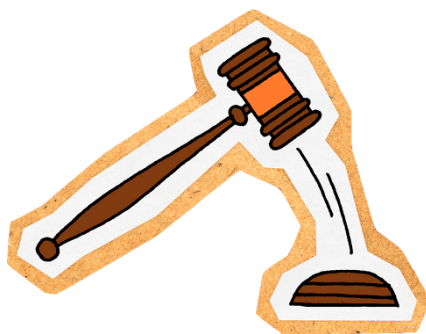


Borettslaget Haugtussa



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Haugtussa.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 08.04.2024, kl. 19:00

Øvre tilfluktsrom, Haugtussa

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Eierskap til vei

6 Orienteringssak: Introduksjon til behandlingen av unntak

7 Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Olav Liljekransstien 6

8 Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Gangarstien 1, 3, 5, 7 og 9

9 Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14

10 Søknad om å beholde gjerde i Springarstien 13

11 Søknad om å beholde uteboder i Springarstien 20

12 Søknad om å beholde platting og gjerde i Springarstien 20

13 Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Springarstien 39

14 Søknad om godkjenning av bod i Sylvelinstien 54

15 Vedtektsendring. Sette et tak på hvor stor sum styret kan forplikte borettslaget for

16 Vedtektsendring. Stille krav om anbud ved tjenesteoppdrag over en gitt sum

17 Vedtektsendring. Muliggjøre økonomisk sanksjon ved brudd på parkeringsregler

18 Søknad om innglassing av terrasse i Bendikstien 8

19 Redegjørelse fra styret om eierforhold veinett inne på feltet

20 Søknad om utvidelse av inngangsparti, Sylvelinstien 83

21 Avvikling av parkeringsplasser i starten av øvre parkering

22 Avklaring av parkeringsregler for bobiler

23 Innhente tilbud om ekstern styreleder for å sikre et funksjonelt styre

24 Valg

24.1 Valg av leder for 2 år

24.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

24.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

24.4 Valg av valgkomité

24.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Haugtussa

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret heves til kr. 410.000 for 2023/24. Dette tilsvarer økningen i KPI målt fra midtveis i den styreperioden honoraret forrige gang ble økt, til midtveis i inneværende.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag.

5. Eierskap til vei

Som følge av en bekymringsmelding fra beboere til kommunen, foretok tidlig i 2023 en trafiksikkerhetsgruppe, initiert av kommunen, en befaring på Haugtussa. Etter befaringen gikk gruppen inn for at feltet burde stenges for all motorisert ferdsel, også nødvendig syke- og varetransport. Det var ingen dialog med styret i denne prosessen.

Kommunen varslet deretter styret om avgjørelsen. Styret responderte at dette kunne ikke kommunen gjøre, da veiene er private. Kommunen undersøkte saken, og kom til samme konklusjon, samt konstaterte at veiene var feilregistrert som kommunale. Veglova § 1 forteller at veier som ikke vedlikeholdes av det offentlige er private, og borettslaget har i alle år stått for alt av asfaltering, fartshumper, brøyting, strøing og feiing.

Styret ble tilbudt helt eller delvis kommunal overtakelse av veiene, men ga beskjed om at vi ønsket å opprettholde det private eierskapet og kontroll over veier og trafikk. Siden en formalisering av privat eierskap til en vei som allerede er privat ikke innebærer noen overføring av eierskap, var styret av den klare oppfatning at dette er innenfor vårt mandat å sørge for. Prosessen ble igangsatt, men satt på hold på grunn av uro blant beboere.

I ettertid har kommunen korrigert sitt tidligere standpunkt, og veistatusen skal være uavklart ifølge kommunen. En eventuell avklaring av eierforholdet vil ifølge kommunen ta opptil flere år. Ettersom kommunen gir oss anledning til å registrere veiene som private, betyr ikke dette noe i praksis.

Hvis ikke styret gis mandat til å fortsette formalisering av eierskapet, har kommunen varslet at de må ta skritt for å sikre deres interesser. For informasjon om mulige konsekvenser, se vedlegg bak i innkallingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å fortsette prosessen med å formalisere privat eierskap til veinettet.

6. Orienteringssak: Introduksjon til behandlingen av unntak

Årsmøtet 2023 godkjente all bygningsmasse oppført i årenes løp uten dokumentert godkjenning, med følgende unntak:

- tiltak oppført på areal utenom andelens opprinnelig tilmålte areal supplert med eventuelle godkjente utvidelser av arealet
- tiltak som er avvist av en tidligere generalforsamling, men fortsatt står
- lovstridige tiltak og tiltak med utilbørlig sikkerhetsrisiko

I de neste sakene behandles alle kjente unntak. Flere av disse har likhetstrekk, slik som sperret gjennomgang, inngjerdet område av fellesareal, eller tiltak på fellesareal og/eller i strid med retningslinjer. Ingen av sakene er imidlertid like.

Styret vil ikke legge føringer for generalforsamlingen, og gir derfor ingen anbefaling om hva man bør stemme. Styret supplerer heller sakene med eventuelle kjente og relevante fakta, slik at den enkelte kan ta en selvstendig beslutning på informert grunnlag.

Styret henstiller generalforsamlingen til å behandle sakene rettfærdig. Dersom det finnes saklige forskjeller, der omstendigheter og eksempelvis påvirkning på naboer er forskjellig, så vil det være grunnlag for å treffe forskjellig vedtak. Bates juridiske avdeling presiserer at det skal mye til før to saker i lovens forstand er like. Godkjenning av søknad gir ingen automatisk presedens for fremtidige saker.

Konsekvensen hvis en søknad ikke oppnår to tredjedels flertall, er at tiltakene i søknaden skal rives og området tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Styret ønsker dere lykke til med vurderingene

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Olav Liljekransstien 6

Bakgrunn

Utenfor min andel i Olav Liljekransstien 6 har det vært foretatt en utvidelse av hagen med avstengning mot naboeiendommen, tilsynelatende uten nødvendig tillatelse.

Tiltakene er utført med start ca. 1980 av tidligere eiere av andelen, dessverre kun med muntlig tillatelse. Jeg kan derfor ikke fremlegge noen dokumentasjon på dette.

Ved mitt kjøp av andelen i 2018 var hagen altså opparbeidet med areal slik den er i dag, og med gjerde ut mot gangveien. Jeg var da selvsagt i god tro om at dette var en lovlig ordning.

Med mindre generalforsamlingen godkjenner hagen slik den nå er, må den tilbakeføres til opprinnelig størrelse, og det må etableres en gjennomgang mellom eiendommene O L nr 6 og nr 8.

Det er for sent å fremme reklamasjon til foregående eier på grunn av den utgåtte femårsfristen etter kjøpet. Jeg oppfatter derfor at jeg har kommet i en situasjon jeg egentlig ikke er skyld i.

Mitt håp er at generalforsamlingen kan gi sin tilslutning til at utearealet i nåværende form kan bestå.

Hvorfor bør generalforsamlingen stemme for bevaring av hagen?

Hagen som den er i dag er ikke til ulempe for fellesskapet. Derimot er den til stor glede for meg, for mange pollinerende insekter, og kanskje for noen andre besøkende.

En eventuell åpning av hagen for ferdsel vil ikke avhjelpe noe behov for gjennomgang, siden det ikke er trafikk inn fra gangveien i overkant. Kan derfor ikke se noen reell nytte av åpning.

Dette i motsetning til i en tidligere sak behandlet av generalforsamlingen (2020 i en annen gate).

Jeg håper at borettslaget vil se at fordelene ved en bevaring av hagen er større enn eventuelle ulemper, og at tillatelse derfor gis.

Legger ved et bilde som viser hvordan hagen ser ut i dag (dvs. sommerstid)

Med vennlig hilsen
Beate Klev

Forslag til vedtak: Tiltak med avstengning mellom Olav Liljekransstien nr. 6 og nr. 8 tillates slik det er i dag. Det samme gjelder opparbeidet hage mellom de to andelene.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

8. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Gangarstien 1, 3, 5, 7 og 9

Siri Kleppe Dalenberg er oppført som deleier av borettslaget gjennom kjøp av enheten Gangarstien 1 4021 Stavanger.
Frank Dalenberg, ektefelle til Siri, fikk tillatelse fra daværende styreleder John Sandvoll om utvidelse av hagen bakom boligen fram mot betongveggen som var/er baksiden av carport-rekken.

Jeg traff John sammen med to andre personer i styret på oppsiden av carporten en varm vår-søndag i månedsskiftet mai/juni 1988. Han svarte umiddelbart positivt.

Så kom et "men". Du kan ikke gjøre dette alene. Når det demmes opp for denne gangstien må de øvrige 4 husstandene også være med. Dagen derpå, mandagen, rundt kl 20:00 var jorden fordelt og på plass. Etter hvert forstod jeg at dette burde ha gått gjennom en generalforsamling og vedtatt med 2/3 dels flertall.

2 x ble hageutvidelsen en sak. 1) ekstraordinær generalforsamling av 1994 og 2) ordinær generalforsamling av 2014.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner hageutvidelsen i Gangarstien 1, 3, 5, 7 og 9 slik den står

Styrets innstilling: Styret bemerker at en ekstraordinær generalforsamling i 1994 gjennomførte en tilsvarende prosess som generalforsamlingen 2022 og 2023, der gamle tiltak som manglet dokumentert godkjenning ble søkt beholdt. Forskjellen fra 2023 var at søknadene i 1994 ble lagt fram enkeltvis, slik som i 2022. Som tidligere orientert har styret dessverre ikke greid å oppdrive dokumentasjonen over hvilke konkrete tiltak som ble godkjent i 1994.

Imidlertid står å lese i referatet at det ble vedtatt at «Hageutvidelser tillates under forutsetning at disse ikke inkluderer gangstier». Så vidt styret kjenner til, gjelder innværende søknad

den eneste gangstien som er blitt blokkert på feltet. Det er derfor en rimelig grunn til å tro at de utvidede hagene ble godkjent av generalforsamlingen i 1994.

Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen ytterligere kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

9. Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14

Vi søker om godkjenning av den delen av terrassen som er oppført mellom vårt rekkehus og naboen i nr. 16.

Terrassen skal være oppført for rundt 20 år siden, og er blant de få tiltak som falt inn under unntakene da fjorårets generalforsamling godkjente alle tidligere oppførte tiltak som ikke allerede var godkjent. Terrassen blokkerer for gjennomgang mellom husene, men som dere kan se på vedlagte bilde [se vedlegg bak i innkallingen], er dette en unaturlig vei å ta uansett hvor man kommer fra; andre veier er jo mer naturlige og praktiske å ta enn å gå mellom nr. 14 og 16, både når man kommer fra nordøst og nordvest. Det bør følgelig ikke være noen ulempe for noen at terrassen får stå.

En eventuell fjerning av terrassen kommer til å kreve etterarbeid siden kun fjerning av terrassen vil føre til sjenanse for naboene og andre som spaserer rundt. Derfor må det legges gress eller grus eller lignende. Alt dette betyr for store kostnader for oss som har nettopp kjøpt eiendom.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne terrassen sånn som (har stått i flere år) den står per dags dato.

Vi ser frem imot til en positiv tilbakemelding.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner terrassen slik den står.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

10. Søknad om å beholde gjerde i Springarstien 13

Da vi kjøpte huset i 2021 var vi ikke klar over at det ikke var søkt om godkjenning for gjerdet som går rundt eiendommen.

Siden vi flyttet inn har vi vedlikeholdt dette området ved å fjerne storstein, klippe plenen og vedlikeholde beplantningen som ble plantet av tidligere eiere. Slik vi ser det er ikke dette et fellesareal som hadde blitt brukt til annet enn å gå over gresset, på vei til parkeringen. Slik det står nå gir det et inntrykk av en velstelt hage med roser og plommetre, fremfor en gressplen som hadde blitt tråkket ned til søle ved at den fort blir brukt som en "snarvei" i stedet for den asfalterte stien, slik som tilsvarende områder på boligfeltet.

Våre barn har stor glede av dette området og vi ber derfor om at gjerdet skal få stå slik det gjør i dag.

Forslag til vedtak: Vi ønsker at borettslaget skal godkjenne gjerdet som er rundt huset vårt, slik at det kan bli stående slik som det står i dag.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

11. Søknad om å beholde uteboder i Springarstien 20

I 1999 søkte jeg styret om utbygging av to moduler samt flytte eksisterende bod til langsiden. Se vedlagt søknad fra 26.01.99, vedlegg1. Søknaden ble innvilget og på vedlegg 2 er denne boden markert med «A». Bod ved inngangsparti ble revet og ny bod ble bygget på langside slik den står i dag.

I 2006 søkte jeg om å utvide boden. Søknaden ble innvilget samme år. Denne boden var en forlengelse av bod A. Se vedlagt bilde, der utvidelsen er markert med «B». Styret har papirer på at det ble gitt tillatelse.

Som vist til ovenfor er begge bodene innvilget fra styret og dokumentasjonen skal ligge i styrets arkiv. Styret har i brev fra 9 oktober 2023 bedt meg om å søke på nytt siden godkjenningene til bodene kun var innvilget av styret og ikke generalforsamlingen.

Håper på forståelse hos generalforsamlingen med tanke på at det ble bygget i tråd med daværende styre sin tillatelse.

Forslag til vedtak: Utebodene i Springarstien 20, kan stå slik de er i dag

Styrets innstilling: I henhold til bodplanen kan et styre godkjenne flytting av bod til enden av husrekka. I dette tilfellet har ikke originalboden blitt direkte flyttet. Den har blitt fjernet, og etterpå er det bygget en ny på enden av husrekka i noenlunde samme størrelse, og en noe annen fasong (bod A på vedlagte bilde).

Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen ytterligere kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

12. Søknad om å beholde platting og gjerde i Springarstien 20

Når jeg flyttet inn i Springarstien 20 i 1986 var det hagegjerde rundt rekkehuset, se vedlagt bilde fra januar 1987. Jeg søkte om å få oppgradere eksisterende hagegjerde i 1987. Dette ble godkjent av styret samme år. I denne perioden var det vanlig praksis å gi muntlig tilbakemelding når slike saker ble innvilget. Styret la som forutsetningen for vedtaket at kostnaden med gjerdet måtte dekkes av andelseier selv. Likeledes skulle alt vedlikehold også dekkes av andelseier.

Dette arbeidet startet på forsommeren 1987. Det ble støpt fundament til å sette gjerde på og laget i samme utforming som terrasserekkverkene. Dette for å lage et penere helhetsinntrykk. Gjerde står i dag på identisk lik plass som gjerdet avbildet i 1987.

Det er viktig for meg å presisere at jeg ikke har tatt meg til rette, men bare oppgradert det eksisterende gjerdet som stod når andelen ble kjøpt i 1986. Verken daværende styre eller de jeg kjøpte boligen av har påpekt at gjerdet stod på fellesareal. Området gjerdet står på hindrer ikke framkomst mellom husene. Det er heller ikke noen naboer som har hatt bemerkninger gjennom årenes løp. Håper generalforsamlingen har forståelse for at jeg ønsker å beholde gjerde slik det står i dag.

Forslag til vedtak: Hagegjerde rundt Springarstien 20, samt platting på bakkeplan, kan bli stående slik det er utformet i dag

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

13. Søknad om godkjenning av hageutvidelse i Springarstien 39

Vi søker om å få beholde utvidelse av hagen på fellesområdet mellom vår leilighet i Springarstien 39 og Springarstien 41 som er vist på bildet.

Det er satt opp port i begge ender som kan åpnes. Nabo i nr. 41 har ingen innvendinger mot dette.

Da vi kjøpte leiligheten i 1988 var dette en bratt skråning bestående av stein og jord. Vi har i ettertid fylt på i denne skråningen og gjort den mer framkommelig. Det har aldri vært noen gangsti mellom leilighetene her tidligere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar hageutvidelsen slik den står

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen kommentarer til søknaden, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

14. Søknad om godkjenning av bod i Sylvelinstien 54

Vi søker her på ny om å få godkjent boden vår. I innkallingen til generalforsamlingen i 2021 bemerket styret at den ikke fulgte standarden, at en godkjenning kunne skape presedens (føringer) for andre ikke-godkjente bygg, og anbefalte forsamlingen å stemme imot. Det ble likevel flertall 40 mot 32 for søknaden, men dette var ikke nok til å få den godkjent.

I 2023 godkjente generalforsamlingen med noen ganske få og spesielle unntak alle hittil ikke-godkjente bygg, inkludert andre boder som strider imot standarden. Bodplanen krever blant annet at boder som utvides mot hage skal bygges med møne (taktopp), noe samtlige utvidede boder i Solfagerstien, i Sylvelinstien 81 og Olav Liljekransstien 14 mangler.

Vi trenger boden vår, og registrerer ingen misnøye fra naboer. Tvert imot kommenterte en nabo følgende under behandlingen av saken i 2021:

«Denne bodens utforming er på ingen måte til sjenanse for oss naboer. Den ligger ikke på fellesområde, og oppleves ikke visuelt dominerende. Den har fin og effektiv utforming, og gir beboeren god lagringsplass med ingen ulempe for naboer»

Vi ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne boden slik den står.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner boden slik den står.

Styrets innstilling: Det er riktig at bodene på de nevnte adressene er utvidet i strid med standarden i gjeldende bodplan. Bodene i Sylvelinstien 81 ble utvidet i 2019, de øvrige i 2018 eller tidligere. Ingen av disse ble avkrevd søknad til generalforsamlingen, slik styret krevde av andelseier i Sylvelinstien 54.

Det er også riktig at styret anbefalte generalforsamlingen 2021 å stemme imot boden i Sylvelinstien 54, fordi denne ikke fulgte standarden. Noe som altså heller ikke de andre nevnte bodene gjør.

Hvis denne boden ikke hadde blitt avkrevd separat generalforsamlingsvedtak i 2021, ville den vært blant de mange tiltakene som ble godkjent da generalforsamlingen samlegodkjente all bygningsmasse i 2023.

Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen ytterligere kommentarer, men det vises til styrets introduksjon til behandlingen av unntak, sak nr. 6.

15. Vedtektsendring. Sette et tak på hvor stor sum styret kan forplikte borettslaget for

Det er per i dag ingen begrensning på hvor stort beløp et styre kan forplikte borettslaget for, så lenge noe blir ansett som vanlig forvaltning. Det vil være klokt å sette en grense, men som samtidig lar styret gjennomføre normalt vedlikehold og rehabilitering uten å gå via generalforsamlingen.

Styret har i inneværende periode vært så heldig å ha en byggmester som styremedlem, og dermed byggefaglig internkompetanse, og evne til å vurdere behovet for og verdien av byggeprosjekter. Det er ikke normalen. Hvis vi setter en grense i forhold til årlig nivå på felleskostnadene (for 2024 er disse 15,3 millioner kroner), så justerer grensen seg selv.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-3 (2) utvides på følgende måte:

Fra: «Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold»

Til: «Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, eller kostnaden over tre påfølgende regnskapsår overstiger fire ganger de årlige felleskostnadene.»

16. Vedtektsendring. Stille krav om anbud ved tjenesteoppdrag over en gitt sum

Det er per i dag ingen krav om anbud for noe oppdrag, uansett sum. Styret mener det vil være klokt å innføre et slikt krav. Styret kan i dag eksempelvis bestille byggeledertjenester til mange millioner kroner i løpet av en prosjektperiode, helt uten at oppdraget er lagt ut på anbud i forkant.

Forslag til vedtak: Følgende punkt 8-3 (3) legges til i vedtektene:

«Styret kan ikke fatte vedtak om nye anskaffelser eller oppdrag der årlige budsjetterte kostnader overstiger 5 prosent av fellesutgiftene, uten forutgående anbud med minst to relevante leverandører av den aktuelle typen tjeneste.»

17. Vedtektsendring. Muliggjøre økonomisk sanksjon ved brudd på parkeringsregler

Styret gjør sitt beste for å bedre parkeringssituasjonen, men trenger sanksjonsmulighet for å sikre dette. Hovedutfordringen per i dag er ureglementert garasjebruk, der garasjer brukes til oppbevaring fremfor kjøretøy.

Det stilles en del krav for å kunne gi økonomiske sanksjoner, deriblant at en tydelig bestemmelse tas inn i vedtektene, og at gebyret er på et rimelig nivå. Vi foreslår å legge oss på parkeringsforskriftens sats for kontroll sanksjon, som i dag er kr 660. Siden denne justerer seg selv, egner den seg godt som referanse i vedtektene.

Forslag til vedtak: Følgende punkt 4-1 (6) legges til i vedtektene:

«Garasje/carport skal brukes til parkering av registrert motorkjøretøy i normal bruk. Dispensasjon for andre typer kjøretøy kan søkes styret. Brudd på regelen medfører pålegg om etterfølgelse innen 14 dager, gebyr hvis beboer ikke følger opp. Ved fortsatt mislighold 14 dager etter ilagt gebyr, ilegges nytt gebyr. Størrelsen på gebyret tilsvarer parkeringsforskriftens kontroll sanksjon for brudd på parkeringsvilkår.»

18. Søknad om innglassing av terrasse i Bendikstien 8

Undertegnende representerer innehaver av Bendikstien 8, Beata Gierukas, som byggeteknisk konsulent i saken.

I forbindelse med ønsket utvidelse av takterrasse i 2. etg. ønsker innehaver å montere en glassvegg foran terrasse i 1. etg. for å bruke arealet som en vinterhage. Søknad om utvidelse av takterrasse er sendt styret i Haugtussa Borettslag som egen sak.

Konstruksjon vinterhage:

Planen er å anlegge et uisolert tregulv i arealet mellom Bendikstien 8 og nabo Bendikstien 6 frem til vegglinje. Forutsatt at utvidelse av takterrasse blir godkjent vil innehaver i tillegg montere en glassvegg med skyvedører i forkant av terrasse slik at arealet fremstår som en vinterhage. Se vedlagte skisser. Vi er innforstått med at tiltaket er søknadspliktig, undertegnede vil bistå med videre søknadsprosess overfor Stavanger kommune.

Byggeplanen er forelagt aktuelle naboer for godkjenning, se vedlagte signerte nabovarsel.

Byggetekniske spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 404 64 020 eller e-post vikane@ovstebo.net

Med vennlig hilsen
ViKan, Odd Øvstebø

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innglassing slik som beskrevet.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen innvendinger til søknaden. Hvis generalforsamlingen godkjenner, må søknad også sendes til kommunen, fordi tiltaket utgjør en fasadeendring.

19. Redegjørelse fra styret om eierforhold veinett inne på feltet

Etter beboermøtet som ble avholdt torsdag 18. januar 2024 står undertegnede igjen med en del spørsmål som det ønskes at styre redegjør for.

Eierskap til veinettet – det er ønskelig at styret presenterer dokumentasjon på at veinettet til Haugtussa BL er kommunalt eid og ikke eid av borettslaget – ref. e-post datert 08.11.2023 hvor styreleder ber om at eierforholdet blir overført til borettslaget.

Ref. e-post datert 08.11.2023 til Stavanger kommune. Redegjøre for på hvilket grunnlag styret har tatt en avgjørelse om å be kommunen overføre eierforholdet av veinettet til borettslaget. Mener styret at de har mandat til å ta en slik avgjørelse på vegne av andelseierne og hvis så er tilfellet på hvilket grunnlag?

Har styret bedt om juridisk hjelp fra forretningsfører eller fra annet hold i denne saken, før og under kommunikasjon med kommunen og før styret sendte en bekreftelse på overføring av eierforholdet av veinettet til kommunen? Og hva vil dette bety for borettslaget rent praktisk og økonomisk?

Vedlikehold av veinett – så vidt meg bekjent har borettslaget hatt ansvar for vedlikehold og asfaltering av veinettet fra etableringen av borettslaget i 1975. Hvis kommunen eier og har ansvaret for veinettet på feltet vårt, hvorfor har borettslaget tatt kostnadene for vedlikehold og asfaltering?

Utdype e-post mottatt fra styret 31.01.2024 hvor styreleder bruker ordet «hvis» under kulepunkt 1 og 2. Er det uvisst om det er borettslaget eller kommunen som har eierforholdet på veinettet til borettslaget? Hvis så er tilfellet, hvorfor har styreleder i e-post datert 08.11.2023 bedt om at kommunen overfører eierforholdet til borettslaget? Det ønskes også en redegjørelse om hvorfor «Følgende er helt klart», kulepunkt 1 og 2.

Det hadde også vært fint om styret kunne lagt ved korrespondansen som har vært mellom Stavanger kommune «Idrett og utemiljø, vei og trafikk» slik at generalforsamlingen får en bedre innsikt i denne mellom partene.

Forslag til vedtak: Styret kan ikke signere på dokumenter om eierskap på vegne av andelseierne i borettslaget. Styret må søke juridisk bistand og riktig kompetanse, saken vedr. veiretten på belyses presenteres og avklares for andelseierne, før en eventuell avgjørelse om en løsning kan bli signert.

Styrets innstilling: Styret har forholdt seg til kommunens konklusjon og veglova § 1, med klar oppfatning om at veiene er private. Refererte kulepunkt 1 anfører «Hvis veiene blir kommunale», ergo sikter til et eierskap som i dag er privat.

Styret har altså ikke innledet prosess med sikte på å overføre, men formalisere et allerede privat eierskap, uten endring av eierforhold. Det er først på et nylig tidspunkt at kommunen har gitt uttrykk for at dagens veistatus er uavklart.

For øvrig vises til sak 5 «Eierskap til vei» fra styret, og til einnsyn.no om man er interessert i detaljert korrespondanse.

Styrets forslag til vedtak:
Saken avvises, da spørsmålet er ivaretatt av sak 5 «Eierskap til vei» fra styret.

20. Søknad om utvidelse av inngangsparti, Sylvelinstien 83

Vi ønsker å bygge på inngangspartiet vårt.

Vi ønsker å bygge ut gangen vår med 2,4m (lengde) x 3,7m (bredde) slik at påbygg kommer samme plass som nåværende tak over inngangspartiet står. Høyden vil være samme høyde som nåværende tak er.

Påbygget av denne modulen vil ikke bli noe større enn nåværende konstruksjon og vil dermed heller ikke ødelegge noen solforhold for nabo i Sylvelinstien 83.

Det vil benyttes eksisterende vinduer og dører fra Gilje. En byggmester med sentral byggegodkjenning skal også benyttes.

Nabovarsel

Begge naboene er varslet og begge sier det er OK med påbygget som er foreslått på tegningene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslaget om påbygg.

Styrets innstilling: Se vedlegg bak i innkallingen. Styret har ingen innvendinger til søknaden. Hvis generalforsamlingen godkjenner, må søknad også sendes til kommunen, fordi tiltaket utgjør en fasadeendring.

21. Avvikling av parkeringsplasser i starten av øvre parkering

Jeg ønsker å ta opp en sak angående parkeringssituasjonen langs veien opp til Sylvelinstien. Etter observasjon av bruken av plassene vil jeg foreslå følgende: Jeg foreslår at parkeringsplassen langs veien avvikles. Slik det er i dag fører det til farlige situasjoner for innkjøringen til området. Det er også uklart for meg hva nytten av denne parkeringsplassen er, spesielt med tanke på at den i stor grad benyttes av beboere i eneboligene bak garasjerekken og bobiler.

Mvh. Gerd Tjørhom, Sylvelinstien 5

Forslag til vedtak: Parkeringsplassen langs veien på øvre parkering avvikles.

Styrets innstilling: Trafikk- og parkeringssituasjonen per i dag taler imot avvikling av parkeringsplasser. Vi trenger de vi har. Styret støtter ikke forslaget.

22. Avklaring av parkeringsregler for bobiler

Jeg ønsker å ta opp en sak angående parkeringssituasjonen langs veien opp til Sylvelinstien. Etter observasjon av bruken av plassene vil jeg foreslå følgende:

Det er behov for å få avklart de gjeldende parkeringsreglene for bobiler i området. Et eksempel jeg vil trekke frem er en hendelse den 1. februar i år, der en bobil ble tillatt å stå parkert uten parkeringstillatelse i en uke, men stod parkert i 16 dager. Dette reiser spørsmål om hvor lenge en bobil kan parkere uten tillatelse, og hvor mange bobiler som kan parkere samtidig.

For å kunne ta informerte beslutninger om disse spørsmålene, ber jeg om følgende avklaringer:

- Hva er definisjonen av korttidsparkering uten tillatelse?
- Hvor lenge er det tillatt for en bobil å stå parkert i området?
- Hva er det maksimale tillatte antall bobiler som kan parkeres samtidig, og er det tidsbegrensninger for dette?

Mvh. Gerd Tjørhom, Sylvelinstien 5

Forslag til vedtak: Informasjonen i styrets innstilling tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret etterstreber å håndheve ordensreglene rundt parkering slik de er fastsatt. Det kreves tillatelse fra styret for å kunne parkere bobiler, hver sak håndteres i forhold til det totale parkeringsbildet.

23. Innhente tilbud om ekstern styreleder for å sikre et funksjonelt styre

Et styre trenger en styreleder. Siden ingen styreleder er innstilt, må ekstern styreleder vurderes. Vedlagt følger et tilbud fra Styre & Ledelse, som er OBOS' foretrukne leverandør av eksterne styreledere. De har også kandidater i Stavanger-regionen.

Merk at prisene er veiledende, og kan forhandles. Merk også at et vedtak i dag ikke forplikter borettslaget til å takke ja til en ekstern styreleder. En styreleder skal alltid velges særskilt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir valgkomiteen i oppdrag å vurdere en ekstern kandidat fra Styre & Ledelse eller lignende leverandører, som kan presenteres sammen med et forslag til kontakt på en ekstraordinær generalforsamling.

24. Valg

24.1 Valg av leder for 2 år

Ingen kandidat innstilt av valgkomiteen

24.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Andreas Borge Hamsø og Arnstein Even Brekk er innstilt som styremedlemmer av valgkomiteen for 2 år.

Presentasjon:

Andreas Borge Hamsø

Jeg er 45 år, og har bodd på Haugtussa i 20 år. Jeg er godt gift, og har tre barn som alle er oppvokst her på Haugtussa. I hverdagen jobber jeg som kommunikasjonsrådgiver. Jeg har tidligere vært med i styrer i menighet, idrett, og organisasjon.

Helt siden vi flyttet inn her i 2004 har vi trivdes veldig godt. Jeg ønsker å være med og bidra til at vi alle sammen skaper et godt nabolag her oppe på Stavangers tak.

Arnstein Even Brekk

Jeg er 60 år. Jobber som avdelingsleder ved Sola videregående skole. Har jobbet som skoleleder i over 10 år. Har utdannelse som startet med elektro og underviser noen ganger i elektro eller i matematikk. Har en bachelorgrad i ledelse/økonomi og videreutdanning i blant pedagogikk og veiledning.

Motivasjonen for å sitte i styret er å lære. Lære styrearbeid og lære området og mennesker å kjenne.

Er i mitt daglige arbeid opptatt av å kommunisere til rett tid og på en slik måte de forskjellige syn kommer frem, men og er opptatt beslutninger som gir resultater.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Andreas Borge Hamsø og Arnstein Even Brekk som styremedlemmer for 2 år.

24.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Harald Pedersen og John Hanssen Kolstad (tidligere styremedlem) er innstilt som varamedlemmer av valgkomiteen for 1 år.

Presentasjon:

Harald M. Pedersen

Har bodd på Haugtussa i over 30 år, er nå 67 år og pensjonist og har derfor tid til overs. Har vært med i styre og stell på Haugtussa bortimot 8-10 år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Harald Pedersen og John Hanssen Kolstad som varamedlemmer.

24.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Steivor Knutsen, Monika Hellich og Marius Hagen. Ingen av dem ønsker en ny periode.

Styret innstiller Stig Nesse, Guro Søndena og Hege Reinsnes for 1 år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Stig Nesse, Guro Søndena og Hege Reinsnes som valgkomite for 1 år.

24.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Haugtussa BL kan stille med tre representanter på Bates årlige generalforsamling. Det er kun representanter som blir valgt av generalforsamlingen i Haugtussa BL som har stemmerett på Bates generalforsamling.

Styret ønsker å innstille de to nye styremedlemmene og Anton Bjorland som delegater til Bates generalforsamling 2024.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger de to nye styremedlemmene og Anton Bjorland som delegater til Bates generalforsamling 2024.

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		13 299 612	13 299 612	14 763 135
Tillegg felleskostnader		487 040	478 501	535 020
Tilskudd	1	0	14 000	0
Lading el-bil		146 912	146 737	145 000
Beboeropdrag		18 398	11 752	15 000
Sum inntekter		13 951 962	13 950 602	15 458 155
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	399 350	404 485	466 400
Avskrivninger	8	177 500	177 500	0
Forretningsførerhonorar		396 096	396 096	407 600
Tilleggstjenester forretningsfører		67 314	49 142	37 050
Revisjonshonorar	3	25 923	6 335	27 500
Vaktmestertjenester	4	866 077	753 893	750 000
Drift og vedlikehold	5	912 130	756 888	922 600
TV og/eller internett		10 296	7 726	11 000
Renovering	6	24 747 417	5 286 560	6 400 000
Forsikringer		1 098 644	1 060 640	1 299 600
Kommunale avgifter		3 175 022	3 033 424	3 700 000
Energi/strøm		109 062	185 261	160 000
Kontingent Boligbyggelag		84 600	84 600	84 600
Administrasjonskostnader		144 883	162 693	125 000
Sum kostnader		32 214 313	12 365 243	14 391 350
Driftsresultat		-18 262 351	1 585 359	1 066 805
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		509 566	174 167	300 000
Rentekostnader		3 221 431	1 528 854	4 290 000
Netto finanskostnader		2 711 866	1 354 687	3 990 000
Resultat	7	-20 974 216	230 672	-2 923 195

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	8	3 546 048	3 546 048
Bygninger	8	49 457 084	49 457 084
Andre driftsmidler	8	207 084	384 584
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	4	154 274	154 274
Sum anleggsmidler		53 364 490	53 541 990
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 482	42 406
Forskuddsbetalte kostnader		346 516	320 770
Andre fordringer		6 225	770
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		14 119 544	15 381 839
Sum omløpsmidler		14 501 767	15 745 785
SUM EIENDELER		67 866 257	69 287 775

128 Borettslaget Haugtussa

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		28 200	28 200
Opptjent egenkapital		-27 559 911	-6 585 695
Sum egenkapital	9	-27 531 711	-6 557 495
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	10	77 131 973	56 772 655
Borettsinnskudd		16 031 600	16 031 600
Sum langsiktig gjeld		93 163 573	72 804 255
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 333	8 897
Leverandørgjeld		916 408	1 521 116
Skyldig off. avgifter		0	635
Påløpne renter		44 377	12 963
Annen kortsiktig gjeld		1 267 277	1 497 405
Sum kortsiktig gjeld		2 234 395	3 041 015
Sum gjeld		95 397 968	75 845 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 866 257	69 287 775

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Torleif Dønnestad
Styreleder

Astrid Elisabet Tveitaskog
Styremedlem

John Hanssen Kolstad
Styremedlem

Ørjan Kaisen Evensen
Styremedlem

Anton Bjorland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bates Grønne Kroner - utvidet blomstereng	0	14 000

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	49 985
Andre ytelser	0	4 500
Sum personalkostnader	399 350	404 485

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innestående 31.12	154 274	154 274
Netto driftskostnader ved TSS	7 514 748	7 047 846
Innbetalt driftskapital	693 972	677 040
Andel drift	866 077	753 893
Gjeld/tilgode hos TSS	Gjeld 172 105	Gjeld 76 853

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	555 835	374 541
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 761	54 081
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	137 612	107 930
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	55 002
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	211 923	165 334
Sum	912 130	756 888

Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rehabilitering/Overflatebehandling	24 747 417	5 286 560
Sum	24 747 417	5 286 560

Note 7 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-20 974 216	230 672
Opptak av lån	78 320 000	0
Avdrag på lån	-57 960 682	-2 188 111
Tilbakeføring av avskrivning	177 500	177 500
Endring disponible midler	-437 398	-1 779 939
Omløpsmidler	14 501 767	15 745 785
Kortsiktig gjeld	2 234 395	3 041 015
Disponible midler	12 267 373	12 704 770

Note 8 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Jordfeilbrytere	Nedgravd avfallscontainere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	887 500	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	680 416	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	207 084	47 899 892	3 546 048	326 011	1 231 181
Årets avskrivninger :	177 500	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	1975	1975	2002	2011
Antatt levetid i år :	5				

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	28 200	0	28 200
Egenkapital	-27 559 911	-20 974 216	-6 585 695
Sum Egenkapital	-27 531 711	-20 974 216	-6 557 495

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1975. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Refinansiering samt opplåning ifbm ordinært vedlikehold	
Lånenummer:	16367163643	67143444024
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018
Rentesats:	5.25 %	5.22 %
Betingelser:		4,37+ margin 0,85 = 5,22 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	03.07.2023
Opprinnelig lånebeløp:	78 320 000	67 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	56 772 655
Avdrag i perioden:	1 188 027	56 772 655
Opptak i perioden:	78 320 000	0
Lånesaldo 31.12:	77 131 973	0
Saldo 5 år frem i tid:	64 391 589	0

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 93 163 573,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 53 364 490,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Haugtussa.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Haugtussa

Styreleder	Torleif Dønnestad (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Ørjan Kaisen Evensen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	John Hanssen Kolstad (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Astrid Elisabet Tveitaskog (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Anton Bjorland (sign.)	14.03.2024



Til generalforsamlingen i Borettslaget Haugtussa

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugtussa som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 intern kontroll 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 borettslagets 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-18 16:54:01 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Haugtussa

Borettslaget Haugtussa ligger i Stavanger kommune og består av 282 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951826014.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Torleif Dønnestad

Styremedlem, Ørjan Kaisen Evensen

Styremedlem, Anton Bjorland

Styremedlem, John Hanssen Kolstad

Styremedlem, Astrid Elisabet Tveitaskog

Varamedlem, Silvia Anna Kjørstad

Varamedlem, Espen Dyrland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 13 styremøter, hvor i alt 162 protokollerte saker har vært behandlet. I januar 2024 ble det avholdt et beboermøte om trafikksikkerhet og veistatus – mer info om disse temaene lengre ned og i sakslisten. Styret var også representert på generalforsamlingen hos Bate.

Arrangementer

Dugnad vår og høst.

Fotballturnering og julegrantenning med korpsmusikk i regi beboerne.

Styret har arbeidet med følgende saker

Vi nevner her noen av de største og mest aktuelle sakene.

Godkjenning av resterende ikke-godkjent bygningsmasse: Styret har fortsatt arbeidet med å få opp til behandling det resterende av bygningsmassen. Fjorårets generalforsamling satte strek og godkjente alt, utenom noen spesielle unntak. Disse behandles på årets generalforsamling, og etter denne vil borettslaget være ajour. Styret sørget også for å fotografere hele feltet fra alle vinkler før godkjenning, inkludert smug og portrom. Man vet dermed eksakt hva som har blitt godkjent. Styret holder også orden på hva som blir godkjent etterpå, slik at det ikke sklir ut igjen.

Rehabilitering av yttervegger: Rehabiliteringen av yttervegger har pågått for fullt gjennom hele perioden og frem til prosjektet var ferdig 8. mars. Det som gjenstår nå er resten av malerarbeidet, utskiftning av stedvis råteskadet kledning, og seks endevegger som Faber Bygg har identifisert at trenger å jekkes opp for å få støpt et nytt fundament under.

6.800 m² av feltets totalt 24.300 m² yttervegg er rehabilitert. Styret har disse to årene hatt byggfaglig kompetanse innabords, og bidratt til en sunn balansegang mellom hva som bør rehabiliteres nå, og hva som bør vente. Styrets inntrykk er at entreprenøren har gjort et godt arbeid med de veggene som har blitt skiftet ut.

Det har vært to tvister i løpet av prosjektperioden. Den ene handlet om å bli enig med entreprenøren om fra hvilken dato borettslaget var pliktig til å betale for en type

tilleggsarbeid som hadde blitt meldt inn for sent i prosjektet. Her ble partene enige. Den andre er en reklamasjon på Bates leveranse av byggelederoppdraget. Sistnevnte pågår fortsatt, men begge parter er innstilt på en omforent løsning. I begge tvistene har borettslaget fått bistand fra advokat (ikke via Bate).

Sikre kontroll over veiene våre: Styret har vært i prosess med kommunen for å sørge for at vi beholder kontrollen over veiene våre. Denne prosessen er satt på vent inntil generalforsamlingen har gitt klarsignal til at den kan fortsette. Begge parter er innstilt på en ordning som sikrer begge interessene, og kommunen har ingen intensjon om å ta over og stenge veinettet så lenge interessene deres også sikres med privat eierskap.

Ladeanlegg: Styret har fortsatt arbeidet med å vedlikeholde ladeanlegget. Det er byttet ladetjenesteleverandør til Elaway, som har gode løsninger for bedre fordeling av kostnad og mulighet for direkte prising av strømforbruk time for time. Etter erfaringer med anlegget har det vært gjennomført et arbeid for å øke oppetid og stabiliteten på anlegget, som nå skal være rustet for utvidelse i årene fremover.

Beredskap ved kraftig snøfall: Vinteren har vist at Tjensvoll servicesentral kommer til kort på utstyr til å bistå sine mange borettslag med brøyting og strøing ved kraftig snøfall. Styret har derfor tatt grep og inngått en avtale med Vei og eiendomsservice, som er en stor og pålitelig aktør med lave priser. Hvis Servicesentralen forbedrer utstyrsparken, vil styret vurdere å bytte tilbake igjen. Merk at avtalen kun gjelder brøyting og strøing på parkeringsplassene og kjøreveiene på feltet. Det er fortsatt servicesentralen som strør mellom hus og ellers på feltet.

HMS-arbeid

Trafikksikkerhet: Styret har jobbet mye med trafikksikkerhet. Dette arbeidet er satt på pause inntil prosessen med formalisering av privat eierskap til veiene gjenopptas og fullføres. Styret har i så henseende gjort den nyttige erfaring at boltede fartshumper av plast ikke tåler brøyting spesielt godt. Boltene ryker relativt lett, så per nå fremstår asfalthumper av «Haugtussa-standard» som et bedre alternativ.

Forsikring: Borettslaget har byttet forsikringselskap til Gjensidige, som er bedre på flere punkter. De viktigste momentene er at Gjensidige har en unik dekning på opptil 10 millioner kroner for inntil 10 år gamle håndverker- og entreprenørfeil, samt en bedre skadedyrdekning.

Beredskap for måking av tak: Styret er også i dialog med Vei og eiendomsservice for å sikre beredskap hvis det skulle bli nødvendig å måke snø av takene som følge av tungt og langvarig snøfall. Takene er bygget for å tåle 100 kilo per m² (takterrassene det dobbelte), noe som tilsvarer 50 cm snø (40 cm hvis våt snø). Styret bekjent har ikke nivået noensinne vært over 30 cm på feltet, men vi må være beredt på større mengder. Se også info under HMS og vedlikehold på haugtussaborettslag.org.

Økonomi

Disponible midler per 31.12.2023 er 12,2 millioner kroner, eller 43.000 kroner per boenhet. Bate anbefaler at disponible midler bør være minst 15.000 kroner per boenhet.

Bankskifte til DNB: I forbindelse med låneopptaket til byggeprosjektene, har styret oppnådd bedre betingelser hos DNB, og byttet fra Nordea. Forbedret rente sparer oss rundt 45.000 kroner i måneden.

Forsikring: Etter en del år med høye skadeutbetalinger, har 2023 vært et år med moderat nivå. If/BBL Pivotal varslet ved slutten av året en skarp økning i forsikringspremien på bakgrunn av negativ skadehistorikk. Etter et møte med styret, som pekte på den positive utviklingen i 2023, gjorde If om på dette.

Bate sender fremdeles dronebilder til styret vår og høst, for å avdekke tette sluk på takene og forebygge vannskader.

Energi: Styret klaget til Rønning Elektro som i 2020 stilte ladeanleggene inn på et nivå hvor borettslaget ble påført et unødig høyt kapasitetsledd. Lyse har som følge av dette refundert 75.000 kroner, og styret har gjort grep for å unngå kapasitetsrelaterte tilleggskostnader.

Rehabilitering av yttervegger: Den direkte kostnaden for rehabilitering av ytterveggene lander på 10 millioner kroner. Dette er 1,8 millioner lavere enn planlagt, og skyldes at mengde rehabilitert vegg ender på 6.800 m², som er 300 m² lavere enn prosjektrammen på 8.100 m². Tilleggskostnadene i prosjektet er imidlertid blitt vesentlig større enn budsjettet. Typiske tilleggskostnader er arbeidet med å sette opp stillas, fjerne og montere plattinger, halvtak, varmpumper og så videre. Det var satt av 2,7 millioner kroner i reserver for å dekke disse, men realiteten har krevd det dobbelte. På grunn av lavere rehabilitert mengde ser prosjektet ut til å gå kun 700.000 kroner over budsjett, men med tilleggskostnader på hele 50 prosent av den direkte rehabiliteringskostnaden.

At tilleggskostnadene har blitt så betydelige skyldes tidkrevende de- og montering av stillas, plattinger, halvtak og tilsvarende, men også en kostnad som ikke var tatt høyde for ved prosjektstart. Faber Bygg varslet først midtveis i prosjektet at rehabilitering av den øvre delen av veggene krevde de- og montering av gesimskasser (boksene som stikker ut øverst på vegg). Byggeledelsen (Bate) anbefalte likevel styret å akseptere betalingskravet i sin helhet, og påpekte ikke noe spesielt ved dette. Styret bestridte kravet og anførte at arbeidet ikke var varslet tidlig nok og på korrekt måte, og fikk 700.000 kroner i fratrukk på regningen.

Utover dette er den økonomiske situasjonen i byggeprosjektene i henhold til plan.

Det spares der det kan: Styret varslet både om generalforsamling og økte fellesutgifter selv, og sparte borettslaget for totalt 38.000 kroner sammenliknet med å benytte Bate til dette. Utsendelsen ble gjort via tjenesten brevfabrikken.no, og koster i underkant av en tusenlapp per gang. Innkallingen til denne generalforsamlingen gikk via e-post, og med papirutsendelse kun til de som mangler e-post eller har reservert seg, sparer borettslaget nye 55.000 kroner. Styret har etablert en enkel rutine for å kunne gjøre dette også fremover. Et bokstavelig talt gangbart alternativ kan være å ta runden og levere personlig i den enkeltes postkasse, og kun sende per post til de få som ikke har adresse i borettslaget.

Ellers har styret i året som gikk brukt godt under 2500 kroner totalt på mat og kaffe til styreinterne møter og sammenkomster.

Viktig info til slutt

Sikre at du mottar viktig post! Hvis du vil motta all post må du fjerne eventuell reservasjon mot elektronisk kommunikasjon på minside.bate.no. Dette sparer også borettslaget for kostnader. Styret sender lovpålagt informasjon per fysisk post, altså varsel om generalforsamling og husleieøkning, men ikke nødvendigvis mer enn dette. Du bør også vurdere å abonnere på nyhetsbrev på borettslagets hjemmeside, haugtussaborettslag.org.

Styret og informasjonskanaler: Styresammensetning, ansvar og info om møter og styrebehandling finner du på haugtussaborettslag.org/styret

Kontakt styret på: haugtussa@styretmitt.no

Borettslaget har også en Facebook-side: facebook.com/groups/blhaugtussa

Styrets planer fremover

Dugnad: Vi minner om dugnad 4. mai og 2. november, første lørdag i måneden. Sett datoene av i kalenderen din allerede i dag.

Bygningsvedlikehold: Rehabiliteringsprosjektet er ferdig, men det gjenstår noen vegger med delvis råteskadet kledning, og her vil skadet kledning bli skiftet ut. Styret følger opp dette via prosjektledelsen i Bate. Malerprosjektet pågår frem til sommeren. Se haugtussaborettslag.org/styret for mer info om prosjektene.

HMS: Arbeidet med trafikksikring fortsetter. Styret vil også vurdere en ny vann- og elsjekk i løpet av det kommende året, noe som også vil gi rabatt på forsikringen.

Parkering: Hovedutfordringen per i dag er ureglementert garasjebruk, der garasjer brukes til oppbevaring fremfor kjøretøy. Hvis styret får mandat til å bruke økonomiske sanksjoner av årets generalforsamling, vil man ha et verktøy for å gjøre noe med dette.

TV/internett: Avtalen som binder oss til Telia løper ut i mars neste år, og styret vil sørge for å sikre et godt tilbud med beste aktør for videre leveranse.

Utlån av tilfluktsrommet: Nå som tilfluktsrommet ikke lenger brukes i rehabiliteringsprosjektet, vil styret vurdere å åpne for utlån av lokalet til alkoholfrie arrangementer frem til kl. 23 på kvelden.

Forsikringsavtale

Borettslaget er forsikret i Gjensidige med polisenummer 92272594.

På haugtussaborettslag.org/skade finner du informasjon om hvordan man melder skade.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sak 5 – Eierskap til vei

En kommunal overtakelse ville medført følgende endringer:

- Innkjøring forbudt, også for nødvendig vare- og syketransport
- Man kan søke kommunen om dispensasjon for en enkeltpassering eller enkeltdag. Saksbehandlingstiden vil være rundt 14-21 dager i ferier og 3-5 virkedager ellers.
- Alle postkasser flyttes ut av boligfeltet, og aviser vil også bli levert dit. Pakker og «helt hjem»-leveranser må hentes på postkontor/i pakkeautomat.
- Brøyting, strøing og annet veivedlikehold vil få laveste prioritet fra kommunens side (brøyting/strøing kan dog bestilles hos andre). Av den grunn er det noe tvilsomt at borettslaget vil spare noe særlig på veivedlikehold hvis kommunen «tar over». En annen endring er at alle fartshumpene vil bli fjernet eller skrelt ned til normal kommunal størrelse.
- Borettslaget sparer kostnader for vedlikehold av den delen av stikkledningene som ligger under veibanen. Kommunen anslår på generelt grunnlag at dette kan dreie seg om 50-200.000 kroner per år, men har ingen konkrete tall for vårt boligfelt.

Noen praktiske eksempler på hva en kommunal overtakelse vil bety?

Man må søke om dispensasjon i god tid hvis man skal flytte eller trenger tjenester som krever motorisert ferdsel. Dispensasjon gjelder kun for det spesifikke registreringsnummeret som er meldt inn.

Hvis det innmeldte kjøretøyet streiker eller er utilgjengelig og må byttes ut, må man søke på ny. I ferier betyr dette at planen må utsettes i 14-21 dager, eventuelt at man må bære godset til og fra parkeringsplassen. Det samme gjelder hvis komfyren ryker noen dager før jul, eller om man har behov for andre større gjenstander.

Som følge av disse ulempene vil det også være påregnelig med et verdifall på boligene.

Styret

Haugtussa, 6. februar 2024

Haugtussa borettslag

SØKNAD TIL GENERALFORSAMLINGEN OM BEVARING AV OPPARBEIDET HAGE DELVIS PÅ FELLESAREAL SAMT AVSTENGNING MOT NABOEIENDOM

Bakgrunn

Utenfor min andel i Olav Liljekransstien 6 har det vært foretatt en utvidelse av hagen med avstengning mot naboeiendommen, tilsynelatende uten nødvendig tillatelse.

Tiltakene er utført med start ca 1980 av tidligere eiere av andelen, dessverre kun med muntlig tillatelse. Jeg kan derfor ikke fremlegge noen dokumentasjon på dette.

Ved mitt kjøp av andelen i 2018 var hagen altså opparbeidet med areal slik den er i dag, og med gjerde ut mot gangveien. Jeg var da selvsagt i god tro om at dette var en lovlig ordning.

Med mindre generalforsamlingen godkjenner hagen slik den nå er, må den tilbakeføres til opprinnelig størrelse, og det må etableres en gjennomgang mellom eiendommene O L nr 6 og nr 8.

Det er for sent å fremme reklamasjon til foregående eier på grunn av den utgåtte femårsfristen etter kjøpet. Jeg oppfatter derfor at jeg har kommet i en situasjon jeg egentlig ikke er skyld i.

Mitt håp er at generalforsamlingen kan gi sin tilslutning til at utearealet i nåværende form kan bestå.

Hvorfor bør generalforsamlingen stemme for bevaring av hagen?

Hagen som den er i dag er ikke til ulempe for fellesskapet. Derimot er den til stor glede for meg, for mange pollinerende insekter, og kanskje for noen andre besøkende.

En eventuell åpning av hagen for ferdsel vil ikke avhjelpe noe behov for gjennomgang, siden det ikke er trafikk inn fra gangveien i overkant. Kan derfor ikke se noen reell nytte av åpning.

Dette i motsetning til i en tidligere sak behandlet av generalforsamlingen (2020 i en annen gate).

Jeg håper at borettslaget vil se at fordelene ved en bevaring av hagen er større enn eventuelle ulemper, og at tillatelse derfor gis.

Legger ved et bilde som viser hvordan hagen ser ut i dag (dvs sommerstid)

Det fremlegges med dette følgende forslag til vedtak:

Tiltak med avstengning mellom Olav Liljekransstien nr 6 og nr 8 tillates slik det er i dag. Det samme gjelder opparbeidet hage mellom de to andelene.

Med vennlig hilsen

Beate Klev





Sak 8



Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14

Fra: Enez Bahar

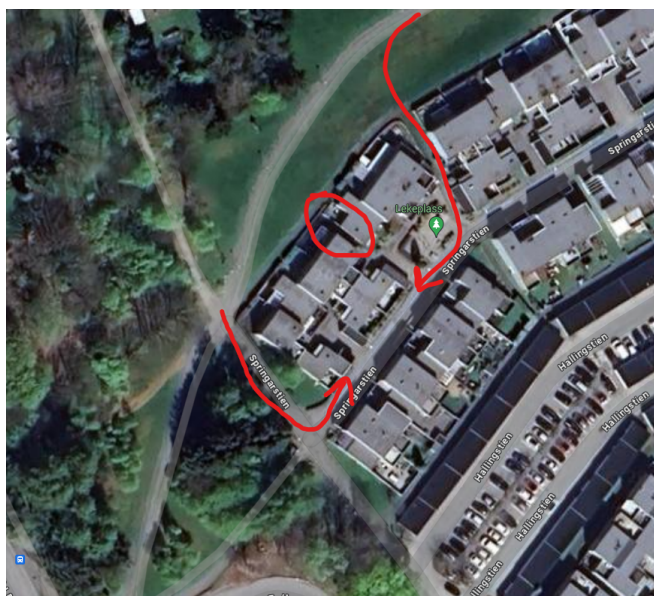
Til: Borettslaget Haugtussa,

Mottatt: 25.02.2024, 09:06

Søknad om godkjenning av terrasse i Springarstien 14

Vi søker om godkjenning av den delen av terrassen som er oppført mellom vårt rekkehus og naboen i nr. 16.

Terrassen skal være oppført for rundt 20 år siden, og er blant de få tiltak som falt inn under unntakene da fjorårets generalforsamling godkjente alle tidligere oppførte tiltak som ikke allerede var godkjent. Terrassen blokkerer for gjennomgang mellom husene, men som dere kan se på vedlagte bilde, er dette en naturlig vei å ta uansett hvor man kommer fra; andre veier er jo mer naturlige og praktiske å ta enn å gå mellom nr. 14 og 16, både når man kommer fra nordøst og nordvest. Det bør følgelig ikke være noen ulempe for noen at terrassen får stå.



En eventuell fjerning av terrassen kommer til å kreve etterarbeid siden kun fjerning av terrassen vil føre til sjenanse for naboene og andre som spaserer rundt. Derfor må det legges gress eller grus eller lignende. Alt dette betyr for store kostnader for oss som har nettopp kjøpt eiendom.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne terrassen sånn som (har stått i flere år) den står per dags dato.

Vi ser frem imot til en positiv tilbakemelding.

Mvh
Enez Bahar



Sak 10



Stavanger 20.02.2024

Søknad om å beholde uteboder for Springarstien 20.

I 1999 søkte jeg styret om utbygging av to moduler samt flytte eksisterende bod til langsiden. Se vedlagt søknad fra 26.01.99, vedlegg1. Søknaden ble innvilget og på vedlegg 2 er denne boden markert med «A». Bod ved inngangsparti ble revet og ny bod ble bygget på langside slik den står i dag.

I 2006 søkte jeg om å utvide boden. Søknaden ble innvilget samme år. Denne boden var en forlengelse av bod A. Se vedlagt bilde, der utvidelsen er markert med «B». Styret har papirer på at det ble gitt tillatelse.

Som vist til ovenfor er begge bodene innvilget fra styret og dokumentasjonen skal ligge i styrets arkiv. Styret har i brev fra 9 oktober 2023 bedt meg om å søke på nytt siden godkjenningene til bodene kun var innvilget av styret og ikke generalforsamlingen.

Håper på forståelse hos generalforsamlingen med tanke på at det ble bygget i tråd med daværende styre sin tillatelse.

Forslag til vedtak:

«Utebodene i Springarstien 20, kan stå slik de er i dag»

Hilsen Jostein Aannevik


Springartien 20

4021 Stavanger

jostein.aannevik@gmail.com

Mobil 97423659

Søknad om utbygging av Springarstien 20.

26.01.99

maloff III 3

Til Styret Haugtussa Borettslag.
V/ Kitty Garborg.
Gangarstien 19.
4021 Stavanger.

Søker med dette brevet om og få utvide rekkehuset mitt i Springarstien 20. Er stor mangel på lagringsplass og soverom. Planen er og utvide ut over altan i 2 etasje + 1 meter bredere, slik at stuen blir nesten firkantet. Og det blir nytt soverom i stua mot bakside ved siden av eksisterende soverom. Altanen blir flyttet til hjørnet mot lekeplassen. Vill utvide 1 modul nede og ved inngangs partiet mot lekeplassen, under altanen. Her blir det ett disponibel rom, og ny gang. Må flytte et vindu fra inngangs parti til vegg mot lekeplass. Det blir et likt vindu i det disponible rommet på andre siden av hoveddør (lukkevindu 85 x 105). Opp i stue blir det 2 vinduer (85x105) mot lekeplassen, terassedør og et vindu blir på veggen ut mot terrassen Boden mot lekeplass vil eg flytte på siden av huset mot hage, for og få litt finere inngangs parti. Boden er ca 2 meter x 2.2 meter no håper og kunne lage den litt bredere ca 0.5 meter . Kommer til og sette inn vedovn i stuen mot springarstien 18 (*se tegning*) Nede blir det utvidet med ca **13 kvadrat meter** og oppe med ca **16 kvadrat meter** til sammen ca **29 kvadrat meter** Vi liker oss godt på Haugtussa, vi flyttet opp her Julen 1986. Vi har ett kjempe godt miljø her i Springarstien ,og barna trives godt her men er avhengi av og få utvide nå. Håper det ikke blir noe problemer, hvis det er noe dere lurere på så kan dere ta en tur ned eller ringe meg på telefon **51871529**. Sender med tegninger på utviding. Håper på en rask avgjørelse fra dere i styret.

Med vennlig hilsen Jostein Annevik
Springarstien 20
4021 Stavanger.
Telf. 51871529.

Vedlegg : 2 ark med plantegninger
Og snitt av berørte sider.

Vedlegg 1

OVERSIKTS BILDE SPRINGARSTIEN 20.



J. Amund

VEDLEGG 2.

Stavanger 20.02.2024.

Søknad om å få beholde hagegjerde rundt mitt rekkehus i Springarstien 20, samt beholde platting som er bygget på bakkeplan.

Når jeg flyttet inn i springerstien 20 i 1986 var det hagegjerde rundt rekkehuset, se vedlagt bilde fra januar 1987. Jeg søkte om å få oppgradere eksisterende hagegjerde i 1987. Dette ble godkjent av styret samme år. I denne perioden var det vanlig praksis å gi muntlig tilbakemelding når slike saker ble innvilget. Styret la som forutsetningen for vedtaket at kostnaden med gjerdet måtte dekkes av andelseier selv. Likeledes skulle alt vedlikehold også dekkes av andelseier.

Dette arbeidet startet på forsommeren 1987. Det ble støpt fundament til å sette gjerde på og laget i samme utforming som terrasserekkverkene. Dette for å lage et penere helhetsinntrykk. Gjerde står i dag på identisk lik plass som gjerdet avbildet i 1987.

Det er viktig for meg å presisere at jeg ikke har tatt meg til rette, men bare oppgradert det eksisterende gjerdet som stod når andelen ble kjøpt i 1986. Verken daværende styre eller de jeg kjøpte boligen av har påpekt at gjerdet stod på fellesareal. Område gjerde står på hindrer ikke framkomst mellom husene. Det er heller ikke noen naboer som har hatt bemerkninger gjennom årenes løp. Håper generalforsamlingen har forståelse for at jeg ønsker å beholde gjerde slik det står i dag.

Forslag til vedtak:

«Hagegjerde rundt Springarstien 20, samt platting på bakkeplan, kan bli stående slik det er utformet i dag»

Hilsen Jostein Annevik



Springartien 20

4021 Stavanger

jostein.aannevik@gmail.com

Mobil 97423659

Springarstien 20 Haugtussa



1987

Bilde 1 tatt fra gressplen bakside av rekkehuset. Dere ser hagegjerde laget av 2 bord og spikerfeste fra fundament i bakken.

TATT JANUAR 1987.



1987

Bilde 2 tatt fra leikeplass fremside av rekkehuset Dere ser langs gjerde mot springarstien 22. og uteboden som ble flyttet under utvidelsen i 1999 se søknad fra 1999.

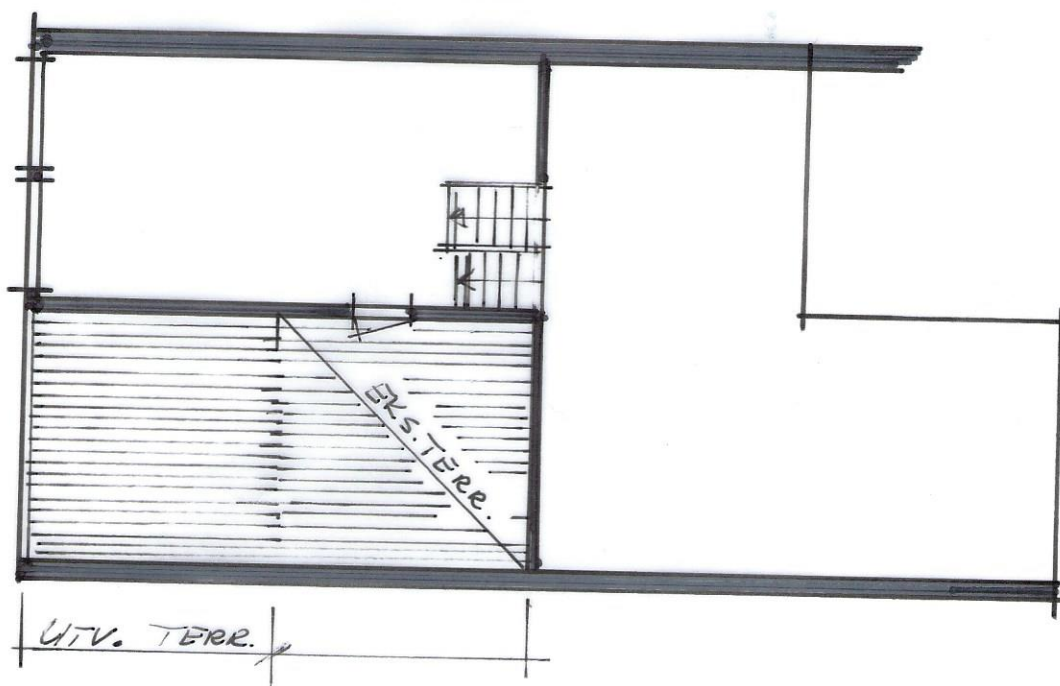
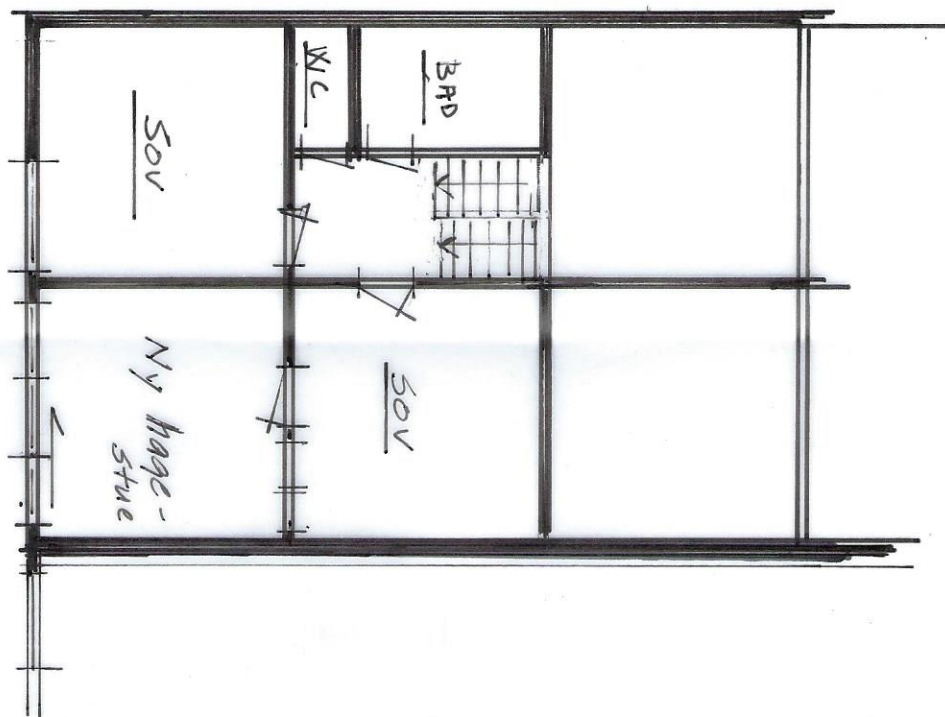
J. Amund



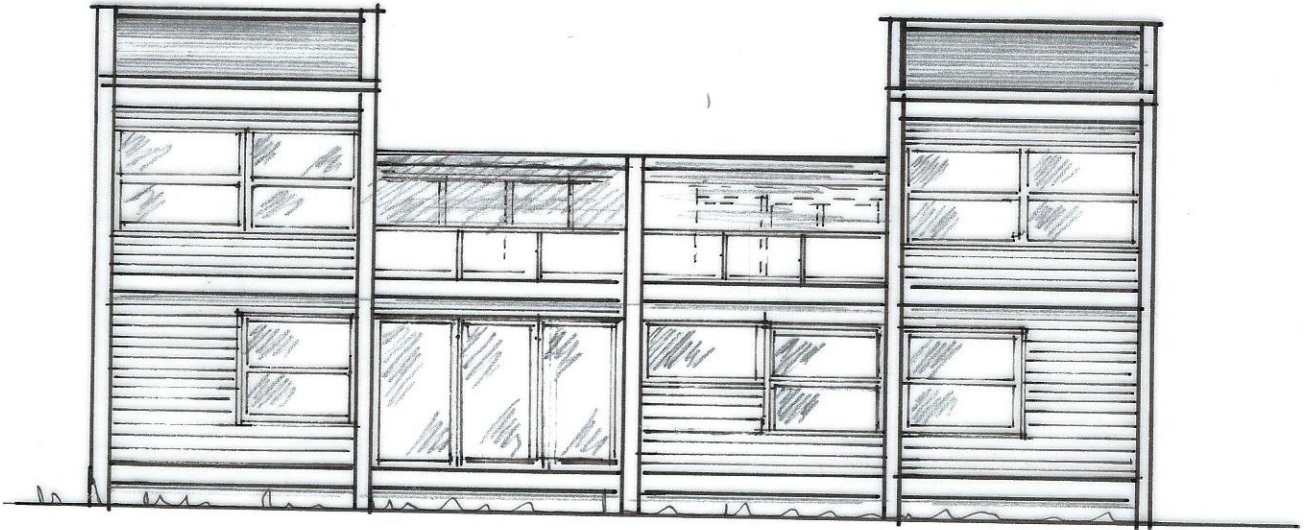
Sak 14







Byggherre: Beata Gierukas	Utvidelse terrasse 2. etg Innglassing Vinterhage 1. etg	M = 1:100
Adresse : Bendikstien 8 4021 Stavanger	Plan 1. og 2. etg	ViKan Org .nr.992 192 828 Mva Telefon +47 404 64 020
	Tegn.	Rev.:



Byggherre: Beata Gierukas	Utvidelse terrasse 2. etg Innglassing Vinterhage 1. etg	M = 1:100
Adresse : Bendikstien 8 4021 Stavanger	Plan 1. og 2. etg	ViKan Org .nr.992 192 828 Mva Telefon +47 404 64 020
	Tegn.	Rev.:

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Marit Skutle Ulloa
--

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Bendikstien 10	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 170
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 18/2-24	Underskrift: Marit S. Ulloa
----------------------	------------------------------------

Dato: 18/2-24	Underskrift: Gjerehaug
----------------------	-------------------------------

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Kjersti Enger Helle
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Bendikstien 6	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 166
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 18.2.24	Underskrift: Helle Enger
----------------------	---------------------------------

Dato: 18/2-24	Underskrift: Gjerehaug
----------------------	-------------------------------

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Anna Kleppa
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Åroliljastien 9	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 154
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 18/2-24	Underskrift: Anna Kleppa
Dato: 18/2-24	Underskrift: Cjeretka

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Bente Årthun
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Åroliljastien 7	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 153
Kommune: Stavanger		





Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato:	Underskrift: 
Dato: 18/2-24	Underskrift: 

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Bendikstien 8	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 168
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Geir Johan Abrahamsen

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Åroliljastien 5	Gårdsnr: 25	Bruksnr: 71
Postnr/sted: 4021 Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr: 152
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

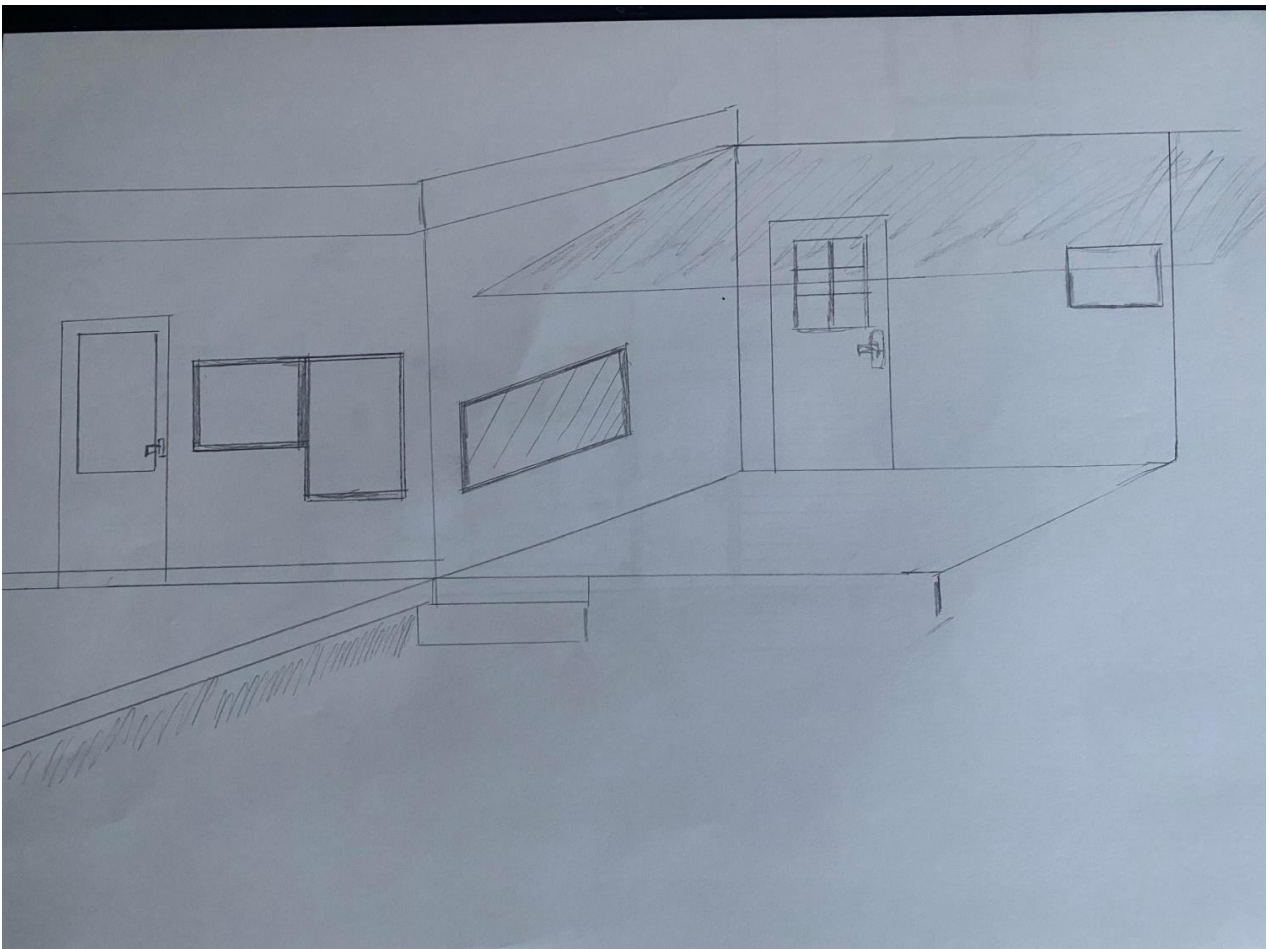
Dato: 18/2-24	Underskrift: 
----------------------	---

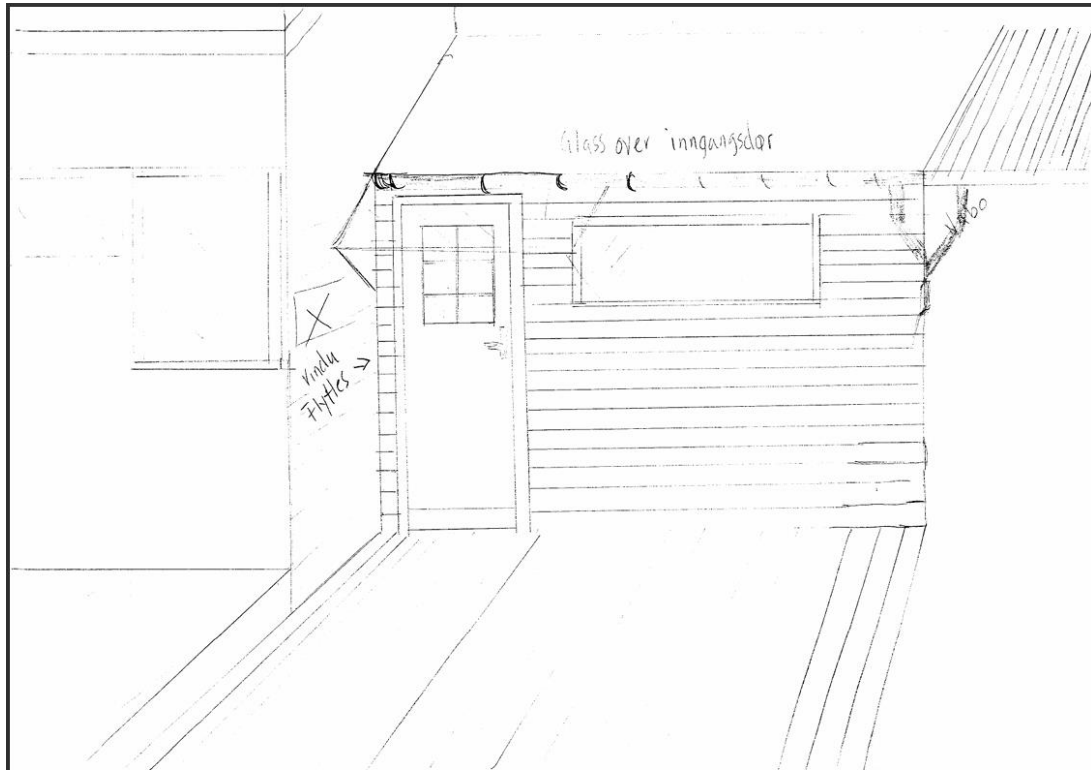
Dato: 18/2-24	Underskrift: 
----------------------	--

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen snarest.

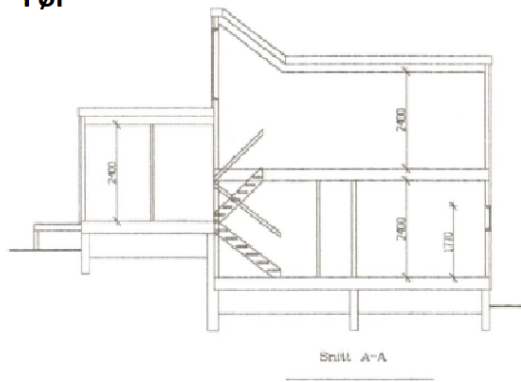
Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

Sak 20



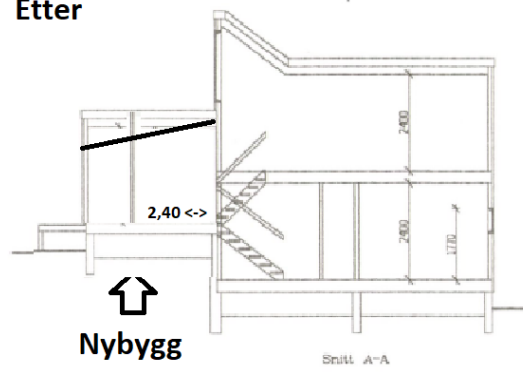


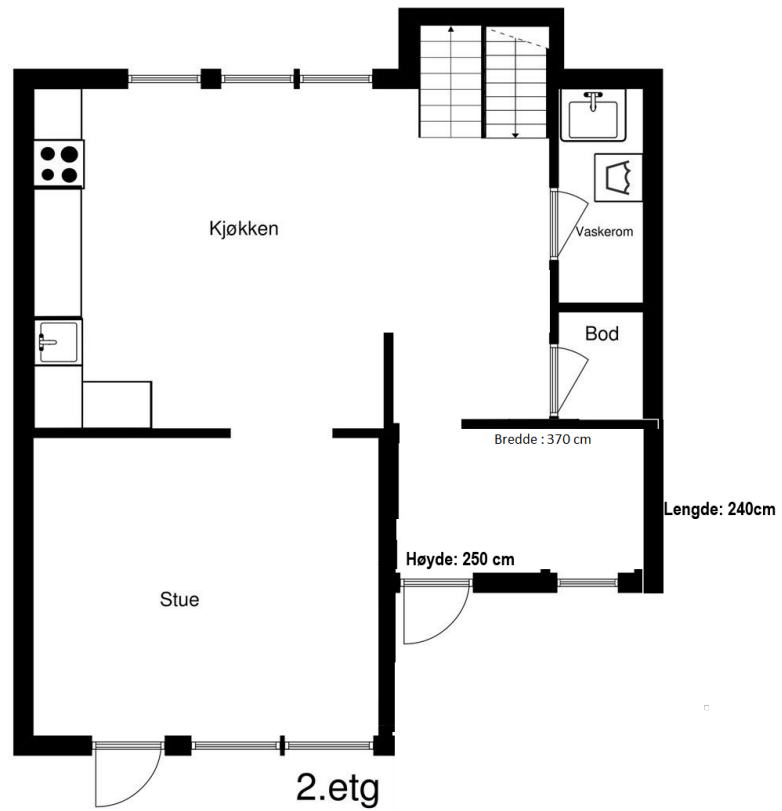
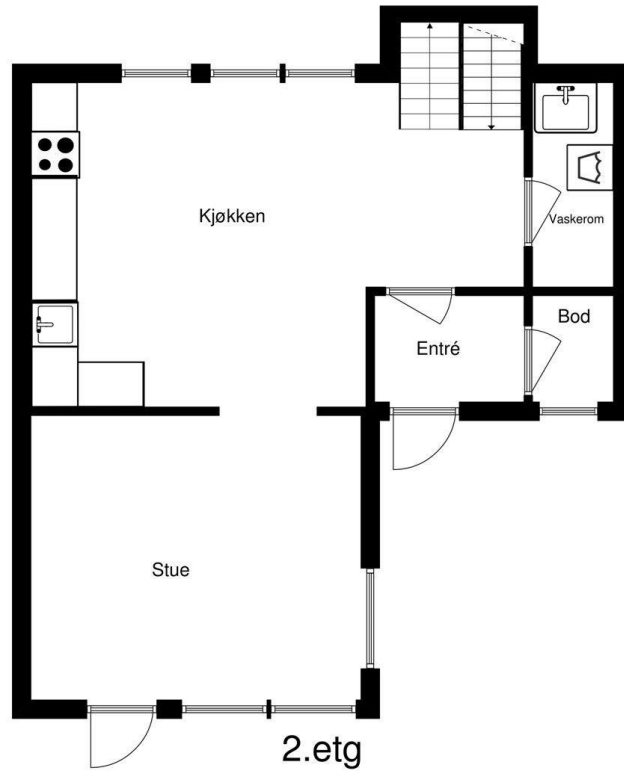
Før



Etter

Ny modul har skråtak





Kvittering for nabovarsel - Lovens pålegg

Fylles ut av deg som nabovarsler Påbygg - gang

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Sylvelinstien 83	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted: 4021, Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Kristine Lock

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Sylvelinstien 85	Gårdsnr: 1103	Bruksnr: 25/71
Postnr/sted: 4021, Stavanger	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Stavanger		

Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.
Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)
Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 14/2-24 Underskrift: Kristine Lock

Dato: Underskrift:

Hvis du har innsigelser mot tiltaket, gjør styret kjent med argumentasjonen sn
Du finner kontaktinfo til styret på haugtussaborettslag.org/styret

Utbygget som er skissert forstår vi som at det skal følge konturene av dagens tak, både i høyde, bredde og takvinkel, dette er ok for oss naboer i Sylvelinstien 81.

TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder

1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid

5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en forhandlingssak mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrekningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, dekker pr. enhet
5-15	kr 33 900,- pr. år (totalt)
16-22	kr 44 500,- pr. år (totalt)
23-59	kr 2 000,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 170,- til 145,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 160,- til kr 140,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr * 12 mnd. * 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr * 12 mnd * 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlingshonorar
5-15	Kr 14 250
16-35	Kr 16 500
36-99	Kr 19 500
100-174	Kr 21 750
> 175	Kr 23 850

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.



Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

