

Langhus 13. mai 2014

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Stenfeltbakken grendelag i nedre grendehus.

Tirsdag 27. mai kl. 19.00

Dagsorden

- 1) Konstituering
- 2) Endring i grendelagsavgift
- 3) Vedtektsendring
- 4) Endring av alminnelige regler
- 5) Valg av revisor
- 6) Endring av utnytting av fellesareal

1) Konstituering

- Navneoppteignelse
- Stadfestelse av om generalforsamlingen er lovlig innkalt
- Valg av referent
- Valg av møteleder
- Valg av to personer til å underskrive protokollen

2) Økt grendelagsavgift (krever minst 50% av stemmene)

Siden 2010 har grendelagsavgiften vært på kr 700 pr. mnd / kr 2100 pr kvartal.

50% av denne summen går til sparing til garasjer og 50% går til driften av grendelaget, d.v.s. løpende utgifter til kabel-tv, grendehus, garasjer brøyting etc.

Kostnadene har økt siden 2010, og Styret foreslår å øke den andelen av grendelagsavgiften som går til løpende utgifter med kr. 50 pr måned / 150 pr. kvartal.

3) Vedtektsendring (krever minst 2/3 av stemmene)

3.1) Endring av # 9 i vedtektene

Styrets mener at ordningen med sparing til garasjer bør avvikles. Grendelagsavgiften vil da reduseres med kr 350. pr. måned / kr. 1050 pr. kvartal.

Styrets begrunnelse:

Da vi startet sparing til garasjer i 2010, så ble Styret forespeilet at garasjer kunne bygges for under kr. 50.000 pr. enhet.

Styret har nylig foretatt en forespørsel om pris på samme type garasjer som er bygget i Sagstua Grendelag (Sagstuveien på Langhus). Totalpris på rivning og bygging av garasjer vil koste kr. 110.000 pr. enhet dersom vi kjøper garasjene i 2014.

Hvert medlem av Stenfeltbakken Grendelag betaler hvert år kr. 4.200 til garasjefondet. Dersom man regner med en prisstigning på 4% pr. år på garasjer, så vil prisstigningen fra 2013 til 2014 være på kr. 4.400. Det betyr at den sparingen vi holder på med ikke er nok til å dekke prisstigningen.

Styret foreslår at garasjefondet avvikles, og at det oppsparte beløpet deles likt på alle 97 medlemmer og utbetales til medlemmets bankkonto. Ca. kr 18.000 utbetales til hvert medlem. Kontonummer, navn og adresse som pengene skal utbetales til må oppgis på epost til styret@stenfelt.no snarest.

Det medlemmet som står som eier av boligen pr 27.mai 2014 får utbetalt beløpet. De som allerede har betalt for juni får pengene tilbake.

Forslag til endring:

Styret foreslår at disse avsnittene fra vedtektenes punkt #9 skal slettes i sin helhet:

Medlemmene skal betale et månedlig beløp for dekning av slitasje på garasjene til et eget fond. Når fondet er tilstrekkelig stort skal midlene brukes til oppføring av nye garasjer. Styret kan foran hver ordinær Generalforsamlingen foreslå endring av beløpet, og Generalforsamlingen skal stemme over dette.

Garasjefondet skal stå på en egen konto, og uttak fra konto krever signatur fra 2 medlemmer av Styret.

Ved hver Generalforsamling skal det fremlegges en oversikt over Garasjefondets størrelse og renteinntekter for foregående år. Andel av Garasjefondet skal følge medlemskapet og overføres til nytt medlem ved salg. Garasjefondet skal utelukkende brukes til bygging av nye garasjer. Vanlig vedlikehold som maling etc. skal ikke belastes Garasjefondet. Renteinntekter av Garasjefondet skal kun brukes til å øke verdien av Garasjefondet. Det er Generalforsamlingen, ikke Styret, som bestemmer om det skal tas penger ut av Garasjefondet. Garasjefondet skal avvikles når alle 97 garasjer er skiftet ut.

3.2) Endring av # 4 i vedtektene

Styrets begrunnelse:

Det er en del av medlemmene som ikke betaler grendelagsavgift, eller betaler grendelagsavgift lenge etter at fristen er utløpt. Dette medfører ekstraarbeid for Styret. Styret må få regnskapsfører til å sende ut purringer. Noen ganger unnlater medlemmene å betale etter at purring/inkassovarsel er sendt ut, og da blir Styret nødt til å sende saken til inkassobyrået vi samarbeider med. Inkassobyrået har noen ganger sendt saken til namsretten. Det ender alltid med at medlemmet blir trukket i lønn direkte fra arbeidsgiver for at grendelaget skal få inn pengene.

Det er en svært utrivelig jobb for styremedlemmer å «angi» naboer til inkassoselskapet. Styret har opplevd ufin/trakasserende oppførsel fra medlemmer som mottar purring. Vi trenger en metode for innkreving som gjør det hyggeligere å være styremedlem, både nå og i fremtiden.

Styret ønsker at regnskapsfører skal overta oppgaven med å inndrive grendelagsavgiften når medlemmer ikke betaler innen fristen. Dette skal regnskapsfører ha betalt for. Styret mener at medlemmer som påfører grendelaget unødvendige kostnader skal betale disse kostnadene selv. Eierseksjonsloven §23 gir rom for dette.

Styret har i samarbeid med regnskapsfører kommet til at den beste løsningen for å få antall purringer og inkassosaker ned er å sende ut innbetalingsgiro/faktura.

Da tilkommer det et fakturagebyr i tillegg til grendelagsavgiften. Dette fakturagebyret dekker kostnaden regnskapsfører har i forbindelse utsending av innbetalingsgiro. I 2014 vil dette fakturagebyret være på kr. 50.

De som ikke ønsker å få tilsendt innbetalingsgiro og dermed spare kr 50, så er det mulig å betale inn til grendelagets konto slik vi gjør i dag. Fristen vil da bli noe endret i forhold til i dag. Detaljer rundt dette kommer i informasjonsskriv i juni.

Dersom man ikke betaler innbetalingsgiroen innen fristen, så vil det bli sendt ut purring med tilhørende purregebyr. I 2014 vil dette purregebyret være på kr. 50.

Dersom man ikke betaler purringen innen fristen, så blir saken sendt til inkasso. Regnskapsfører skal ha betalt for denne tjenesten. Kostnaden vil bli pålagt det medlemmet som inkassosaken gjelder som en ekstraordinær grendelagsavgift. I 2014 skal regnskapsfører ha kr 570 for dette arbeidet.

Summen av alle ekstra kostnader for de medlemmene som ikke betaler kan da (takster for 2014) komme opp i kr. 670 pr. faktura. I tillegg skal inkassoselskapet ha sine gebyrer/salærer.

Nye regler skal være på plass før forfallet som er 1. oktober. Det vil det komme et informasjonsbrev i posten til alle medlemmer i første halvdel av juni. Det vil informeres om hva som skal til for at man skal være ajour med innbetalingene ved forfall. Noen medlemmer har betalt for mye, de vil få informasjon om dette, og dersom man ønsker det kan man få dette beløpet tilbakebetalt.

Tillegg til vedtekt # 4:

Ordlyden i vedtekten får et tillegg som blir slik:

«Kostnader som oppstår i forbindelse med inndrivning av fellesutgifter må betales av det medlemmet som påfører grendelaget kostnaden.»

4) Endring av alminnelige regler (krever minst 50% av stemmene)

I punktet som omhandler grendelagsavgift står det, sitat: *«Avgiften skal innbetales uoppfordret til konto: 6241.06.06254. Det blir ikke sendt ut bankgiro eller faktura.»*. Sitat slutt.

Styret foreslår å endre dette til: *«Avgiften skal innbetales til konto: 6241.06.06254. Dersom man selv passer på å være ajour med innbetalinger minst 20 dager før forfall, så blir det ikke sendt ut bankgiro/faktura, og man slipper å betale fakturagebyr. Dersom innbetalingen kommer så sent at fakturaen er dannet, så må man uansett betale fakturagebyr.»*.

5) Valg av revisor

Vedtektene våre sier at vi skal ha revisor, og denne skal velges på Generalforsamlingen.

Vi har i flere år fått en statsautorisert revisor som bor i grendelaget til å revidere regnskapet. Hun har ikke tatt seg betalt for denne tjenesten, hun ser på det som «dugnad». Siden hun nå flytter fra grendelaget blir det slutt på denne «dugnaden».

I Eierseksjonsloven §45 står det: *Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.*

Styret har ikke vært kjent med denne paragrafen i loven før nylig. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å innhente tilbud fra kvalifiserte revisorer og ha en avtale på plass innen regnskapet skal revideres i januar 2015. Styret har fått antydning om at dette kan komme til å koste ca. kr. 15000 (som tilsvarer ca kr 13 pr. medlem pr måned). Dersom dette stemmer, så er det foreløpig ingen grunn til å øke grendelagsavgiften p.g.a dette.

6) Endring av utnytting av fellesareal

Vedtektene sier at det er Generalforsamlingen som bestemmer hvordan fellesarealer skal utnyttes. På lekeplassen ved siden av nr 181 står det et huskestativ som må flyttes. Huskestativet dekker til en kum som inneholder en hovedstoppekran. Huskestativet er kostbart, og kan brukes i mange år til. Det er ikke så mange steder hvor det er plass til huskestativet. Styret mener at det mest egnede stedet å plassere huskestativet er grøntarealet bak basketkurven på nedre lekeplass.

Styrets sluttkommentar:

Styret mener at det er utenkelig å fortsette som styremedlemmer dersom vi ikke har en bedre metode for innkreving av grendelagsavgiften enn vi har pr. i dag. Dersom generalforsamlingen velger å stemme nei til punkt 3.2 eller punkt 4 i denne innkallingen, så vil Styret trekke seg. Kasserer vil fortsette å betale regninger så lenge det finnes penger på konto, og inntil Generalforsamlingen har et nytt styre på plass.