

# Ejerforeningen Pier 2

## **Bestyrelsens beretning for 2024 ved den ordinære generalforsamling tirsdag den 25. marts 2025 kl. 16.00**

Bestyrelsen vil gerne indlede med at takke jer alle for et godt samarbejde. En særlig tak til Birger for hans fortsatte indsats med at tjekke lyskilder og alarmer, tømme askebægre med videre.

### **En fælles opgave**

Det ligger bestyrelsen på sinde at Pier2 fremstår ren og pæn, både ude og inde. Derfor tak til alle der er med til at sikre dette ved at feje foran bygningen, samle affald med videre.

Trapperne rengøres hver anden uge og der forekommer af og til jord fra vores sko på trapperne.

Der står kost og fejebakke i alle tre opgange netop til en ekstra fejning.

Bestyrelsen opfordrer alle til at gøre en indsats for at holde området pænt både udendørs og indendørs, så vi løfter opgaven i fællesskab.

Der må endvidere ikke opstilles elementer på det udendørs område med mindre det har været drøftet i bestyrelsen.

### **Bestyrelsen**

Bestyrelsen har i 2024 afholdt seks bestyrelsesmøder. Derudover har der været en del aftaler med håndværkere og andre omkring vedligeholdelsen.

Ejerforeningens kontakt vedrørende døre og vinduer, herunder gavlen varetages fremover af Flemming.

### **Vedligeholdelse**

I 2024 har der været store udgifter til reparationer på døre og vinduer, vandindtrængning i gavlen, udskiftning af udendørs belysning og dørtelefoner, energirapport, samt den obligatoriske 10-årige udskiftning af vand-og energimålere.

I sidste halvdel af 2024 er der dukket forhold op, som vil medføre betydelige udgifter i 2025, og som ikke fremgår af den fremadskuende del af vedligeholdelsesplanen godkendt i 2024

Det drejer sig eksempelvis om udskiftning af kloakpumpe og elevatorreparationer. Derudover er de kendte udfordringer med døre og vinduer og med gavlen fortsat væsentlige poster.

Udfordringerne med vandindtrængen i gavlen er mindsket via forskellige tiltag de seneste år, men bestyrelsen må fortsat arbejde videre med mulig afhjælpning af de resterende problemer.

På baggrund af de nye store udgifter foreslår bestyrelsen at udskyde maling af trappeopgangene og træbeklædningen mod nord minimum et år.

Forslaget til vedligeholdelsesplanen for 2025 og frem er justeret i forhold til de seneste tilkomne udgifter.

### **Økonomi**

Som bestyrelsen forudså ved sidste generalforsamling, er der stigende udgifter til vedligeholdelse – ikke mindst på grund af bygningens alder. Årsregnskabet udviser et driftsmæssigt underskud.

Bestyrelsen valgte at fremskynde udskiftningen af målerne til 2024, da vi modtog et fordelagtigt tilbud. En udgift, som kunne være udlignet i 2025 – men så kom udfordringerne med kloakpumpe og elevatorer.

Som det fremgår af forslag til vedligeholdelsesplan forudser bestyrelsen yderligere store udgifter de kommende år.

Bestyrelsen har derfor set sig nødsaget til at bede generalforsamlingen om en stigning i fællesudgifterne fremover for at dække kommende tiders vedligehold på en efterhånden ældre bygning.

### **"Henlæggelser"**

Bestyrelsen finder det nødvendigt at etablere en form for opsparing til at imødegå fremtidige vedligeholdsarbejder og undgå driftsmæssigt underskud.

Bestyrelsen har foreløbig oprettet en konto: "Henlæggelser".

I henhold til Vedtægternes § 14 stk. 2 ønsker bestyrelsen Generalforsamlingens godkendelse af følgende:

"Oprettelse af konto "Henlæggelser" til større istandsættelser.

Som en del af budgettet søges årligt indsat kr. 25.000 på kontoen, som samlet ikke må overstige kr. 250.000. Bestyrelsen kan trække på kontoen ved større uforudsete udgifter med henblik på at undgå driftsmæssigt underskud. "

### **Årsregnskab, budget og vedligeholdelsesplan**

Bestyrelsen har tilpasset opstillingen af årsregnskab og budget i forhold til administrators bogføringssystem. Denne tilpasning gør det lettere for bestyrelsen at følge udviklingen. Samtidig betyder abonnement på Unicontra at bestyrelse og revisor forholdsvis enkelt kan tjekke bogføring og økonomi.

De anslåede udgifter fra vedligeholdelsesplanen er lagt over i budgettet og fremgår af dette.

### **Fjernvarme**

I marts 2024 overgik Pier 2 til fjernvarme, hvilket fungerer uden problemer.

Årsopgørelserne til hver enkelt blev udsendt omkring 1. februar. Bestyrelsen gennemgår regnskaberne med henblik på eventuel regulering af acontobeløbene.

Ifølge EU's EnergiEffektiviseringsDirektiv (EED) skal vi alle have mulighed for at tjekke vores aktuelle forbrug. Bestyrelsen har tidligere opfordret alle til at gøre brug af den mulighed, som Brunata stiller til rådighed, hvor vi hver især får tilsendt en månedlig oversigt.

### **Udskiftning af målere/ tjek af stophaner og rør i tekniskskabet**

Brunatas obligatoriske udskiftning af vand- og energimålerne, medførte en vandskade, som er udbedret via Brunatas forsikring.

I forbindelse med udskiftningen viste det sig at en del af stophanerne ikke kunne lukke og/eller at der var enkelte utætheder i teknikskabene. Derfor blev arbejdet med udskiftningen af målerne først færdiggjort i 2025.

Bestyrelsen opfordrer alle til jævnligt at tjekke rør og stophaner i skabet og at få foretaget udbedringer, såfremt der opdages fejl.

### **Energimærke**

I forbindelse med salg af lejlighed i Pier 2 blev vi gjort opmærksom på at den eksisterende obligatoriske energimærkning var udløbet, hvorfor vi fik foretaget en ny undersøgelse.

Pier 2 fik mærkning A (2010) – interesserede kan læse mere på foreningens hjemmeside.

### **Renovation**

Det er bestyrelsens vurdering at den nuværende placering af beholderne fungerer fint og opfordrer alle til at være omhyggelige med sortering af affaldet. Der hænger en pjece på opslagstavlerne, som kan hjælpe, hvis man er i tvivl.

### **Højvandssikring**

Ved årets fælles arbejdsdag fik vi præsenteret vores eksisterende sikring mod vandindtrængen ved højvande – som skal være 2 meter over daglig vande, før vandet går over kajkanten ud for Pier 2. Bestyrelsen arbejder på at udforme en beredskabsplan, som kan komme i anvendelse ved varsling om forhøjet vandstand.

### **Fælles arbejdsdag**

I august gennemførte vi den fælles arbejdsdag, med udførelse af forskellige praktiske opgaver. Væsentlig ved denne formiddag er hygge og samvær blandt andet med kaffe og dejlig kage – og et meget fint musikalsk indslag, tak for det.

Korsør, den 23/2 2025

Jette Wase Hansen  
Formand

Niels Salling      Flemming Larsen      Verner Jensen      Jørgen Andersen