

INNKALLING

ÅRSMØTE 2023 FOR MIDTUNHAUGEN VELFORENING

Tirsdag

6. juni 2023 klokken 18.00

Sted: Eventus Midtun Barnehage, Midtunhaugen 179, 5224 Nesttun

Dagsorden:

- 1. Åpning av møtet med valg av referent og ordstyrer**
- 2. Godkjenning av årsmøteinnkalling**
- 3. Årsberetning 2022**
- 4. Godkjenning av regnskap 2022- meddelelse av ansvarsfrihet for styret**
- 5. Budsjett for 2023- og bruk av overskudd**
- 6. Andre saker (styrets saker/innkomne saker)**
- 7. Fastsettelse av medlemskontingent**
- 8. Fastsettelse av styrehonorar**
- 9. Valg til styret**

Alle aktuelle dokumenter (utfyllende informasjon om innkomne saker, regnskap, budsjett osv.) vil bli publisert på www.midtunhaugen.no.

Styret gjør oppmerksom på at et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med én (1) fullmakt.

Vi gjør oppmerksom på at det vil være et begrenset antall sakslister tilgjengelig på årsmøtet, og ber om at medlemmene selv tar med utskrifter til dette.

I år skal det velges inn 1 ny person til styret, og vi har fått inn én kandidat, Ingrid Danielsen i nr. 69.

Det er flere viktige saker som skal besluttet på årsmøtet, og vi ønsker at så mange som mulig deltar.

Velkommen til årsmøtet!

Hilsen Styret

Fremlegging av skriftlig fullmakt

Midtunhaugen Velforening

&6

Et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en (1) fullmakt.

Leveres på årsmøte _____

Årsmøte i Midtunhaugen Velforening, 06.06.2023

Navn: _____ hus nr/seksjon nr: _____
seksjonseier

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøte. Jeg gir derfor min fullmakt på vegne av meg, til å avgi min stemme:

For alle saker For sak nr _____

Navn med blokk bokstaver: _____ husnr/ seksjon nr: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

3. Årsberetning 2022

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 intrådt 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 strøing 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 vinter vedlikehold 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 strømknaster 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 budsjettet 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

4. Godkjenning av regnskap 2022- meddelelse av ansvarsfrihet for styret

4.1 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.

4.2 Velforeningens eiendomsmasse og forsikring

Av materielle eiendeler eier Velforeningen per dags dato ingen eiendeler. Velforeningen har forsikring hos If Skadeforsikring. Forsikringen gjelder 2 lekeplasser. Årspremien er kr. 3852,-.

4.3 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.

4.4 Kommentarer til resultatregnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 finnes under punkt 4.

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 budsjettet
- 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 konsulenthonorar 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.

4.5 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.

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 manto 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 budsjettetert 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".

Overføring av godkjente prosjekter fra 2022

1. Felles bed/grønt områder 100 000 kroner inkl. mva.
2. Bed A, B ved rekke 100-128. Kantstein rundt bed 37 500 kroner inkl. mva.

Søknad til årsmøte 2023

1. Fortsettelse av på årsmøte 2023, utbedring av felles bed/grønt områder 150 000 kroner inkl. mva.

Resultatregnskap 2022

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	339 000	295 200	344 000	347 000
Andre inntekter	3	5 925	5 487	0	5 000
Sum inntekter		344 925	300 687	344 000	352 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	480	2 560	11 000	0
Styreonorar	4, 5	21 000	20 167	20 000	26 000
Felles strøm og varme		0	0	3 000	0
Andre driftskostnader	6	86 669	110 694	159 000	155 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	38 597	1 193	4 000	15 000
Vedlikehold	8	39 337	30 463	63 000	150 000
Forretningsførsel		24 360	23 724	24 000	26 000
Andre konsulentonorarer		31 690	0	5 000	5 000
Forsikring		3 852	3 925	4 000	4 000
Sum driftskostnader		245 985	192 726	293 000	381 000
Driftsresultat		98 940	107 961	51 000	-29 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		4 851	888	0	0
Andre renteinntekter		277	827	0	0
Sum finansinntekter		5 128	1 715	0	0
Andre rentekostnader		10	0	0	0
Sum finanskostnader		10	0	0	0
Resultat av finansposter		5 118	1 715	0	0
Resultat		104 058	109 676	51 000	-29 000
Til/fra annen EK		104 058	109 676	0	0
Sum disponeringer		104 058	109 676	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 687
Forskuddsbetalte kostnader		5 008	2 669
Andre fordringer		13 404	2 800
Sum fordringer		18 412	10 156
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		586 224	409 938
Sum bankinnsk. og kontanter		586 224	409 938
Sum omløpsmidler		604 635	420 094
SUM EIENDELER		604 635	420 094

Balanse pr. 31.12.2022

Midtunhaugen Velforening
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	496 535	392 477
Sum opptjent egenkapital	496 535	392 477
SUM EGENKAPITAL	496 535	392 477
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	78 765	13 165
Leverandørgjeld	29 335	14 402
Annen kortsiktig gjeld	0	50
Sum kortsiktig gjeld	108 100	27 617
SUM GJELD	108 100	27 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	604 635	420 094

Bergen,
Styret for Midtunhaugen Velforening

Tord Lind Hatland
Styrets leder

Kine Hagebø Furnes
Styremedlem

Camilla Skudal
Styremedlem

Idar Rydland
Styremedlem

Siv Vikestrand Asphaug
Nestleder

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3801 Andel driftskostnader	337 600	295 200	344 000	347 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	1 400	0	0	0
Sum felleskostnader	339 000	295 200	344 000	347 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3885 Andre inntekter	5 925	5 487	0	5 000
Sum andre inntekter	5 925	5 487	0	5 000

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	0	0	20 000	0
5333 Styrehonorar veldedige organisasjoner	21 000	20 167	0	26 000
Sum styrehonorar	21 000	20 167	20 000	26 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5902 Gaver til styremedlemmer	0	0	1 000	1 000
6300 Kostnader møter/arrangement	0	0	500	0
6326 Snømaking og brøyting	68 394	79 538	130 000	83 000
6335 Containerleie/ -tømming	15 433	28 800	20 000	20 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	5 000	48 500
6391 Diverse serviceavtaler	0	1 077	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	500	500
6906 Internett/bredbånd	0	485	0	0
6940 Porto	2 008	0	0	0
7740 Øreavrunding	0	-7	0	0
7779 Andre gebyr	35	385	0	0
7782 Kostnader bomiljø	799	417	2 000	2 000
Sum driftskostnader	86 669	110 694	159 000	155 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6503 Annet driftsmateriell	0	649	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 118	544	0	6 000
6510 Verktøy og redskap	0	0	0	4 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	32 000	0	3 000	4 000
6553 Abonnement og lisenser	479	0	1 000	1 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	38 597	1 193	4 000	15 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	37 133	28 622	60 000	150 000
6614 Vedlikehold maling	2 204	1 841	3 000	0
Sum vedlikehold	39 337	30 463	63 000	150 000

Note 9 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	392 477	282 801
Periodens resultat	104 058	109 676
Endring i disponible midler	104 058	109 676
Disponible midler 31.12.	496 535	392 477

6. Saker til årsmøte 2023, innmeldt fra styret **(ingen innkomne saker fra medlemmer)**

6.1 Støttetilgang i styreportalen til BOB

Styret har mulighet til å gi sin rådgiver i BOB støttetilgang i styreportalen slik at rådgiver får tilgang til det samme som styret. Hensikten med denne funksjonen er at rådgiver skal enkelt kunne bistå og veilede styret i styreportalen. Styret kan velge å skru på støttetilgang og la den være på, eller å skru den av når man har mottatt hjelp.

For at dette skal være gyldig, må årsmøte ha godkjent dette.

Forslag til vedtak:

- Styret foreslår for årsmøte å gi tillatelse til at BOB får tilgang til vår styreportal

6.2 Eierforhold og ansvar

Styrets innstilling:

Privat stikkvei, gangsti og parkeringsplass skal ikke defineres som fellesareal.

Veiloven kapittel 7 regulerer forhold knyttet til private veier:

I § 54 fastslås det at når privat vei blir brukt som felles adkomst for flere eiendommer, så plikter hver bruker å holde veien i forsvarlig stand (vedlikeholdsplikt). For å ha en vedlikeholdsplikt må man altså ikke eie veien og med tilhørende infrastruktur i ordets rette forstand, det er altså tilstrekkelig at man bruker den.

Denne bestemmelsen er fravikelig, og det kan dermed avtales en annen fordeling av vedlikeholdskostnader enn det som loven legger opp til, men det er likevel brukerne som har vedlikeholdsplikten.

Forslag til vedtak:

1. Velforeningen skal ikke dekke kostnader til det generelle vedlikeholdet av private veier med tilhørende infrastruktur, herunder gangstier og parkeringsplasser, uavhengig av hvem som er grunneier i det enkelte tilfelle.
2. Hvis pkt. 1 vedtas, vil styret at det må tilføres tekst i vedtekter paragraf §3, se rød tekst.

6.3 Endring av vedtekter:

1. Varamedlemmer til styret, Vedtekter paragraf §2

På årsmøte 2022 ble ingen medlemmer valgt, og ingen stilte seg til disposisjon til valgkomite og styret må derfor ta dette ansvaret. Vi ser lite engasjement blant beboere om å stille opp for fellesskapet og når det er problemer med å få styrerepresentanter er det desto vanskeligere å finne varamedlemmer.

Styret ber årsmøtet om å treffe beslutning om det er behov for varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å slette teksten: *I tillegg velges det to varamedlemmer (ikke personlige).*

2. Styret foreslår å legge til følgende omformulering av tekst i vedtekter paragraf §3 som spesifiserer disponering av fellesarealer, se rød tekst.

(lekeplasser og bed/grøntarealer som anvist på kart merket A-P. Privat stikkvei, gangsti og parkeringsplass skal ikke defineres som fellesareal)

Forslag til vedtak om endring av § 3 (pkt. 2 og 3 lagt inn, merket rødt)

§ 3 Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer (lekeplasser og bed/grøntarealer som anvist på kart merket A-P). Under fellesareal inngår ikke private stikkveier, gangstier og parkeringsplasser, garasjeanlegg og kloakkpumper som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen skal ikke dekke kostnader til det generelle vedlikeholdet av private veier med tilhørende infrastruktur, herunder gangstier og parkeringsplasser, uavhengig av hvem som er grunneier i det enkelte tilfelle. Det er brukerne som har vedlikeholdsplikten. Med henvisning til Veiloven kapittel 7. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold.

6.4 Vedr saker fra årsmøtet 2022:

Sak nr. 6.4.2022 Utbedring av sandfangkum

Årsmøtet 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.

Sak nr. 6.7.2022 Innstilling som gjelder ladepunkter for elbil

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.

Forslag til vedtak:

Med henvisning til pkt. 6.2, er styrets innstilling til vedtak:

1. At vedlikehold og utbedring av sandfangkum utenfor garasjen må driftes av brukerne av grunnen.
2. At installering av ladepunkter for elbiler på felles private parkeringsplasser er brukernes ansvar.

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

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.

Med henvisning til pkt. 6.2 over er styrets innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Vedlikehold og utbedring av drenering i front av garasje er brukernes ansvar.
2. Kantstein mot bed er Velforeningen sitt ansvar

6.5 Utbedring av grøntområder Midtunhaugen

Det ble i 2022 bevilget kroner 100 000 frem til neste årsmøte, med fokus på utbedring av grøntområde. Vi har mange felt på haugen som trenger oppgradering og styret falt ned på at vi ville prioritere felt E, M og L. Vi undersøkte om det ville svare seg å ta ett og ett bed eller om det ville være rimeligere å ta grunnarbeidet først for alle tre bedene, for så i neste omgang ta beplantning av bedene. Vi sendte ut anbudsinnbydelse til flere aktører i markedet og valgte til slutt Arna Jordsortering til å ta oppdraget. De ga oss et tilbud på **kroner 94 650 inkl. mva.** for grunnarbeidet på felt E, M og L. Dette var også det absolutt rimeligste tilbudet vi mottok.

Tilbudet på kroner 94 650 aksepterte styret. Det er dette som pr. dags dato er brukt på dette området.

Arna Jordsortering starter opp arbeidet med felt E, M og L 31.05.23. Vi ser frem til at vi kommer i gang med utbedring. Vi skal i bed E + bed C og D gjøre bruk av de store steinene som lå tidligere ved husrekke. Det blir da samtidig noe omrokking på de mindre steinene som ligger i C og D i dag.

Styret ønsker nå å få bevilget kroner 150 000 for å fortsette planen om utbedring av området. Dvs. vi ønsker å få blomster og planter i bed E, M og L slik at vi får ferdigstilt det vi har begynt på. Samtidig er det ønskelig at vi tar fatt på nye områder.

Vi er opptatt av at vi skal anskaffe mest mulig vedlikeholdsfrie vekster som samtidig har årstidsvariasjoner. At det er vintergrønne vekster som kan vokse naturlig. Vekster som har ulik blomstringstid.

Vekster som vurderes er eks.

- Rododendron i ulike størrelse, farger og former fra ca 399,-
- Einer blue carpet vintergrønn vekst, bra i siktsoner. Fra 199,-
- Pieris sarabande h 1 m vintergrønn fra ca 399,-
- Barlind h 1,5 m vintergrønn, fra ca 349
- Pieris forest flame h 1,5 m vintergrønn
- Radians milde h 20 cm vakre blomster som dekker hele busken, vintergrønn fra ca 300,-
- Japanazalea mange sorter og farger, lave som passer fint i siktsoner mangler flotte farger. Fra ca 249,-
- Hjertetre glowball h 3-4 m 1,5 til 2 m stamme vakkert bladverk i høstfarger. Fra ca 3990,-
- Andromeda hvide blomster. Vintergrønn Fra ca 399,-

Se kart over felles grønt områder i feltet som ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

- Styret tildeles NOK 150 000 til utbedring av uteområdet i samsvar med plan.

7. Fastsettelse av medlemskontingent**Innstilling:**

Styret anbefaler å ikke oppjustere medlemskontingent

Forslag til vedtak:

Medlemskontingent justeres ikke

8. Fastsettelse av styrehonorar**Innstilling:**

Styret fikk i oppdrag av årsmøte 2022 om å se på en modell for styrehonorar. Det er en felles forståelse at det er behov for å belønne de 5stk styremedlemmene som sitter i styret, slik at det gir motivasjon til at andre stille til valg som styremedlem.

En nøyaktig modell for dette er ikke enkelt. Dette fordi arbeidsmengde kan variere fra år til år samt at den enkelte styremedlem tar del i oppgaver og styrearbeid ulikt.

Beløpsgrensen fra 2020 til 2022, har vært totalt på kroner 26 000. Med endring i vedtekter i 2022, hvor styremedlemmer fordeler innbyrdes honorar. Styret har jobbet med mange ulike tidkrevende oppgave (se årsberetning 2022), og har selv bidratt aktiv inn i mange oppgaver i feltet for fellesskapet. For året 2022 søker styret om økt styre honorar.

Forslag til vedtak:

1. Styrehonorar fastsettes til kroner 38 000 for sitt arbeid i styreåret som har gått.
2. Årsmøtet vedtar annet beløp
3. Årsmøtet beslutter ny modell og endrer vedtektens §3 vedr. styrehonorar

9. Valg av styre

Innstilling til valg av styret for 2023:

Styremedlemmer:

Camilla Skudal	nr 196	1år igjen
Idar Rydland	nr 230	1-år igjen
Siv Vikestrand Aspauug	nr 260	1-år igjen
Tord Hatland	nr 143	1-år igjen
Ingrid Danielsen	nr 69	På valg

Styremedlemmer som går ut av styret:

Kine Hagebø Furnes	nr 65
--------------------	-------

Vedlegg 1 Kart over fellesområder



Vedtekter for Midtunhaugen Velforening

§ 1 Eier av bolig/boligseksjon har plikt til å være medlem iht. paragraf 6 i kjøpekontrakt. «Kjøper får bruksrett til det private felles vei, vann og kloakkanlegg som er opparbeidet, og skal delta solidarisk i drift og vedlikehold av fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.» Med eier i disse vedtektene menes gårds- og bruksnummer. Ved salg av bolig er selger pliktig til skriftlig å informere styret og forretningsfører om eierskiftet.

§ 2 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst fem (5) medlemmer: leder, nestleder, kasserer og minst to styremedlemmer. I tillegg velges det to varamedlemmer (ikke personlige). Representantene velges for en periode på to år. Det skal tilstrebes at en del av styret er på valg hvert år, slik at tre av styremedlemmene velges det ene året, og de to resterende er på valg påfølgende år. Eier er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når denne sitter i styret. Styret mottar etterskuddsvis honorar for sitt arbeid. Styremedlemmer fordeler innbyrdes honoraret og leder skal som utgangspunkt, få tildelt et beløp som ligger høyere enn øvrige medlemmer i styret for sitt ekstra arbeid. Størrelsen på honoraret fastsettes av Årsmøtet.

§ 3 Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer. Under fellesareal inngår ikke garasjeanlegg og kloakkpumper som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold.

§ 4 Hver eier plikter å bære sin del av utgiftene til driften av velforeningen, innenfor det ansvarsområde vedtektene beskriver. Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøtet, og fastsetting av kontingenten er gjeldende fra 1. januar påfølgende år. Den som står som juridisk eier av boligen 1. januar er juridisk eier av fakturaen.

§ 5 Styret avholder møter etter innkalling fra leder. Det skal som minimum avholdes ett møte i kvartalet. Styret utfører sine gjøremål iht. fullmakter fra fellesmøter/årsmøtet. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett og prokura. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter til dekning av velforeningens primære gjøremål, jfr. §3.

Styret gjennomfører årsmøtet innen utgangen av juni. Styret kan innkalle til fellesmøter når de finner dette nødvendig eller når minst 20% av medlemmene krever det. Ved avstemminger i styret har hver styrerepresentant en stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Styremedlemmer som avslutter sitt arbeid i styret på årsmøtet, danner en valgkomité i forkant av årsmøtet. Valgkomitéen sitt arbeid er å forsøke å rekruttere ett tilsvarende antall medlemmer som avslutter sitt arbeid i styret på årsmøtet.

§6 Varsel om årsmøte eller fellesmøte skal skje med minst 14 dagers varsel. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet må rettes skriftlig til leder innen en dato som fastsettes av styret. Saker som skal behandles på årsmøtet må gjøres tilgjengelig senest ti (10) dager før årsmøtet. Melding om denne fristen skal sendes skriftlig til medlemmene minst 14 dager på forhånd.

Årsmøtet/fellesmøtet er beslutningsdyktig med de medlemmene som er til stede. Ved valg og eventuelle avstemninger har hver eier boligenhet en (1) stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Et medlem kan la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem ved fremlegging av skriftlig fullmakt. Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en (1) fullmakt.

Avgjørelser som endrer bruken av fellesareal, skal treffes av årsmøtet/fellesmøtet.

Forslag til endringer skal være utstedt sammen med innkalling.

Alle beslutninger skjer med alminnelig flertall. Vedtektsendringer kan imidlertid vare vedtas på årsmøtet og krever minst 2/3 flertall. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det. Bare medlemmer som har innbetalt den fastsatte kontingent har stemmerett på årsmøtet/fellesmøtet.

§7 Henvendelser rettes skriftlig til lederen.

§ 8 På årsmøtet skal behandles;

- Revidert regnskap
- Anvendelse av overskudd
- Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
- Budsjettforslag, fastsettelse av medlemskontingent og styrehonorar.
- Valg til styret, jfr. §§ 2 og 6
- Andre eventuelle saker som fremgår av innkallingen