

Til alle beboere i Parcellforeningen Sneglehusene.

Referat: Ordinær generalforsamling i Parcellforeningen Sneglehusene den 30.04.2025.

Formand Janus Platen bød velkommen. Thomas Heltborg blev valgt til dirigent og Helle Joy valgt til referent.

Der var i alt 77/93 enheder repræsenteret, incl. Tækker, svarende til et fordelingstal på 7.872/9.547.

Ingen var fremmødt med fuldmagt.

Dagsorden :

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - Året der er gået, har været med udgangspunkt i en bestyrelse med "mandefald" grundet flytning og barsel. Det betyder at bestyrelsen kun har håndteret det mest kritiske samt beboerhenvendelser.
 - Trappevask har været en uskøn proces, men vi er tilbage på sporet igen. Den nye bestyrelse må løbende evaluere om kvaliteten matcher prisen.
 - Primært fokus for bestyrelsen (og især formanden), har været på at komme med input ind i Grundejerforeningen, hvor vi fortsat har områder i mellemrummet, som trænger til at blive færdiggjort/vedligeholdt. Herunder har vi i året fået etableret et Orangeri i midten af sneglen, til glæde for alle beboere i Nye. Ydermere har vi arbejdet videre på dialogen om færre p-pladser i Sneglen, hvor arbejdsgruppen delte en plan, som blev godkendt af Parcelhusforeningen og delt videre til med Grundejerforeningen. Resultatet heraf er en balanceret tilgang, hvor der er OK fra Grundejerforeningen til at inddrage enkelte p-pladser i Sneglen med midlertidige løsninger (eks. borde/bænke og/eller flytbare plantekasser). Det er aftalt at vi kigger på dette til arbejdsdagen d. 25. maj.
 - Der har i Sneglehusene været ønske om flere cykelskure. Tækker har på egen regning, opsat flere cykelskure rundt i byggeriet. Bestyrelsen anerkender, at der er et ønske om flere skure og løftet forslaget videre til bestyrelsen i Grundejerforeningen, som træffer den videre beslutning. Her henvises til referater derfra.
 - I forbindelse med konstateringen af mangler i boligernes udhæng, har bestyrelsen ligeledes haft flere dialoger med Tækker omkring den tekniske løsning, samt adresseret de bekymringer som vi ville forvente der vil opstå. Dette resulterede i et info-møde for beboerne. Der afventes fortsat plan for udbedring.

1. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisors påtegning.

Helle Joy gennemgik regnskab 2024, der udviste et positivt resultat på kr. 34.273,00.

Regnskabet blev godkendt.

Der blev udtrykt ønske om, at fremadrettet bliver udgifter til elevator opdelt i hhv. serviceaftale incl. faldprøve, og udgifter til reparation af elevator.

Fremadrettet er det ligeledes et ønske, at udgift til forsikring specificeres i hhv. Bestyrelsesansvarsforsikring og forsikring af kælder.

Under udgift "El-forbrug" blev der gjort opmærksom på, at lyset i kælderen lyser konstant. Den nye bestyrelse tager opgaven ift. at der måske kan opsættes sensor.

Endvidere blev der under punktet "El-forbrug" gjort opmærksom på, at der oplades batterier til el-cykler i fællesarealer (og dermed brug af fælles el). Det er naturligvis ikke tilladt – opladning sker i egen bolig.

Der blev spurgt ind til indtægt fra solceller, hvorfor indtægt ikke var større. Det blev oplyst, at pris pr. kwh ikke er lige så høj nu som den ex. var i 2022.

2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Helle Joy gennemgik budget 2025, hvor udgift pr. fordelingstal blev forøget fra kr. 19,00 til kr. 23,04.

Budget 2025 blev godkendt.

Udgift til trappevask i 2024 var væsentligt reduceret i forhold til Regnskab 2023, da der blev indgået aftale med firma, der var særdeles konkurrence dygtigt. Desværre viste det sig, at firmaet ikke dukkede op og udførte de aftalte opgaver. Der blev indhentet tilbud fra det firma man før havde aftale med. Tilbud var lidt billigere i forhold til den tidligere aftale og tilbuddet blev accepteret. Som følge heraf er udgift til trappevask i 2025 budgetteret højere end de reelle udgifter i 2024.

Der blev spurgt om, hvorvidt det var muligt at pålægge beboere i opgange selv at udføre trappevask, så udgift hertil kan udgå af Parcelforeningens regnskab. Det er ikke muligt, at pålægge beboere i opgange denne forpligtelse.

Under gennemgang af Budget 2025 var der dialog i forhold til, hvorvidt der allerede nu skal tages højde for/spares op til Parcelforeningens vedligeholdelsespligt. Forslag til stigning i bidrag til Parcelforeningen til opsparing vedrørende kommende vedligeholdelse, skal stilles på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret eller som forslag på ordinær generalforsamling 2026.

Der var argumentation både for og imod at påbegynde opsparing til kommende vedligehold uden at kende/have en idé om, hvilke beløb der skal afsættes til vedligehold.

Helle Joy oplyste, at Tækker gerne gennemgår vedligeholdelsesplanen med den nye bestyrelse, så den kan danne grundlag for videre gennemgang i forhold til at estimere de kommende års udgifter til vedligehold.

Bestyrelsen er velkommen til at kontakte Helle Joy så der kan aftales tidspunkt, hvor bestyrelsen kommer på kontoret i Toldkammeret til gennemgang af vedligeholdelsesplan.

Opstart med møde hos Tækker for gennemgang af vedligeholdelsesplan, efterfølgende opstilling af økonomi m.v. der vedrører Parclforeningens vedligeholdelsesforpligtigelse er en meget stor opgave.

3. Valg af formand, kasserer og øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Til bestyrelsen blev valgt:

Flemming Nielsen

Dorthe G. Andersen

Philipp Pechmann

Martin Duedahl

Kathrine Leth Overgaard

Bestyrelsen konstituerer sig ved førstkommande bestyrelsesmøde.

Janus Platen og Thomas Heltborg fortsætter i en forholdsvis passiv rolle og i en overgang til en ny bestyrelse.

4. Valg af repræsentanter til repræsentantskabet for Grundejerforeningen Nye.

Som repræsentanter for Parclforeningen Sneglehusene valgtes:

Janus Platen

Philipp Pechmann

Flemming Nielsen

Thomas Heltborg

Der er repræsentantskabsmøde den 21. maj 2025 kl. 17:00.

5. Valg af revisor.

Mikkel Kaysen blev valgt til revisor.

6. Behandling af indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

7. Eventuelt.

Fra Rødbedevej 59, 63 og 65 er modtaget nedenstående punkter til drøftelse på generalforsamlingen:

1: En redegørelse og begrundelse for de udgifter i §3.1.5 som dækkes af Parcellforeningen og ikke af Ejerforeningen Rødbedevej 22-26, 111-115 samt 123-127.

2: En redegørelse for §9.1 i forhold vedrørende fordelingsnøgle for hver bolig.

3: Vi mangler en tilbagemelding ift. forsikringsforhold i kælderen under de berørte ejere Rødbedevej 55, 57, 59, 61. Denne problematik er blevet forelagt tidligere på en generalforsamling i Parcellforeningen Sneglehusene og der blev lovet en tilbagemelding. Denne tilbagemelding er ikke fundet sted.

4: Vi mangler en tilbagemelding ift. en vedligeholdelsesplan for Parcellforeningen Sneglehusene.

Punkt 1:

Helle Joy oplyste, at der i vedtægter for Parcellforeningen Sneglehusene er beskrevet, hvilke udgifter der medtages i Parcellforeningens regnskab og dermed fordeles på alle medlemmer.

Der blev givet udtryk for en undren over, at beboere i rækkehuse eksempelvis skal bidrage til hhv. trappevask og drift af elevator. Når tiden kommer til vedligehold af eksempelvis tagterrasser, tagflader og/eller facadebeklædning ville man omvendt kunne argumentere for at beboere i opgange ikke skal bidrage til udgifter der relaterer sig til rækkehusene. Set over en længere periode og i en større sammenhæng, vil nævnte forskelle blive udjævnet.

Til besvarelse på spørgsmål om, hvorvidt det kunne være muligt at ændre, hvilke udgifter der skal ligge i hhv. Parcel- og Ejerforeningen, oplyste Helle Joy, at det er ikke muligt.

En forening kan ikke beslutte vedtægtsændringer der pålægger en anden forening yderligere forpligtelser/udgifter.

Punkt 2:

Helle Joy oplyste, at fordelingsnøglen for hver bolig er areal, som beskrevet i Parcellforeningens vedtægter pkt. 9.1.

I Ejerforeningen, hvor der medregnes andel af fællesarealer, er fordelingsnøgle fordelingstal. Fordelingstal er beregnet af landinspektør ved stiftelse af Ejerforeningen.

Det blev oplyst, at ved køb af bolig i Parcellforeningen Sneglehusene har man fået udleveret bl.a. Parcellforeningens vedtægter, og dermed været vidende om, hvilke udgifter der indgår i regnskabet og hvordan disse fordeles.

Købere af boliger i Ejerforeningen har herforuden fået udleveret Ejerforeningens vedtægter.

Punkt 3:

Til punktet i forhold til manglende tilbagemelding om forsikringsforhold kunne Janus Platen oplyse, at bestyrelsen har haft punktet på deres liste, men havde ikke nået at starte opgaven i 2024. Det blev aftalt at bestyrelsen kan have punktet med på opgavelisten i 2025.

Punkt 4:

Dialog om vedligeholdelsesplan for Parcellforeningen Sneglehusene og det kommende arbejde for bestyrelsen er beskrevet under pkt. 3 Budget 2025.

Udkragede etagedæk:

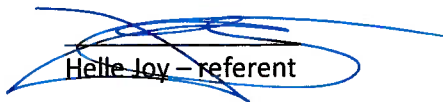
Der blev spurgt på status i forhold til isolering af udkragede etagedæk.

Helle Joy oplyste, at for nuværende pågår dialog og møder med entreprenør både i forhold til de bemærkninger der kom på dialogmødet i januar og i forhold til at størrelse på huller/propper viste sig at være større end først oplyst. Dialogen er også i forhold til om huller/propper er den rigtige løsning.

Når der foreligger resultat fra møder med entreprenør, vil der blive udsendt info.

Der blev spurgt ind til, hvorvidt der er en tidsplan for udbedring og hvorvidt udbedring vil komme til at ske inden vinter. Der foreligger ikke en ny tidsplan da der ikke foreligger et resultat fra dialog med entreprenør.

Det forventes, at udbedring kan afsluttes inden vinteren 2025/2026.



Helle Joy – referent