

ÅRSBERETNING 2022 FOR MIDTUNHAUGEN VELFORENING

1. Velforeningens virksomhet

Velforeningen holder til i Fana bydel, i Bergen kommune. Velforeningen omfatter pr 1.1.2023 totalt 124 boenheter. Midtunhaugen Velforening ble formelt stiftet 28/4-1992, etter en midlertidig beboerforening hadde vært i arbeid i to år. I 2009 fikk velforeningen organisasjonsnummer i Brønnøysund for å stå som eier av fellesarealer. Styret i velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser med tanke på opparbeiding, vedlikehold og disponering av velforeningens fellesareal.

Vi benytter BOB som forretningsfører og vår faktura adresse er:

Midtunhaugen Velforening v/ BOB
Postboks 7280
5020 BERGEN

1.1 Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Velforeningen har en del områder som trenger jevnlig vedlikehold for at vi skal kunne ha et velstelt og vedlikeholdt område. I mai og september 2022 ble det som tidligere år organisert dugnad på haugen. I forkant av denne dugnaden satte vi opp diverse oppgaver som vi ønsket skulle bli gjennomført denne høsten. Dette ble svært godt tatt imot og vi kunne med glede se at oppgavene ble utført. Det ble jobbet godt på selve dagen, men også i forkant av dugnaden. Veldig bra! Det ble bestilt to containere til hageavfall i anledning dugnaden. Forberedende arbeid i forbindelse med oppgradering av grøntområdene ble også utført. Dugnaden ble avsluttet med en trivelig samling for store og små på midtre lekeplass med pølser, nystekte lapper og kaffe. Barna var også flinke til å plukke søppel i området. Det er kjekt at alle er med og bidrar, både hyggelig og sosialt.

1.2 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Styret har brukt mye tid og arbeid høsten 2022 på en grundig gjennomgå av alle medlemskontingenter sammen med BOB. Dette arbeidet avdekket en feil hos vår forretningsfører. I 2019 falt mange av våre medlemmer ut av BOBs fakturasystem, og på bakgrunn av dette blir de medlemmer det gjaldt etter fakturert tre år tilbake i tid. Dette var svært beklagelig, men er nå rettet opp.

1.3 Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av velforeningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

1.4 Arbeidsmiljø og likestilling

Velforeningen har ingen faste ansatte. Styret har etter årsmøte i 2022 mottatt etterskuddsbetaling for styrearbeid som ble vedtatt på årsmøte 20.5.2020. Styret har bestått av tre kvinner og to menn, hvorav fire av dem er barnefamilier.

2 Styret og styrets arbeid 2022

2.1 Styrets sammensetning

Styret i Midtunhaugen Velforening har bestått av følgende personer:

Før årsmøte:

Navn	Husnummer	Verv
Kine Hagebø Furnes	65	Styremedlem
Tord Hatland	143	Styreleder
Preben Dale	151	Styremedlem
Tina Mari Mørk	234	Styremedlem
Irene Aase-Kvåle	146	Nestleder/Kasserer

Gjenvalg 2 nye år:

Navn	Husnummer	Verv
Tord Hatland	143	Styreleder

Medlemmer etter årsmøte

Navn	Husnummer	Verv
Tord Hatland	143	Styreleder
Siv Vikestrand Asphaug	260	Nestleder/Kasserer
Kine Hagebø Furnes	65	Styremedlem
Camilla Skudal	196	Styremedlem
Idar Rydland	230	Styremedlem

På årsmøtet 2. juni 2022 ble Idar Rydland, Siv Vikestrand Asphaug og Camilla Skudal valgt inn i styret. Styret konstituerte seg selv 16.6.2022

Styret har holdt stort fokus på årsmøte oppgaver og avklaring av ansvarsområder innen stikkveier, parkeringsplasser, elbil lading og utvendige kummer, dialog med Heldal Eiendom og utbygging, oppfølging av vinter- og sommervedlikehold, dugnader, utbedring av grøntområder, økonomi og innkommende saker.

Styremedlemmer:

- Komplette antall styremedlemmer iht. vedtekter

Varamedlemmer til styret og valgkomité:

- Ble ikke valg på årsmøte 2022, ingen medlemmer stilte seg til disposisjon til valgkomite og styret må derfor ta dette ansvaret. Sak til årsmøte 2023 vedrørende varamedlemmer, forslag om å fjerne dette. Vanskelig nok å få inn styremedlemmer.

2.2 Møtevirksomhet

Det har vært gjennomført seks styremøter i 2022 i tillegg til årsmøtet.

Styret har hatt kontakt med forretningsføreren BOB om den daglige drift av velforeningen.

2.3 Saker som har vært behandlet av styret

Sommervedlikehold-grøntområder

Velforeningen har benyttet BOB sin eiendomsavdeling for klipping av gressareal i området og er fornøyd med oppfølgingen av dette.

Vintervedlikehold-Brøyting/salting

Vi fortsetter med vinterbrøyting i området med BOB og det er fremdeles viktig at våre medlemmer bidrar med strøying av sideveier med salt/sand fra strøkasser ved behov.

Velforeningen har fortsatt tatt ansvar for vinterbrøyting av felles vei ned til Velforeningen Midtunhaugen 76-96, fra kommunal vei ned til transformator ved 96e. Dette for å sikre godt vintervedlikehold på vår parkeringsplass ved rekke 100-128. Faktura for dette deles 50/50.

Heldal Eiendom AS -Midtuntoppen-Byggearbeider nytt boligfelt

Det er planlagt innflytting desember 2023. Styret har godkjent at Heldal tar i bruk deler av Velforeningens grøntområde merket B, ved rekke 100-128. Dette for å sikre god fremkommelighet for gående og gi bedre trafikale forhold i byggeperioden. Dette skal tilbakeføres mot fortau når denne kommer.

Vi legger publiserer på vår hjemmeside månedlige oppdateringer fra Heldal Eiendom AS.

Heldal kjøp av eiendom på ved B ved rekke 100-128

Styret har fått en muntlig henvendelse om å få kjøpt deler av felles område på 1 meter inn på bed B, lende ca. 49 meter (i front av rekke 100-128). Fra parkeringsplass og helt opp til toppen. Dette for å flytte fortauet lengre inn på vår eiendom og dermed gi brukere av bilvei i området en enda bredere vei til og fra. Fortau og vei skal bli totalt 6,5 meter (fortau 1,5m og bilvei 4m). Styret har vært på befaring og sett på oppmerket område og betydning.

Konklusjon:

Styret er negativ til å ta bort store deler av felles området og ville i et årsmøte ikke anbefalt salg. Styret kan ikke beslutte salg iht. Velforeningsvedtekter §6. Dette må besluttes av årsmøtet 6. juni 2023. Om Heldal Eiendom AS ønsker, kan styret ta saken opp på årsmøte. Styret har pr. mai 2023 ikke mottatt noen henvendelse og dette er derfor ikke en sak for årsmøtet.

Oppkjøp av gnr. 43 bnr. 698, Byggmester Nydal sin grunn

Styret har sett på mulighet for kjøp av gårds- og bruksnummer 43/698. Hovedsakelig grunnet blåbærskogen, dens beliggenhet og verdi for fellesskapet. Nydal var villig til for kr 0,5 mill. Nydal har gitt samme tilbud til Barnehagen.

Styret konkluderte med at det innebar også at Velforeningen sto som eier av alle parkeringsplasser, stikkveier o.l og dermed kompliserte dette forhold til dagens huseiere som disponerer parkeringsplasser. Styret har derfor ikke gått videre med saken mot Nydal.

Pliktig medlemskap i Velforeningen

I 2022 jobbet styret med en sak hvor eier av bolig i området vårt ønsket fritak fra medlemskontingenten. Han mente at han ikke var medlem i Velforeningen. Argumentet hans var; ingen innmelding, ingen signert avtale om medlemskap, og megler hadde ikke opplyst om pliktig medlemskap som heftelse ved boligen når den ble kjøpt i 2019.

Styret mener at

1. Medlemskap er forankret i vedtektene for Velforeningen.
2. Vedtektenes §1 henviser til §6 i opprinnelig kjøpekontrakt mellom førstegangs eier og utbygger Byggmester Nydal AS når området ble etablert. Den gang signerte kjøperne av nye boliger en kjøpekontrakt med ordlyd som framgår av §1 i Velforeningens vedtekter. Med bakgrunn i at førstegangs eier har signert på dette er senere og kommende eiere forpliktet til å være medlem.
3. Vi mener det hører til selgers opplysningsplikt og ansvar, sammen med eiendomsmegler å informere boligkjøper om dette.

Saken er ikke løst og det er berammet møte i forlikrådet 30.mars 2023, hvor det enten vil bli forlik i saken eller avsagt dom.

Utbedring av fellesområder på Midtunhaugen

Det jobbes fortsatt med oppgradering av grøntområdene på haugen. Denne våren er det felt E, M og L som skal få et løft. Det skal graves bort gammelt dekke, legges ny jord, duk og bark. Kantes med stein. Vi vil også plante nytt, men det må komme til litt etter litt og ved nytt budsjett. Vi skal beholde noen av plantene, men i utgangspunktet skal det plantes nytt og legges stein. Vi skal også bruke de store steinene som nå er tatt bort i forbindelse med bygging av nye boliger i front av rekke 100-128. Disse steinene skal pryde noen av bedene. Vi vil ellers legge til rette for at det trengs minst mulig vedlikehold.

Vi har gitt oppdraget til Arna Jordsortering som vi har god erfaring med fra tidligere og som også kom med den beste prisen på jobben

Vi ønsker også at det skal legges ny kantstein rundt bedene. Kantsteinen som ligger nå, er slitt og nedkjørt. Dette er ikke lagt inn i budsjettet for 2023, og må søkes om på årsmøtet 2023.

Blir tatt opp på årsmøte 2023

Utbedring av sandfangkum, Sak nr. 6.4.2022

Årsmøtet 2022 godkjente utbedring og kostnadsfordeling, men det er brukerne som er solidarisk ansvarlige for utbedring og vedlikehold av veier, kummer/renner på stikkvei og parkeringsplasser. Det er derfor ikke grunnlag for en kostnadsdeling mellom brukerne og Velforeningen.

Blir tatt opp på årsmøte 2023

Utbedring ved parkeringsplass/fellesområde ved rekke 100/128, Sak nr. 6.5.2022

Styret la frem en innstilling på årsmøtet 2022 om sak 6.5 pkt. 2 på feil grunnlag.

Det er brukerne som er solidarisk ansvarlige for utbedring og vedlikehold av veier, kummer/renner på stikkvei og parkeringsplasser.

Det er inngått en avtale med Heldal Eiendom AS, som bygger på nabotomten, om at selskapet vil bekoste ny asfalt på parkeringsplassen (forventet i 2023).

Videre mener det nåværende styret at kantstein mot bed er velforeningen sitt ansvar og ligger under grøntområdet.

Da gjenstår det kun renne i front av garasje som bør utbedres før asfalt legges.

Blir tatt opp på årsmøte 2023

Innstilling som gjelder ladepunkter for elbil. Sak nr. 6.7.2022

Årsmøtet 2022 vedtok å etablere en arbeidsgruppe for å utrede muligheten for å etablere ladepunkter for elbiler. Imidlertid meldte ingen medlemmer seg til å delta i arbeidsgruppen, og det har derfor ikke blitt arbeidet videre med saken.

Blir tatt opp på årsmøte 2023

3.Velforeningens økonomi - årsregnskap 2022

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for velforeningen er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Kostnad for forretningsførsel og revisjon beløp seg til kr. 2030 pr. mnd.

3.2 Velforeningens eiendomsmasse og forsikring

Av materielle eiendeler eier Velforeningen per dags dato ingen eiendeler. Velforeningen har forsikring hos If Skadeforsikring. Forsikringen gjelder to lekeplasser. Årspremien er kr. 3852,-.

3.3 Velforeningens avtaler

Vi har 31.12.2022 avtale med BOB som forretningsfører og på sommer og vintervedlikehold samt If Forsikring på lekeplasser. Vi har også opprettet kundeforhold med Hageland (kun godkjente bestillinger via styret), Protector skilt og Euroskilt. Vi har trådt ut av avtalen med BKK Vegbelysning da den feilaktig var inngått.

3.4 Kommentarer til resultatregnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 finnes som vedlegg nr. 1.

Regnskapet for velforeningen er pr 31. desember 2022 gjort opp med et positivt resultat på kr 104 058, mot et budsjettert positivt resultat på kr 51 000.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Beløpet på andre inntekter gjelder fakturering til Velforeningen Midtunhaugen 76-96 for brøyting og salting.
- På lønnskostnader er det kun bokført et mindre beløp som er langt lavere enn det som var tatt høyde for i budsjettet.
- Det er ikke bokført noen felles strømkostnader i 2022. Avtalen er sagt opp høsten 2022.
- Lavere kostnader på drift skyldes i hovedsak lavere kostnader for snømåking og brøyting enn budsjettert
- Høyere kostnad på verktøy, inventar og driftsmateriell skyldes i hovedsak en faktura

fra Byggmester Atle Karlsen AS i tillegg til noen kostnader til skilt.

- Lavere kostnad på vedlikehold skyldes hovedsakelig at det er bokført lavere kostnader på utvendig anlegg.
- Kostnader på andre konsulentonorar gjelder faktura fra Frodig Hagedesign AS.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 104 058.

Laget har pr 31. desember 2022 disponible midler på kr 496 535 og egenkapital på samme beløp

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2022.

3.5 Meddelelse av ansvarsfrihet for styret

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt under punkt 4 at styret ikke kan stilles til ansvar for feil i budsjett og regnskap. "Årsmøtet godkjente enstemmig regnskapet og meddelelse av ansvarsfrihet for styret for regnskapet 2021"; referanse; referat årsmøte 2022.

4.Fastsettelse av kontingent

Kontingent pr 1.1.2023 er kr 2800

5.Godkjenning av budsjett 2023

Budsjettoppstillingen kan sees sammen med regnskapet som følger vedlagt.

Inntektene til velforeningen består hovedsakelig av kontingenter fra boenhetene. Her under kalt felleskostnader. 124 boenheter * 2800 kontingent = 347 200,-

I budsjettet for 2023 finner man to større utgiftsposter. Normalt sett er den største utgiftsposten på budsjettet utgifter til salting og brøyting, den ligger under posten "andre driftskostnader" på 155 000, selve brøytingen og saltingen er beregnet ut ifra erfaringstall til 130 000 av denne posten. På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å oppgradere utearealene, og det ble godkjent 100 000 til dette prosjektet. Se referat fra årsmøtet 2022 på Midtunhaugen.no, punkt 6.6 - 4. Denne posten er nå under "vedlikehold" og er budsjettert med til sammen 150 000. Det vil bli 6,5 % dyrere med regnskapsfører i 2023, og et generelt høyere kostnader på varer og tjenester i 2023 enn 2022. Vi har økt budsjettet fra 4 000 til 15 000 i 2022 til 2023 på posten "verktøy, inventar og driftsmateriell".

Bergen, den 22.5 2023

Styret i Midtunhaugen Velforening

Tord Hatland
Styreleder

Siv Vikestrand Asphaug
Nestleder