

ÅRSBERETNING 2023

FOR MIDTUNHAUGEN VELFORENING

1. Velforeningens virksomhet

Velforeningen holder til i Fana bydel, i Bergen kommune. Velforeningen omfatter pr 1.1.2024 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 flere grøntareal og fellesområder som trenger jevnlig vedlikehold slik at området skal fremstå som velstelt og vedlikeholdt. Vi arrangerte i 2023 som tidligere år, 2 dugnader i løpet av året, en på våren og en på høsten. Vi satte ut arbeidsoppgaver rundt om på fellesområdet og vi kunne også i år med glede se at flere tok fatt på disse, både i forkant av dugnaden og på selve dagen. I bed C og M fikk vi plantet Hjertetre, vi gleder oss til å se disse vokse frem, dette er nydelige trær i fin høstfarge som kan sette sitt særpreg på området. Vi fikk gjort et godt stykke arbeid både i mai og i september, det er bra. Vi setter stor pris på at dere er med og bidrar til fellesområdet! Vi vil med dette også oppfordre dere som ikke har anledning til å være med på dugnaden om å sette inn dugnadspenger til Velforeningen.

I 2023 fikk vi pyntet midtre lekeplass med julebelysning. Lekeplassen ble mer opplyst, og barna kunne leke der på ettermiddagen i en ellers så mørk tid. Dette ble veldig koselig, og området fikk en lun atmosfære. Velforeningen arrangerte i denne sammenheng et sosialt treff på lekeplassen i starten av desember der vi serverte gløgg, pepperkaker og kakao. Stemning rundt bålpannen var flott. Det var veldig kjekt at flere tok turen denne ettermiddagen. Dette var vi alle enige om at burde bli en tradisjon på haugen.

1.2 Forhold som har intrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke intrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

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 2023 mottatt etterskuddsbetaling for styrearbeid som ble vedtatt på årsmøte 6.6.2023. Styret har bestått av tre kvinner og to menn, hvor av fire av

dem er barnefamilier.

2 Styret og styrets arbeid 2023

2.1 Styrets sammensetning

Styret i Midtunhaugen Velforening har bestått av følgende personer:

Før 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

Medlemmer etter årsmøte

Navn	Husnummer	Verv
Tord Hatland	143	Styreleder
Siv Vikestrand Asphaug	260	Nestleder/Kasserer
Ingrid Danielsen	69	Styremedlem
Camilla Skudal	196	Styremedlem
Idar Rydland	230	Styremedlem

På årsmøtet 6. juni 2023 ble Ingrid Danielsen valgt inn i styret. Styret konstituerte seg selv 12.6.2023

Styret har holdt søkelys 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:

- På årsmøte ble det vedtatt og fjerne varamedlemmer i vedtektene. Styret tar ansvar selv for valgkomite og å rekruttere medlemmer inn i styret.

2.2 Møtevirksomhet

Det har vært gjennomført seks styremøter i 2023 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 mellom Midtuntoppen, oss og Velforeningen Midtunhaugen 76-96.

Midtuntoppen, (det nye Borettslaget/velforeningen), vil bli koblet på, og vil også delta med å dekke utgifter for vintervedlikehold av fortau (ny 24.11.23) og vei ned til området. Vi må også evt. se på de øvrige eiere som benytter veien.

Heldal Eiendom AS -Midtuntoppen-Byggearbeider nytt boligfelt

De fleste av beboerne flyttet inn desember 2023. Heldal legger ny asfalt ved parkering ved rekke 100-128 og ned til garasje anlegg samt styret har bestilt Heldal til å legge betong kantstein rundt bed. Det blir montert betong fundament for fremtidig mulighet til å sette opp et parkeringsskilt.

Grøntområde felt A, ved rekke 100-128

Her skal bed vedr transformator utbedres iht. avtale. Her fjernes busker og grønt deponi bak transformator, jord, duk og lav beplantning for å hindre sikt ved stikkvei

Grøntområde felt B, ved rekke 100-128, skal tilbakeføres mot fortau, og vil sommeren 2024 følges opp, og sørge for at den er tilbakeført iht. avtale.

Lekeplasser

Styret bestilte i oktober kontroll av lekeplassene på Midtunhaugen. Inspeksjon ble utført den 16.10.2023 av Prosjektinspeksjon v. Sertifisert Inspektør Arne Eide-Olsen.

I etterkant av mottatt rapport har styret begynt innhenting av tilbud for utbedring av feil og mangler på felt F og I, samt vurdering av muligheter for å forbedre tilbudet på nedre lekeplass (felt F). Dette er et arbeid som pågår i skrivende stund.

Pliktig medlemskap i Velforeningen

Det er pliktigmedlemsskap i velforeningen, se vedtekter på vår nettside.

Utbedring av fellesområder på Midtunhaugen

Vi fortsetter vårt arbeid med oppgradering av grøntarealet. I denne omgang prioriteres beplantning av oppgraderte bed der grunnarbeidet er tatt. I tillegg tar vi fatt på bed G, og resterende deler av L. Her skal det gjøres noe grunnarbeid og få på plass beplantning og elvestein. Dette er så langt vi kommer med de midler som ble bevilget på forrige årsmøte. Det er som sist Arna Jordsortering som tar oppdraget denne gang. De gjør godt arbeid, og er konkurransedyktig på pris.

6.2 Eierforhold og ansvar

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å gå mer i dybden på eierforhold og ansvar. Styret har jobbet videre med dette og kommet fram til at dette fremdeles er en utfordrede og vanskelig sak, sammenfattet under:

«Fellesanlegg» og «fellesareal» er to forskjellige begreper som ofte brukes innen eiendomsforvaltning. Fellesanlegg refererer vanligvis til infrastrukturen, dvs. **installasjoner og utstyr**

som er felles for alle (vei, vann og kloakk), mens fellesareal refererer til **områder** eller fasiliteter *innenfor* eiendommen som er tilgjengelige for bruk av for alle.

En privat vei er altså fellesanlegg og ikke en del av fellesareal. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenheten. Dette kan være innendørs eller utendørs, som felles trappeoppganger, loft- og kjellerrom, lekeplasser og parkeringsplasser. En privat vei er en vei som eies av enkeltpersoner eller organisasjoner, og den kan være åpen for allmennheten eller bare for bruk av eierne av eiendommene som grenser til veien. Hvis en privat vei blir brukt som felles adkomst for flere eiendommer, har hver eier, bruker eller den som har bruksrett plikt til å holde veien i forsvarlig og brukbar stand.

Det framgår av velforeningens vedtekter § 1 at eier av bolig skal delta solidarisk i drift og vedlikehold av *fellesanleggene* mens velforeningen iht. § 3 skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av *fellesarealer*. Vedtektenes § 5 fastslår at styret ikke kan treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter til dekning av velforeningens primære gjøremål, jfr. § 3.

Det har av forskjellige styrer opp gjennom årene vært utøvd ulik praksis når det gjelder finansiell støtte til vedlikehold og utbedring av private veier, alt fra full dekning til delvis eller ingen dekning av kostnader.

Det finnes ingen formelle begrensninger på hva en velforening kan befatte seg med, så i prinsippet kan Midtunhaugen Velforening også kunne påta seg ansvar for drift og vedlikehold av fellesanleggene, herunder private veier. Dette vil i så fall kreve endringer og presiseringer av velforeningens vedtekter, og ikke minst medføre en betydelig utgiftsøkning som må finansieres med en vesentlig økning av medlemskontingenten.

Nabovarsel, søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon Viser til Deres saksnummer BYGG-2022/22270, bruksendring og fasadeendring på gnr/bnr. 43/315. I forbindelse med nevnte saksnummer søkes det med dette om dispensasjon. Dispensasjonssøknaden ønskes behandlet som egen sak, men må ses i sammenheng med nevnte tiltak. Bakgrunn Det er gitt godkjenning til fasadeendring og bruksendring av ett areal på 1553m² fra kontor til lagerareal i eksisterende bygg. Eiendommen inngår i reguleringsplan for Fana, gnr. 43 bnr. 315 m. fl. Midtunhaugen, nasjonal arealplan-ID 1201_63730000.



(Flyfoto av eiendommen)

Styret har sett på saken sammen med tidligere styremedlem og nærmeste nabo og finner ikke noe som gir grunnlag for videre oppfølging av Velforeningen.

3.Velforeningens økonomi - årsregnskap 2023

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. 2268 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 31.12.2023 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).

3.4 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 finnes som vedlegg nr. 1.

Regnskapet for velforeningen er pr 31. desember 2023 gjort opp med et negativt resultat på -40 485,-, mot et budsjettert negativt resultat på kr -29 000.

Laget har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 456 050 og egenkapital på samme beløp

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

Kommentarer til årsregnskapet:

- Årsaken til at det er bokført et høyere beløp på styrehonorar er at vi har lagt inn en avsetning for honoraret, se note 5 for spesifikasjon på honorar og avsetning
- Høyere driftskostnader skyldes i hovedsak høyere kostnad på snømåking og brøyting
- Renteinntekt bank gjelder renter på driftskontoen deres, pr i dag får dere en rente på 4,25 % på disse midlene

3.5 Meddelelse av ansvarsfrihet for styret

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt under punkt 4.5 at styret ikke kan stilles til ansvar for feil i budsjett og regnskap.

4. Fastsettelse av kontingent

Kontingent pr 1.1.2024 er kr 2800

5. Godkjenning av budsjett 2024

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 2024 ønsker vi fortsatt å bruke av disponible midler på konto, og derfor har vi satt opp et budsjett som går i minus, 280 tusen.

150 tusen av dette ble godkjent på årsmøtet i fjor på oppgradering av grøntareal.

Vi ønsker å avsette 154 tusen til å oppgradere området ved nedre lekeplass. Vi ser på ulike løsninger for området som vil øke verdien av området.

Normalt sett er den største utgiftsposten på budsjettet utgifter til salting og brøyting, den ligger under posten "andre driftskostnader" på 110 000.

Det vil bli 6 % dyrere med regnskapsfører i 2024, og et generelt høyere kostnader på varer og tjenester i 2024.

Bergen, den 20.3 2024

Styret i Midtunhaugen Velforening

Tord Hatland
Styreleder

Siv Vikestrand Asphaug
Nestleder