet kjøpt bli en million mindre verdt på grunn av dette.

Mange ser garantert frem til en rentenedgang. Men det vil hjelpe lite på økonomien hvis fellesutgiftene stiger og stiger.

Derfor må styret få på bordet alle fremtidige utfordringer og lage en prioriteringsplan. Om man **må** kreve ekstrabidrag fra beboerne, bør det tas gjennom en engangsregning, ikke ved å øke fellesutgiftene.

Deling av utgifter- likhetsprinsippet

Regelverket nå - at **eierbrøken** bestemmer hvor mye hver enkelt må betale ekstra til vedlikeholdsutgifter og fellesareal - slår veldig urettferdig ut.

Noen fikk en ekstraregning på 25.000 kroner da styret, over natten, doblet sameieavgiften før jul. Andre fikk trolig det halve i ekstraregning, selv om markedsverdien på deres leiligheter er den samme eller høyere (vi snakker beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet).

Det er ikke sånn at en leilighet på 100 kvm er dobbelt så mye verdt som en leilighet på 50 kvm. Men det er slik det i praksis praktiseres.

Siden alle er blitt smertelig klar over at det ikke ble tatt i bruk de beste kvalitetene, de beste materialvalgene, da blokkene ble bygget, vet vi også at det trengs mye oppgradering av egne leiligheter.

Det koster mye penger, i tillegg til sameieavgiften. Og større leiligheter koster mer å pusse opp enn mindre. Så det er, for å si det enkelt, blitt forholdsmessig kostbart å bo her. Som er bekymringsverdig.

Derfor trenger vi forutsigbarhet.

Frank Johnsen, Hus 2



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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Seksjonssameiet Madam Felle onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Tenthuset, Bedehusmauet 5, 5036 Sandviken .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 29

Antall fremlagte fullmakter:3

Hvilket utgjorde totalt 32 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: Audun Meidell Wiborg

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: Elsie Skotnes

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Rolf Jordal Hansen

2. Årsberetning 2024

Årsberetning er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen. Beretningen ble gjennomgått av Audun Wiborg og spørsmål ble besvart fortløpende.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Regnskapet ble gjennomgått av Hans Jørgen Hille

Vedtak:

Regnskapet for 2024 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 24 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. 300.000 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 ble valgt til styreleder i 2024 for 2 år til 2026 og har 1 år igjen av sin periode.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg og har 1 år igjen av sin periode til 2026.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlemmer har siden ordinært årsmøte 24.04.2024 bestått av:

Styremedlem: Audun Meidell Wiborg valgt til 2025

Styremedlem: Benny Monsen valgt til 2026

Styremedlem: Trude Vik Birkestrand valgt til 2026

Styremedlem Sondre Thorsen Siglevik valgt til 2026

Styremedlemmer som er på valg:

Styremedlem: Audun Meidell Wiborg

Vedtak:

Som nytt styremedlem ble følgende valgt: Ingeborg Drægebø, seksjon nr.42, Måseskjærveien nr. 6, for perioden 2025-2027. (2år)

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Ikke aktuelt.

Vedtak:

Ikke aktuelt

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Hans Jørgen Hille styreleder valgt for 2 år i 2024 til 2026

Benny Monsen styremedlem valgt for 2 år i 2024 til 2026

Trude Vik Birkestrand styremedlem valgt for 2 år i 2024 til 2026

Sondre Thorsen Siglevik styremedlem valgt for 2 år i 2024 til 2026

Ingeborg Drægebø styremedlem valgt for 2 år i 2025 til 2027

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av:

Oskar Leirgulen perioden 2024 til 2025

Elisabeth Drægebø perioden 2024 til 2026

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 2 år. perioden 2025-2027 Audun Meidell Wiborg.

Valgkomiteen består etter valget av:

Elisabeth Drægebø, valgt i 2024 til 2026

Audun Meidell Wiborg, valgt for 2 år i 2025 til 2027.

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 til 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 januar 2025, inkludert også anbefalt sjekklister for beboere i egen leilighet.

Vedtak:

Årsmøtet tok orienteringen om internkontroll/HMS til etterretning.

6.3 Vedlikeholdsprognose for perioden 2025-2033

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:

- Heiser
- Takbelegg
- Maling og fuging av fasader
- Tiltak mot vannlekkasjer og utbedring av disse
- Utskifting av tre/bod fasader
- Vinduer og dører
- Innvendig vedlikehold av ganger og korridorer
- Uforutsett

Styret har fått tilbud og anbefaling fra Kone Heiser om utskifting av vesentlig heiselektronikk som har en antatt levealder på 15-20 år (og våre heiser er 24 år) samt bærewire og brems. Utsettelse av denne utskifting kan medføre begrenset tilgang på reservedeler og ved teknisk havari unødvendig lang nedetid for heisen. Styret har besluttet at sameiet vil foreta denne utskifting i henhold til KONE`s anbefaling. Stipulert kostnad for samtlige 5 heiser utgjør ca.4 mill inkl. mva. Styret vil sammen med KONE og berørte sameiere planlegge gjennomføring og vi ser for oss følgende rekkefølge for utbedring: Måseskjærveien 6, Blokk A, høsten 2025, Blokk C, Måseskjærveien 8 og 10, vår, sommer, høst 2026 og Blokk B, Måseskjærveien 2 og 4, vår, sommer, høst 2027. Finansiering vil skje ved permanent økning av sameieavgiften med henholdsvis ca. 22% i 2026 og 2027. Dette er basert på langidsprognosen og **er ikke endelig besluttet**. Kostnaden for oppdatering av heis i Blokk A, nr. 6 vil bli forsøkt dekket innenfor årets 2025 budsjett, men med forbehold om endringer.

Vedtak:

Årsmøtet tok styrets orientering om sameiets vedlikeholdsplan for perioden 2025-2034 til etterretning. Årsmøtet var også enig i behovet for utvidet vedlikehold av sameiets 5 heiser og forslag til finansiering.

6.4 Innmeldt sak fra seksjon nr.49 - Innspill til årsmøtet - økonomi og sameieavgift

Seksjon nr. 49, Måseskjærveien 2, har meldt inn diverse innspill til årsmøtet som seksjonseier ønsker drøftet og belyst.

Innspillene kan relateres til følgende områder:

- Vedlikehold - Uforutsett og planlagt vedlikehold
- Hva dekker forsikringen av uforutsett vedlikehold (lekkasjer)
- Finansiering av vedlikehold
- Fordeling av felleskostnader etter sameiebrøken, paragraf 14 i vedtektene.

Vedtak:

Årsmøtet tok innspillet fra seksjonseier nr. 49 til etterretning.

Noen av innspillene ble også behandlet/kommentert under andre saker på dagsorden.

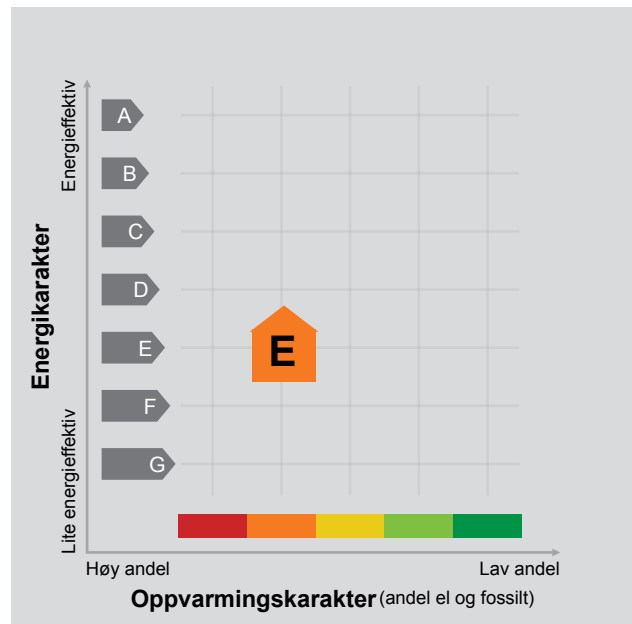
Protokoll for Seksjonssameiet Madam Felle

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Audun Meidell Wiborg (sign.)	29.05.2025
Sekretær	Hans Jørgen Hille (sign.)	29.05.2025
Protokollvitne	Elsie Skotnes (sign.)	29.05.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegaten 47
Postnummer	5036
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	515
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139328264
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-7813
Dato	12.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 25: Montering tetningslister

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2020/0/0

Utlistet 31. juli 2025

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, båndlegginger og 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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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 m ²	Sikker	-	Ja

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

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	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15625000	113 - Blokkbebyggelse	48,5 %
15625000	760 - Felles gårdsplass	33,6 %
15625000	730 - Felles parkeringsplass	12,0 %
15625000	790 - Annet fellesareal	3,4 %
15625000	331 - Torg	2,5 %
15625000	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,0 m²)
15625000	330 - Gatetun	< 0,1 % (0,3 m²)
15625000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 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	75,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15625000	770 - Felles garasjeanlegg	75,3 %

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

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
18440000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 360 MFL., SANDVIKSODER	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
15620004	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 OG 71 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3	200110828
15620000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 70, 369, 381 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3	200001933
60390000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377, 379, SANDVIKSODENE 78C - 80	3	200802321
71240000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	1	202223757
70450000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 366 MFL., SANDVIKSODENE	10	202220636
64290000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	5	202220474
71720000	35	Bergenhús, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
15620003	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2009, SANDVIKSVEIEN 94, SANDVIKEN BRYGGE FELT E	3	200113897
71870000	35	Bergenhús, E39 Fløyfjelltunnelen - tunnelramper Sandviken	0	202512912
70670000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, FLØYFJELLTUNNELEN - RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE	3	202220720
15625200	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 69 OG 73, SANDVIKSVEIEN 94	3	200312739
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
70610000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2009 MFL., SANDVIKSVEIEN 94	10	202220586
19320000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 77 MFL., DITLEFSENGEN	5	201522200

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
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	20760753-9	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.09.2024	202415875
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	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	20774584-14	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	23.05.2024	202413364

Andre opplysninger

Skrevet ut 31. juli 2025



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 begrensingslinje 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 klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 31.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 168/2020/0/0

Adresse: Måseskjærveien 10 m.fl.

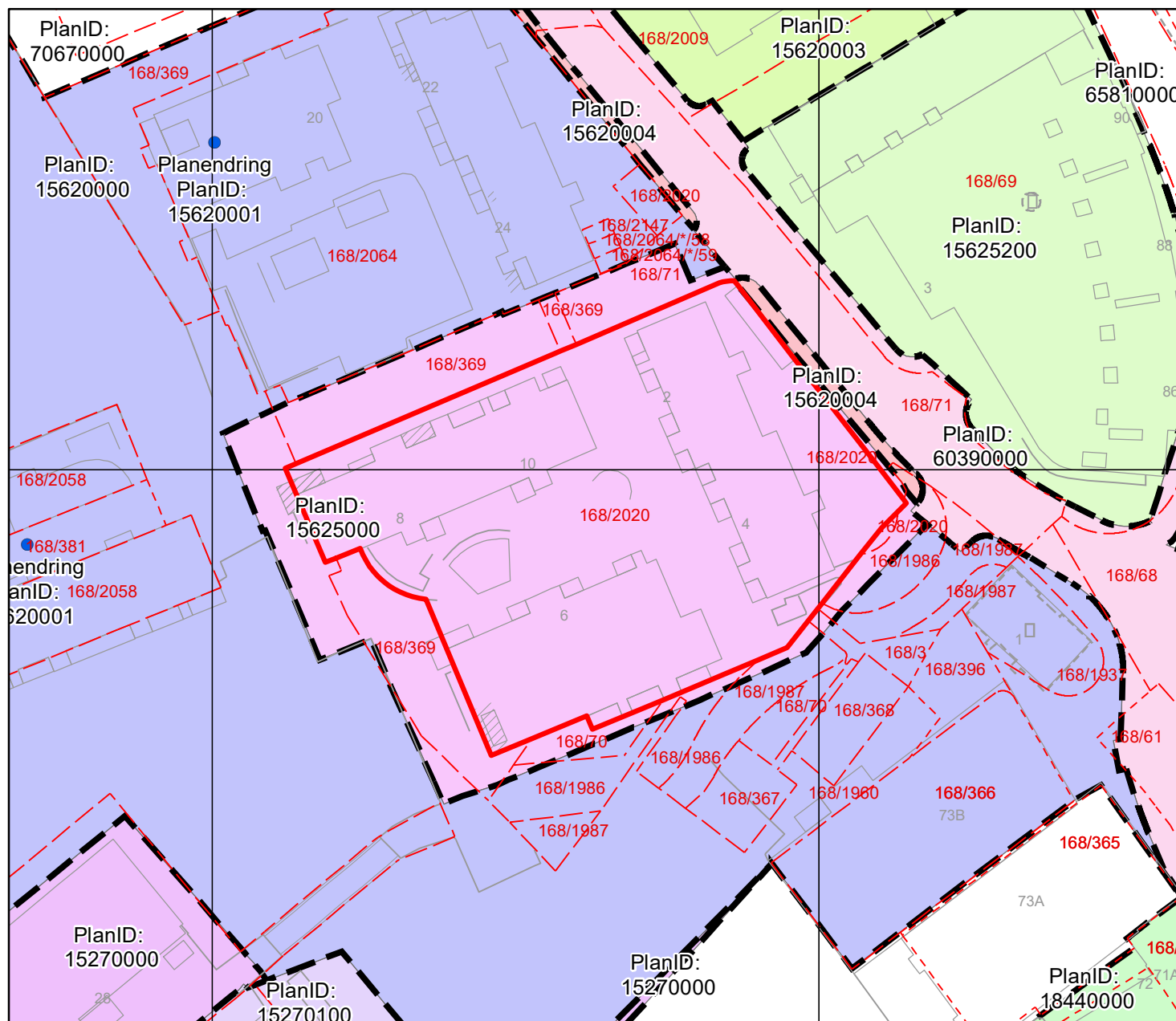
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15620004, 15625000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



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
- ∩ 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

- ∩ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- ∩ Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- ∩ Reguleringsplan restriksjonsgrense
- ∩ Reguleringsplan bevaringsgrense
- ∩ Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

- ∩ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- ≡ 640 - Frisiktzone
- ∩ 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 gårds plass
- ∩ 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
- 1130 - Sentrumsformål
- 1802 - Bolig, forretning, kontor

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 31.07.2025

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 168/2020/0/0

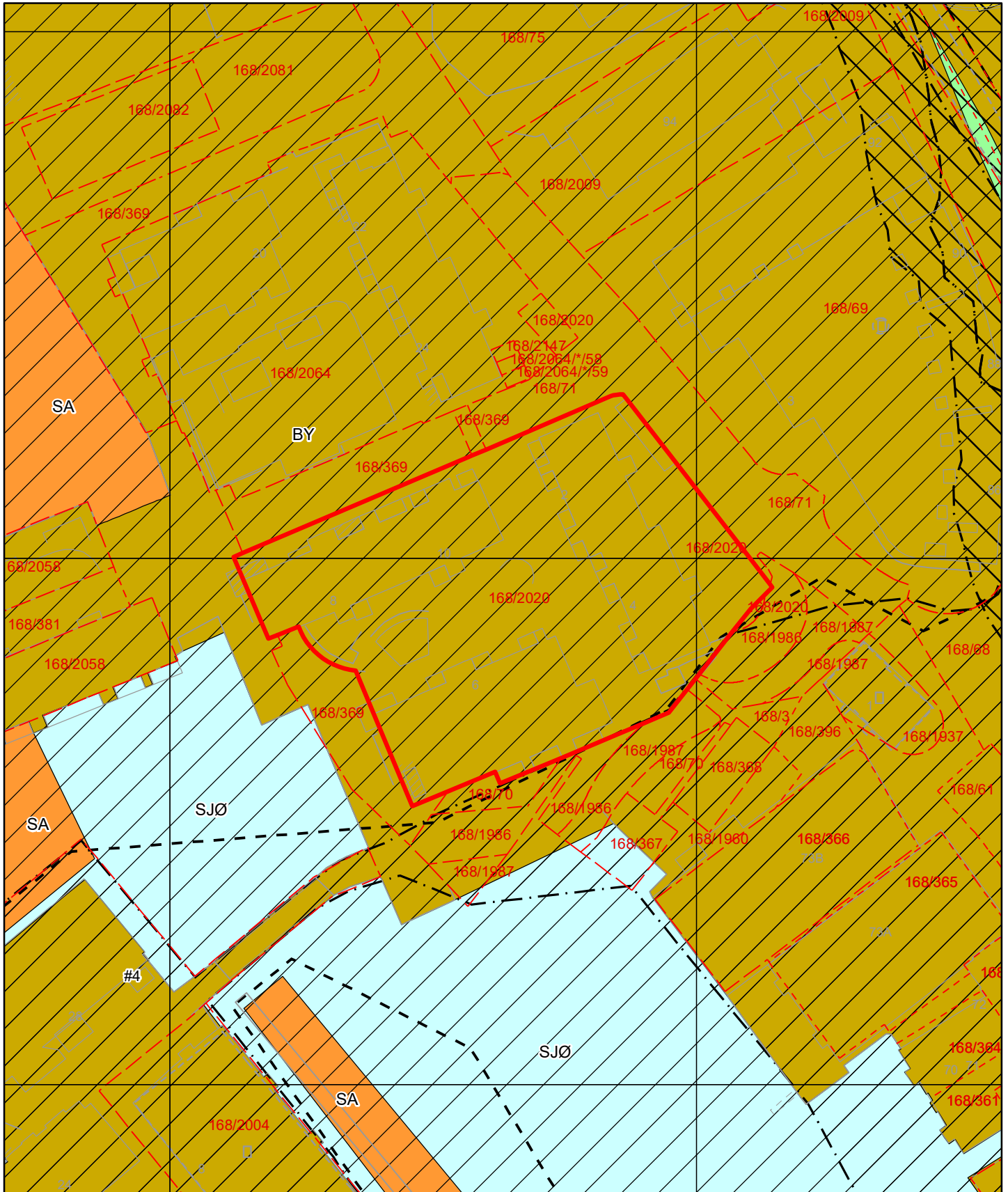
Adresse: Måseskjærveien 10 m.fl.

N




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


 Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Bestemmelsegrense


 Angitthensyn kulturmiljø


 Støysone gul


 Støysone rød

KPA2018 Arealformål


 Byfortettingssone

 Andre typer bebyggelse og anlegg


 Grønnstruktur


 Bruk og vern av sjø og vassdrag


Tegnforklaring for kommunedelplan


 Vegkryss u/bakken fremtidig


KDP Arealbruk-PBL1985

 Kommunedelplangrense


 Boligområde (N)


 Hovedturveg, fremtidig


 Erverv (N)


 Grense for restriksjonsområde


 Friområde (N)


 Arealformålgrense

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)


 Unntatt rettsvirkning

 Småbåthavn (N)

 Andre restriksjoner

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Gang- og sykkelareal (N)

Måseskjærveien 10

Nabolaget Måseskjæret - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶 Ludebryggen	5 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer	
0.3 km	
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen	8 min 🚶
Linje F4, L4, R40	
5.8 km	
✈ Bergen Flesland	22 min 🚶

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
380 elever, 28 klasser	
1.8 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	5 min 🚶
176 elever, 14 klasser	
2.3 km	
Hellen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
393 elever, 21 klasser	
2.8 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.)	16 min 🚶
598 elever, 39 klasser	
1.3 km	
Amalie Skram videregående skole	7 min 🚶
1000 elever	
5.4 km	
Akademiet Bergen	8 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

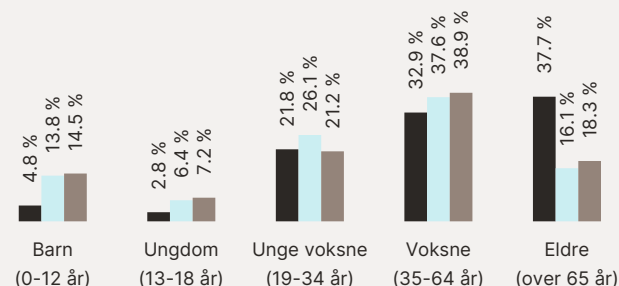


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Kidsa Nyhavn (1-5 år)	13 min 🚶
42 barn	
1 km	
Kidsa Christinegård (1-5 år)	14 min 🚶
49 barn	
1 km	
Sandviken barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
30 barn	
1.2 km	


Dagligvare


Coop Extra Maaseskjæret	3 min 🚶
Post i butikk	
0.2 km	
Joker Sandvikstorget	9 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	
0.7 km	


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

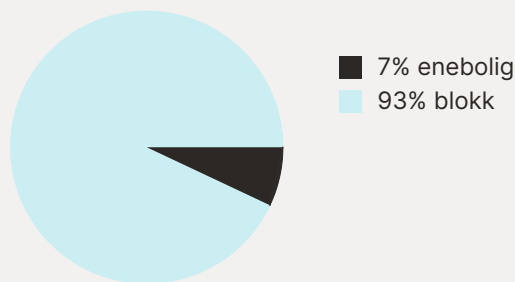
 Søre almenning
Ballspill 10 min 
0.8 km

 Rothaugen skole
Aktivitetshall, ballspill 16 min 
1.3 km



 SATS Sandviken 1 min 


 NEXT Nyhavn 17 min 

Boligmasse

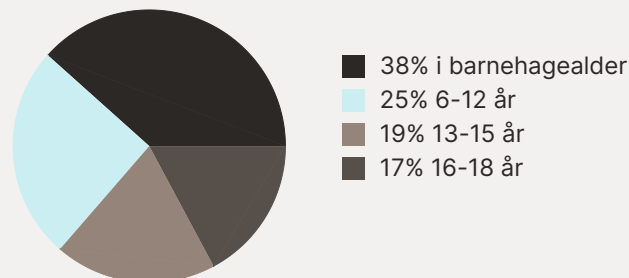


Varer/Tjenester

 Bergen Storsenter 7 min 

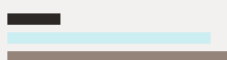
 Vitusapotek Helleveien 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

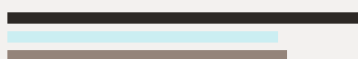


Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 57%

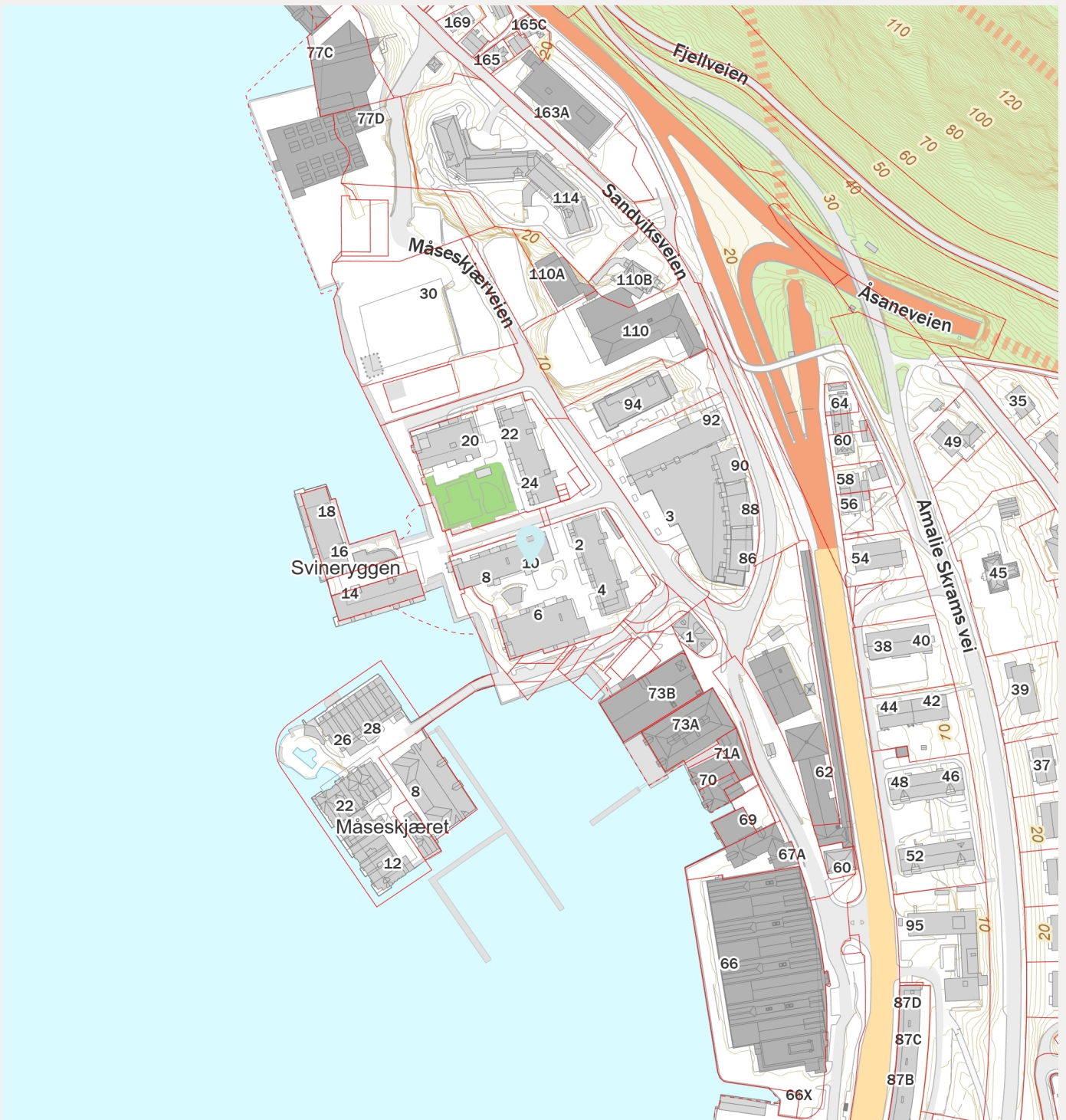
■ Måseskjæret

■ Bergen

■ Norge

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 2025



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, skadedyr, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, 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 forbindelse 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.