

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Teglværks- havnen Sømærk

År 2021, den 11. februar, kl. 16.00, afholdtes ordinær generalforsamling digitalt på Teams i E/F Teglværkshavnen Sømærk

Der var følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år v/Adam Vangtorp**
3. **Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse**
4. **Forslag**
 - Forslag 1 om Elbil lade standere
 - Forslag 2 om montering af vindturbiner på tagene
 - Forslag 3 om udskiftning af energimålere
5. **Forelæggelse af budget til godkendelse**
6. **Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsesformand Adam Vangtorp, SAB	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Jørn Odderup	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Jonas Ebensgaard, Heimstaden	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Mads Bording, Heimstaden	på valg 2021
7. **Valg af suppleanter til bestyrelsen**
 - Casper Christensen er på valg
8. **Valg af revisor**
9. **Eventuelt**

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Adam Vangtorp, SAB, bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Adam Vangtorp, SAB

Som referent blev valgt: Philip Jensen, Newsec A/S

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Dog blev generalforsamlingen afholdt digitalt på Teams grundet af Covid19.

Der var repræsenteret Adam Vangtorp, Jørn Odderup og Jan Nielsen alle fra SAB, Jonas Ebensgaard fra Heimstaden som repræsenterede K/S Teglværkshavnen. Herudover deltog 6 ejere 2 var repræsenteret ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 6136/7140.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år v/Adam Vangtorp

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og der var ingen bemærkninger hertil, hvorfor den blev taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt referatet.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Philip Jensen gennemgik årsregnskabet for året 2019/2020, som viste et overskud på kr. 282.079, hvor kr. 550.000 er taget fra hensat til affaldsskur. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 925.897.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 - Forslag

Forslag 1 om Elbil lade standere

Jan Nielsen præsenterede forslaget, som er vedlagt referatet.

Der ble spurgt til om der var ønske om en eller to standere. Der var enighed om at prøve med en.

Det blev oplyst, at placeringen er tænkt på landsiden ved siden af transformerstationen.

Det koster ikke markant mere at etablere en til ladestander på et senere tidspunkt.

Afstemning om 1 ladestander til EL biler blev vedtaget med alle stemmer for og ingen stemmer imod.

Forslag 2 om montering af vindturbiner på tagene

Adam Vangtorp præsenterede forslaget, som er vedlagt referatet. Hertil oplyste han, at projektet ikke bliver en investering for hele ejerforeningen, da Heimstaden gerne vil se tiden an med projektet for SAB. B.la. Hvor meget det blæser og hvor meget el der produceres.

Forslaget blev skåret til således, at SAB får tilladelse til opsætning af vindtubiner på SABs områder og fortjenesten tilfalder SAB.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for og ingen stemmer imod.

Forslag 3 om udskiftning af energimålere

Jonas Ebensgaard Hansen oplyste, at ejeren selv vedligeholdelsespligten for målerne.

Etableringsomkostninger for en enkelt måler er højere end den pris vi har fået ved udskiftning af målere til fjernaflæsningsmålere. Herudover er der en besparelse på varmeregnskabshonoraret for ejerforeningen ved et skift til fjernaflæsningsmålere.

Marie spurgte til hvorfor det blev taget op på generalforsamlingen, når der var sendt en forespørgsel ud i løbet af sidste år. Grunden hertil var, at flere ikke havde kommet med en tilbagemelding, så dette var en måde at sikre alle blev hørt.

Adam oplyste, at lovgivningen siger at levetiden målere er 10 år og dem vi har nu er ca. 12 år.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for og ingen stemmer imod.

Ad 5 - Forelæggelse af budget til godkendelse

Philip Jensen gennemgik budgettet for året 2019/2020, som indebar uændret fællesbidrag.

Budgettet for 2020/2021 samt Budgettet for 2021/2022 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen.

Formand Adam Vangtorp, SAB ønskede ikke at genopstille.

Jan Nielsen fra SAB blev valgt som formand.

Jørn Odderup, er på valg blev genvalgt.

Mads Bording var udtrådt og Michael Christensen fra Heimstaden blev valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Jan Nielsen, SAB	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Jørn Odderup	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Jonas Ebensgaard Hansen, Heimstaden	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Michael Christensen, Heimstaden	på valg i 2023

Som suppleant blev valgt Niel Boughey for 1 år.

Ad 7 - Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9 - Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Sidste år var der hyret et vagtfirma på de varmeste dage for blot at være til stede med adfærdsreguleringen for øje. Ejere der bor tæt på badestedet føler sig generet af de badende gæster og føler det har en effekt at vagterne snakkede med folk. Ejerforeningen er åben for at bestyrelsen får bemyndigelsen til at hyre vagtværn ind.
- Jørn var utilfreds over det nye parkeringsfirma Apcoa og håndteringen af parkeringstilladelse. Heimstaden tjekker op på deres procedure.
- Brandtrappe i nr. 25 benyttes brandtrappen af håndværkere, madleveringsfirmaer osv. Der ønskes at man indskærper at den som udgangspunkt ikke må benyttes.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 16.45 og takkede for deltagelsen.

Bestyrelsesformand og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

EL Lade standere

Der stilles forslag om at EF godkender opsætning af Lade stander til El biler

Formål: At understøtte behov for lade mulighed for foreningens beboere.

At fortsætte arbejdet med en mere grøn profil og medvirke til at gøre afdelingen CO 2 neutral.

Økonomi:

Opsætning af 1 stk. lade stander nedstøbt i beton, nyt forsyningspunkt fra Radius, AC lader 22 kW i alt kr. 67.219,50 inkl. Moms.

Ekstra lade stander i alt. Kr. 9.995,00

Tilbud er givet af Carpow a.m.b.a. som står for opkrævning, reservation af plads, service mm.

Lade standere er forudsat opstillet ved siden af transformatorstation på landsiden.

EF bestemmer selv afregning af kW pris til carpow og ved en opkrævet pris på 3,00-3,50 kr. pr. kW er tilbagebetalingstiden ca. 5 år, ved 2 standere og 3-4 timers lade tid i døgnet.

Vindturbiner

Der stilles forslag om at EF godkender opsætning af ca. 56 vindturbiner på foreningens tage.

Formålet:

At fortsætte arbejde med en grøn profil, og medvirke til at gøre afdelingen Co 2 neutral

Økonomi:

I dag er udgiften til fælles strøm ca. 450.000 -500.000 kr p.a.

Fællestrøm k og eltracing.

Med vindturbiner forventes en årlig besparelse på ca. 350.000 kr. stigende til 625.000 kr. i investeringsperioden 20 år. Svarende til ca. 154.000 kWh. p.a.

Hver ejerlighed indbetaler et engangsbeløb på ca. 33.500 kr. (SAB ca. 2.000.000 kr)

Den årlige besparelse gør, at det årlige aconto betaling til EF kan nedsættes med ca. 3.000 kr. stigende til ca. 5.000 kr pr. privat lejlighed.

Ejerforeningen har mulighed for at optage et fælles banklån, omfattende de lejligheder der ikke har mulighed for at finansiere engangsbetalingen. Dette vil dog medfører en ekstra udgift til optagelse og administration af dette.

Teknik

Vindturbinerne placeres på tagene i en højde på ca. 140 cm og er tæt på lydløse i drift 23 db.

Servicekontrakt

De første 2 år er indregnet i købsprisen. Fra 2- 10 år 399 kr. pr. inverter

Forbehold:

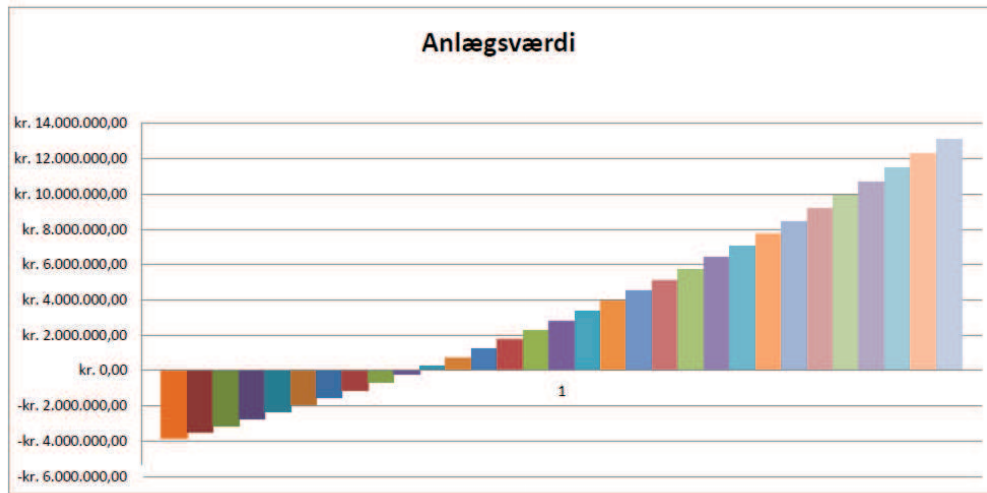
Godkendelse er under forudsætning af senere godkendelse på SAB beboermøde til foråret.

Inden opsætning af turbiner foretages en konkret vindmåling på tagene, der sandsynliggør den forventede besparelse på el.

Skulle EF ikke godkende forslaget, godkendes at SAB på deres tage, og for egen regning, kan opsætte vindturbiner. Besparelsen i fælles el tilfalder i dette tilfælde alene SAB

Evt. justeringer i projektet accepteres indenfor en ramme på maks. 10%.

Pris pr. kWh	Årlig produktion	Anlægspris	
kr. 2,25	kWh 154.000	kr. 3.845.600,00	incl. moms



	Gennemsnitlig forrentning	El-pris Flow-Wind	Tilbagebetalingstid:
30. år	#DIVISION/0!		9,48
20. år	#DIVISION/0!		
10. år	#DIVISION/0!		

År	Produktion	kWh-pris	Afskrivning (netto)	Besparelse (total)	Forrentning	Anlægsværdi
0	154.000 kWh	kr. 2,25		kr. 0,00		-kr. 3.845.600,00
1	154.000 kWh	kr. 2,32	kr. 0,00	kr. 357.280,00		-kr. 3.488.320,00
2	154.000 kWh	kr. 2,39	kr. 0,00	kr. 368.060,00		-kr. 3.120.260,00
3	154.000 kWh	kr. 2,46	kr. 0,00	kr. 378.840,00		-kr. 2.741.420,00
4	154.000 kWh	kr. 2,53	kr. 0,00	kr. 389.620,00		-kr. 2.351.800,00
5	154.000 kWh	kr. 2,61	kr. 0,00	kr. 401.940,00		-kr. 1.949.860,00
6	154.000 kWh	kr. 2,69	kr. 0,00	kr. 414.260,00		-kr. 1.535.600,00
7	154.000 kWh	kr. 2,77	kr. 0,00	kr. 426.580,00		-kr. 1.109.020,00
8	154.000 kWh	kr. 2,85	kr. 0,00	kr. 438.900,00		-kr. 670.120,00
9	154.000 kWh	kr. 2,94	kr. 0,00	kr. 452.760,00		-kr. 217.360,00
10	154.000 kWh	kr. 3,02	kr. 0,00	kr. 465.080,00		kr. 247.720,00
11	154.000 kWh	kr. 3,11	kr. 0,00	kr. 478.940,00		kr. 726.660,00
12	154.000 kWh	kr. 3,21	kr. 0,00	kr. 494.340,00		kr. 1.221.000,00
13	154.000 kWh	kr. 3,30	kr. 0,00	kr. 508.200,00		kr. 1.729.200,00
14	154.000 kWh	kr. 3,40	kr. 0,00	kr. 523.600,00		kr. 2.252.800,00
15	154.000 kWh	kr. 3,51	kr. 0,00	kr. 540.540,00		kr. 2.793.340,00
16	154.000 kWh	kr. 3,61	kr. 0,00	kr. 555.940,00		kr. 3.349.280,00
17	154.000 kWh	kr. 3,72	kr. 0,00	kr. 572.880,00		kr. 3.922.160,00
18	154.000 kWh	kr. 3,83	kr. 0,00	kr. 589.820,00		kr. 4.511.980,00
19	154.000 kWh	kr. 3,95	kr. 0,00	kr. 608.300,00		kr. 5.120.280,00
20	154.000 kWh	kr. 4,06	kr. 0,00	kr. 625.240,00		kr. 5.745.520,00

Afskrivning

Enerpris stigning:
3,00%

Nedgang i produktion:
0,00%

Vedligehold
kr. -

Skatteprocent

Finansiering:
0,00%
Kontant køb



Forslag generalforsaml E/F Teglværkshavnen Sømærk den 11. februar 2021

Nye fjernaflæste vand- og varmemålere

Ejerforeningens bestyrelse stiller forslag om udskiftning af de nuværende vand- og varmemålere til nye fjernaflæste målere.

Ved udskiftning til nye målere, vil der ikke længere være behov for at få fysisk adgang til målerne, idet de fremadrettet vil kunne fjernaflæses.

Normal levetid på en vand- og varmemåler er normalt 10-12 år, og de nuværende målere er tilbage fra 2007.

Økonomi:

Udskiftning af vand- og varmemålerne koster 133.237,50 kr. jf. vedlagte tilbud.

Pris pr. lejlighed er 2.337,50 kr. – Engangsbeløbet for udskiftning af målere, opkræves af ejerforeningens administrator Newsec.

I forbindelse med overgangen fra manuelt aflæste målere, til nu fjernaflæste målere, vil ejerforeningen ligeledes opnå en besparelse i det årlige vand- og varmeregnskabshonorar.

Anlæg 19 lejligheder	Udskiftning af målere	Pris pr. lejlighed	Kommentar
Nyt anlæg 57 Lejligheder			
11071	133.237,50 kr.	2.337,50 kr.	Engangsbeløb for udskiftning, opkræves af ejerforeningens administrator Newsec
Besparelse	57.013,75 kr.	1.000,24 kr.	
Honorar, løbende udgift			
Anlæg 11071	6.293,75 kr.	331,25 kr.	Fast udgift årligt
Anlæg 11072	6.293,75 kr.	331,25 kr.	Fast udgift årligt
Anlæg 11073	6.293,75 kr.	331,25 kr.	Fast udgift årligt
Samlet anlæg	18.881,25 kr.	331,25 kr.	Fast udgift årligt
Nyt anlæg 57 Lejligheder			
11071	17.946,25 kr.	314,85 kr.	Fast udgift årligt
Besparelse	935,00 kr.	16,40 kr.	
Alle priser er med moms.			

Beretning

Hermed formanden for ejerforeningen Sømærks beretning for året 2020

Året startede med en stor brand nytårsaften, hvor en raket antændte en kurvestol, branden og følgeskaderne påvirkede mange lejligheder, og kostede forsikringsselskabet over 1. mill. kr. Sidst på året varslede vores forsikring en præmiestigning på over 25% og en større selvrisiko som bl.a. ville gøre glasdækningen overflødig. Bestyrelsen valgte at foretage et skift af mægler og selskab. Sømærk er nu forsikret i Købstædernes forsikring til oprindelig præmie og uden selvrisiko.

Igennem hele året har der været arbejdet med en løsning på problemerne med nedsivning af overfladevand til P kælderen og en række pulterrum. Ingeniørfirmaet Ekas har været på sagen, og sidst på året blev vi færdige med opgravning, ændring af dræn, afløb og udlægning af ny membran i området. Det ser ud som om langt hovedparten af problemerne er løst med denne manøvre. Der udestår fortsat endelig udformning af området, hvor der hidtil var et bed med træer.

Sommeren var god, og det ved vi jo af erfaring tiltrækker badendende fra hele området, der benytter vores faciliteter. Bestyrelsen modtog mange klager over støj og generende adfærd, og valgte ekstraordinært at hyre et vagtfirma i de varmeste dage, til at rundere og på fleksibel vis skabe ro. Til næste år åbner et offentligt badeområde på TDC byggeriet, og det kan gå begge veje i forhold til pres på vores område. Bestyrelsen anbefaler at der fortsat er mandat til at hyre vagtfirma, hvis det skønnes nødvendigt.

Det nye storskraldsskur fungerer efterhånden tilfredsstillende, og sammen med belysning på den grønne kile, er der ved at være styr på den del af bebyggelsen.

Sidst på året valgte vi at skifte P vagtselskab, med det nye selskab har vi bl.a. bedre mulighed for at følge med i udskrivningen af afgifter, og i specielle situationer mulighed for selv at udskrive afgifter.

Endelig har SAB skiftes alle energimålere, og der ligger forslag til at de private ejere også får skiftet deres, regelsættet siger at dette bør ske efter ca. 10 år.

Bestyrelsen har til denne generalforsamling en række forslag med fokus på grøn omstilling, som vi håber I vil tage godt imod.

Efter 10 år i afdelingen fratræder jeg som medlem af EF bestyrelsen og overlader tovholder funktionen til en ny formand.

Tak for samarbejdet gennem årene.

Med venlig hilsen

Adam Vangtorp
Driftschef KAB