

Ordinær generalforsamling d. 24 marts 2011 Ejerlavet Slettebjerget 21-66

Referat

Formand for bestyrelsen Allan Fabritius Petersen bød de fremmødte velkommen og henlede herefter opmærksomheden på dagsordnens punkt 1.

1. Valg af dirigent.

Til hvervet som dirigent meldte Carsten Skov Andersen sig frivilligt, hvilket alle billigede. Carsten kunne herefter erklære generalforsamlingen for lovlig, da indkaldelsen var omdelt mere end 14 dage forinden. Der blev ikke foretaget optælling af de fremmødte, da der i dagsordenen ikke var lagt op til afstemning.

2. Bestyrelsens årsberetning.

I 2011 bliver der afholdt arbejdsweekender den 30. april og 1. maj, samt den 17. og 18. september.

Varmecentralen har i 2010 kørt uden større problemer, det har dog været nødvendigt med en afsyring af fyrrerne. Der har også været gravet et varmerør over, men det blev hurtigt repareret og har ikke kostet ejerlavet noget.

Antenneforhold. Det er vanskeligt, at få det billigste og mest individuelle antennesystem, da der er fem grundejerforeninger, som skal enes. Nogle systemer kræver ombygning af ejerlavets ledningssystem, hvilket koster penge og som vi derfor ikke er interesseret i.

Poul Grønback spurgte, hvad de andre foreningers modstand er? Kan vi ikke nøjes med at leveret must carrie kanalerne (gratis kanaler) til de andre grundejerforeninger, så resten bliver efter de enkelte beboeres behag og regning? Men det er der meget modstand mod oppe i nr. 1-20, og derfor er der ikke gået videre i den sag.

Der arbejdes videre på sagen, og i øvrigt kommer der snart afstemning om de sædvanlige tillægskanaler.

Der har ikke været afholdt fællesfest i 2010 pga. af for få tilmeldinger. Men fastelavnsfesten var som sædvanligt en succes.

Vi har fået beskåret en del træer oppe ved parkeringspladserne, hvilket var tiltrængt. Men det har også givet anledning til lidt uoverensstemmelse med ejerlavet nr. 67-96. De mener, at vi har beskåret nogle af deres egetræer og dermed skæmmet dem, men for os er der ingen tvivl om, at disse træer står i skel, hvilket giver os ret til beskæringen. I øvrigt skal træerne nok bliver pæne, så snart der kommer blade på igen.

3. Godkendelse af regnskab.

Kasserer Jesper Birk fremlagde regnskabet.

Leif Holbæk bemærkede til en start, at regnskabet skulle have været omdelt 8 dage før generalforsamlingen, hvilket det ikke blev, men derimod dagen før. Dette er en svips fra bestyrelsens side, og det skal ikke gentage sig.

Kassererens årsberetning i tillæg til regnskabet var som følger:

Ejerlavet skiftede kasserer pr. 1. april 2010, hvilket bl.a. medførte et noget forsinket varmeregnskab. Sammen med en sen opgørelse fra DONG, og overlappende ferier hos kasserer og revisor, samt en misset deadline hos PBS blev opgørelsen for varmeregnskabet forsinket til oktober måned. Det værste dette medførte var dog, at folk fik et par ekstra måneders kredit i forhold til det, de skulle betale i ekstra varme. Ellers er alt kørt som det skulle og alle regninger er betalt rettidigt.

Hård vinter i 2010.

Som de fleste sikkert erindrer, havde vi sne og frost i januar, februar, marts, november og december 2010, hvilket bevirkede at snerydningsbudgettet blev overskredet i voldsom grad. Budgettet lød på kr. 60.000,-, mens de reelle udgifter var kr. 120.000,-

Pr. 7. marts 2011 havde vi regninger for kr. 30.401,- på denne post for 2011.

I november og december 2010 havde vi regninger for kr. 62.727,- til snerydning.

Skulle vinteren igen i år komme tidligt, vil det være klogelig, at øge budgettet til snerydning.

Ekstraordinære indtægter.

Ejerlavet indkasserede kr. 9790,- fra nr. 63 for udstykning af 11 m² jord fra fællesarealet langs Lille Sverige Vej, samt kr. 38.270,- fra nr. 29 for udstykning for 41 m² jord ved gavlen af husrækken 29-34. Disse indtægter reddede i høj grad regnskabet i forhold til det store snerydningsunderskud, men burde have gået til opsparing på vedligeholdelseskontoen.

Forsikringer.

Som John Jensen foreslog det på generalforsamlingen i fjord, har bestyrelsen undersøgt om ejerlavets forskellige forsikringer kunne tegnes billigere gennem Parcelhusejernes Landsorganisation. Bestyrelsen har nu opsagt de fleste af de gamle forsikringer og meldt ejerlavet ind i PL, da der var en del penge at spare, som det fremgår af nedenstående opsummering:

Hidtidige forsikringer:

Alm. Brand - Erhvervsansvarsforsikring	1699,-
BAC Forsikringsordningerne	87,-
Nassua - Bestyrelsesansvarsforsikring	7550,-
Alm. Brand - Arbejdsskadeforsikring	1716,-
Dansk Kautions – underslæbsforsikring (op til 200.000,-)	3250,-
Alm. Brand - Erhvervsforsikring	5037,-
Total:	19.339,-

Nye forsikringer:

BAC Forsikringsordningerne	87,-
PL-forsikringspakke:	1100,-
Denne pakke indeholder	
Arbejdsskadeforsikring	
Retshjælpsforsikring	
Kautionsforsikring (30.000,-)	
Erhvervsansvarsforsikring	
Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring	

Ekstra kautionsforsikring op til 200.000,- gennem PL	200,-
Medlemskontingent i PL (forudsætning for forsikringspakken)	5460,-
Alm. Brand – Erhvervsforsikring (der er ikke taget højde for evt. prisstigninger i 2011)	5037,-
Total:	11.884,-

Årlig besparelse: 7455,-

Vi skylder alle John en stor tak, for at komme med forslaget til ændring af vores forsikringer.

Kassererens løn.**Lønsumsafgift.**

Ejerlavet har siden 2002 betalt lønsumsafgift til SKAT af ukendte årsager. Beløbet har været på omkring kr. 700,- hvert år. Den nye kasserer har sat sig en smule ind i SKAT's regler i forbindelse med at kassererens løn overgik fra A-SKAT indkomst til B-SKAT indkomst. Her viste det sig, at en forening som ejerlavet, kun skal betale lønsumsafgift, hvis de samlede årlige lønudgifter overstiger kr. 80.000,-, hvilket ejerlavets langt fra gør. Ejerlavet udbetaler kun honorar til kassereren, som kan betragtes som lønudgift, og det beløber sig kun til kr. 13.330,- pr. år.

Den nye kasserer har så brugt en del tid på at få SKAT til, at for det første stoppe med opkrævningerne, for det andet at få refunderet de indbetalte penge. Man kan højst for pengene tilbage fra de seneste tre år, hvilket også næsten er lykkedes. Derfor viser regnskabet i 2010 en indtægt på kr. 1508,- i stedet for den budgetterede udgift på kr. 710,- under posten lønsumsafgift. Fremover vil denne post udgå.

Forslag til samling af kassererens løn.

Engang i 1990'erne blev det vedtaget at kassererens honorar skulle deles op i to portioner - en del, der blev betalt i det generelle regnskab, og en del, der blev betalt i varmeregnskabet. Sådan har det været siden, og det er der formentligt ingen af de nyere beboere, der er klar over.

Ser man på ejerlavets regnskab, ser det ud som om kassererens honorar er kr. 10.000,- årligt. I virkeligheden er det kr. 13.330,- fordi kassereren også får kr. 3330,- fra varmeregnskabet. Dette system virker noget uigennemskueligt, og bør derfor laves om, så hele beløbet trækkes i det generelle regnskab. I praksis kommer det til at betyde, at hele beløbet vil figurere i ejerlavets regnskab, men også at dette så vil blive belastet af en merudgift på kr. 3330,- eller 1,2 %. Hvis denne belastning af budgettet skulle udlignes, kunne man sætte kontingentet op med 6,- kr., som husejerne på den anden side ville spare i varmeudgift.

Der var ingen indvendinger til regnskabet.

4. Fremlæggelse af budget og vedtagelse af kontingent (herunder betaling til vedligeholdelseskontoen).

Jesper Birk fremlagde bestyrelsens budgetforslag for 2011 uden ændring af det månedlige kontingent, så det i 2011 forbliver kr. 600,- (kr. 470,- kontingent + kr. 130,- vedligeholdelse).

Leif Holbæk foreslog en kontingentforøgelse på 200 kr., da vedligeholdelseskontoen er stort set udtømt. Leif mente, at det var usund økonomi, at have så spinkel en kassebeholdning.

Andre mente, at det var for stor en stigning, især når det ikke har været adviseret i indkaldelsen.

Efter argumenter for og imod, blev der indgået et kompromis på en stigning på kr. 100,- pr. måned.

Der blev derfor stemt om, at øge kontingentet fra kr. 600,- til kr. 700,-, hvilket blev vedtaget. Ingen stemte imod. Fra 1. juni vil kontingentet derfor stige til **kr. 700,-** (kr. 470,- kontingent + kr. 230,- vedligeholdelse).

Poul Grønbæk spurgte, om snerydningskontrakten er løssagtig. Der blev f.eks. ryddet sne en dag, hvor der var tøjvejr lige om hjørnet. Poul mente ikke, at dette var i ejerlavets interesse, men snare let tjente penge for snerydningsfirmaet. Til dette svarede bestyrelsen, at den ikke har ressourcer til, at kontrollere snerydningsfirmaet ned i den slags detaljer. I øvrigt har snerydningsfirmaet ansvaret for, at ingen glider og kommer til skade, når der er glat og dette kan jo ske, selvom sneen kun kommer til at ligge i få timer.

Der var ingen yderligere indvendinger mod budgettet.

5. Indkomne forslag.

Ingen indkomne forslag.

6. Valg til bestyrelsen.

Allan Fabritius Petersen (61), Carsten Skov Andersen (62), Daniel Kafunek (46), Henrik Clausen (50) og Jesper Birk (55) genopstillede og blev valgt til bestyrelsen. Der blev ikke valgt yderligere til bestyrelsen, som maksimalt kan bestå af 8 medlemmer. Bestyrelsen fortsætter med 5 medlemmer. Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen på følgende måde: Allan Fabritius Petersen som formand, Carsten Skov Andersen som antenneudvalgsansvarlig, Daniel Kafunek som kasserer, Henrik Clausen som varmecentralansvarlig og Jesper Birk som sekretær.

7. Valg af revisor.

Christian Surlykke genopstillede ikke som revisor. Leif Holbæk meldte sig som ny revisor. Der blev ikke valgt nogen suppleant.

8. Eventuelt.

Leif Holbæk foreslog bestyrelsen at arbejde på, at få ændret deklarationens §13 afsnit 3, som lyder: Deklarationen begæres endvidere tinglyst pantstiftende for indtil kr. 1000,- på hver enkelt parcel til sikkerhed for ejerlavets eventuelle tilgodehavender til medlemmerne.

Leif foreslog at beløbet hæves til kr. 25.000,-, da de 1000 kr. ikke rækker langt i sager som f.eks. konkurs og efterfølgende tvangsauktion, hvor ejerlavet kan have væsentligt større tilgodehavender. Ændringen vil først have den tilsigtede effekt efter låneomlægning hos de enkelte grundejere.

Leif foreslog også, at der er lavet ændringer, så man kan indgive skyldnere til inkasso efter 8 dage og ikke 10, og det må bestyrelsen gerne arbejde på at få ændret i vedtægterne. De 8 dage fremgår dog allerede af vedtægternes §7, stk. 7.

Der blev spurgt til, om der kan laves nogle tiltag i forbindelse med is i tagrenderne og de vandskadeproblemer dette giver. Bestyrelsen ligger inde på to forskellige tilbud fra håndværkere til udbedring af konstruktionen af de indbyggede tagrender. Disse tilbud bliver lagt ud på hjemmesiden, så kan folk få det lavet i hele rækker eller enkeltvis. Man kan jo også selv ordne problemet næsten omkostningsfrit.

Poul Grønbæk foreslog, at bestyrelsen indhenter et forsikringstilbud på husforsikringer med udvidet rørskade. Måske vil det være muligt at få et godt tilbud, hvis man er flere, der tegner forsikringen samtidigt.

Der ligger en del byggeaffald oppe ved parkeringspladsen, som ikke er blevet hentet som storskrald. Folk må fjerne deres affald, og i øvrigt være opmærksomme på, hvilke effekter der sorterer under storskrald, så vi ikke igen har affald liggende og flyde, som kommunen ikke tager med.

Referent: Jesper Birk

Allan Fabritius Petersen (61)
Formand

Daniel Kafunek (46)
Kasserer

Henrik Clausen (50)

Carsten Skov Andersen (62)
Dirigent

Jesper Birk (55)