

Ejerforeningen Pier 2

Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Pier 2, 2025

Referat

Tirsdag den 25.marts 2025 kl. 16 afholdt Ejerforeningen Pier 2 ordinær generalforsamling på Restaurant Madam Bagger med efterfølgende fællesspisning

Mødets dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år, 2024
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Eventuelt indkomne forslag fra medlemmerne, jf. vedtægternes § 5, stk. 7
6. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsen foreslår en stigning i fællesudgifterne.
 - b. Bestyrelsens forslag i henhold til vedtægterne § 14 stk. 2:
"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. "
7. Forelæggelse af budget til godkendelse
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen:
På valg er:
 - a. Verner Jensen – modtager genvalg
 - b. Flemming Larsen – modtager genvalg
 - c. Jørgen Andersen – modtager genvalg
9. Valg af suppleanter
10. Valg af revisor - Bestyrelsen foreslår Claus Steinmüller
11. Eventuelt

Ad. 1

Formand Jette Wase Hansen bød velkommen.

Tilstede var alene husets beboere. Foreningens administrator var ikke repræsenteret.

Jørgen Bech blev valgt som dirigent og Niels Salling som referent.

Jørgen konstaterede herefter generalforsamlingen lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, idet indkaldelsen var udsendt rettidigt vedlagt bilagene:

- Dagsorden
- Bestyrelsens beretning
- Årsrapport 2024
- Årsregnskab 2024 og budget 2025
- Status 2024
- Konsekvensberegning af budgetudkast 2025
- Vedligeholdelsesplan 2025-2032

Ejerforeningen Pier 2

hvortil der henvises i dette referat.

Der var fremmødt repræsentanter for 20 lejligheder samt præsenteret fuldmagter for yderligere fire, hvorefter Jørgen konstaterede forsamlingen fuldt beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ad 2

Der henvises til den skriftlige beretning, der kan suppleres som følger:

Formanden takkede alle, der deltager/har deltaget i vores fælles arbejdsdag og alle, der i det daglige yder et stykke arbejde for foreningen.

Vigtigheden af at holde område og opgange ryddelige og pæne blev pointeret. Der er også en fælles opgave i dette.

Der har i året været mange store og til dels uventede udgifter, der har belastet regnskabet og medført et større driftsunderskud. (se nedenfor vedr. pkt. 6 a)

Reparation af døre og vinduer har kostet ca. 95000.-, dørtelefon ca. 62000.- og energimærke 10000.-. Hertil kommer udskiftning af udendørsbelysning, dog til LED, der må forventes at nedbringe elregningen.

Udskiftning af vand/energimålere er fremskyndet fra 2025, da foreningen har modtaget et godt tilbud. Til gengæld vil 2025 blive belastet af stor udgift til udskiftning af pumper, der dog var 20 år gamle, ligesom andre store udgifter, f.eks. elevator reparation forestår.

Bygningen er efterhånden noget alderstegen og fremtidige, også store udgifter til vedligeholdelse må forventes.

Bestyrelsen har måttet prioritere opgaverne og nogle er udskudt, som det vil fremgå af vedligeholdelsesplanen. Desuden beder man om, at tømmerreparationer, f.eks. af døre o.l. samles, hvis problemerne ikke er akutte. Hvert udkald koster penge.

Vi har dog uden udgifter for os fået asfalteret tilkørselsvejen.

Fjernvarmen fungerer upåklageligt. Desværre er prisen steget, så den forventede besparelse er næppe realiseret, dog med forbehold for en evt. tilsvarende prisstigning for gas.

Affaldsbeholderne til papir, glas og metal er placeret ved husets gavl. Systemet fungerer, men er ikke ideelt, idet især glasaffald støjer og generer de tilliggende lejligheder. Alle opfordres til en lempelig aflevering og undgå de mest generende tidspunkter, tidlig morgen, sen aften og nat.

Herefter godkendtes beretningen uden yderligere kommentarer.

Ad 3

Som foreningsvalgt revisor har Claus Steinmüller godkendt regnskabet, der blev gennemgået af formanden.

Selvom årets almindelige drift og renholdelse stort set er som budgetteret, har 2024 som nævnt indebåret mange store uventede og underbudgetterede udgifter, der har medført et underskud i årsresultatet på 134000.- mod et budgetteret underskud på 92000.- (se formandsberetningen).

Der henvises til det forelagte regnskab og ikke mindst til de forklarende noter.

Ejerforeningen Pier 2

Lone Poulsen spørger til el-forbrug til billadning. Formanden forklarer, at dette er fuldt brugerbetalt.

Regnskabet godkendes uden yderligere bemærkninger.

Ad 4

Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen. Nogle beløb må revideres, og enkelte poster er tilkommet. Igen er maling af opgange og oliebehandling af ydre træværk udskudt pga. bestyrelsens opgaveprioritering.

I øvrigt er planen nu ændret således at det alene er en oversigt over forventede udgifter, og al regnskabsføring er flyttet til selve regnskabet.

Werner Jensen: Der må forventes anodeudskiftning i de nye varmtvandsbeholdere hvert 3. år.

Christian Nørgaard: Spørger til udgifter til evt. elevatorudskiftning. Pier3 har afsat penge hertil.

Jørgen Bech: Paptages forventede levetid er ca. 30 år.

Planen blev herefter godkendt.

Ad 5

Der var ingen indkomne forslag.

Ad. 6a

Bestyrelsen foreslår en stigning på 15% i beboerafgiften pr. 1.maj 2025. En oversigt over den fremtidige beboerafgift var vedlagt bilagene.

Stigningen vil medføre en øget indtægt for foreningen resten af 2025 på 76000.-. I 2026 øges indtægten med 115000.-

Formanden har argumenteret for behovet, jf. forøgede og forventede udgifter.

Forslaget blev herefter vedtaget.

Ad. 6b

Bestyrelsen finder behov for en særlig konto til henlæggelser til uforudsete udgifter. Se nærmere i dagsordenen.

Dette tillades indenfor vedtægternes bestemmelser.

Forslaget vedtages.

Ad 7

Budget 2025 gennemgås

2024 indeholdt store udgifter, der ikke forventes i 2025. Dog belastes 2025 regnskabet af væsentlige udgifter til pumpeudskiftning.

Med den vedtagne stigning i beboerafgiften budgetteres der med et overskud på ca. 45000.-

Budgettet vedtages.

Ejerforeningen Pier 2

Ad 8

Alle opstillede kandidater genvælges som bestyrelsesmedlemmer for de næste 2 år. Der var ikke yderligere kandidater.

Ad 9

Ingen ønskede opstilling som suppleant. Posten blev derfor ikke besat.

Ad 10

Claus Steinmüller genvælges for foreningsvalgt revisor.

Ad 11

Niels Salling: Orienterer om arbejdet i grundejerforeningen Havnefronten.

MTH har solgt den tomme grund til firmaet Maycon, der planlægger at bygge ca. 200 boliger på Pier4.

Vi har foreslået at sløjfe vandtrappen er pt. Er farlig pga. tæring af underlaget. En udskiftning vil koste ca. 250000.- hvoraf Pier2 skal afholde 26%.

Resterende anoder i bolværket (ca. halvdelen) skal formentlig skiftes om 3 år.

Claus Steinmüller: Påtalte gener fra duer. Andre medlemmer stemte i. Vil blive diskuteret på kommende bestyrelsesmøde.

Flemming Larsen: Reparationer har reduceret, men ikke elimineret problemerne med vandindtrængning i gavlen.

Greta Jensen: Påtaler utilstrækkelig rengøring af elevator.

Birger Harvig: Flaske bør lægge forsigtigt ned i glascontainer.

Lone Goldbeck: Træbelægning på terræn i tilslutning til vandtrappe er råddent og bør udskiftes.

Herefter afsluttedes generalforsamlingen i god ro og orden til spisning og alm. hygge.

Ref. Niels Salling

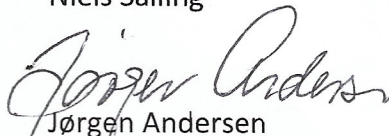
For bestyrelsen


Jette Wase Hansen

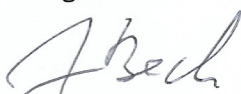

Niels Salling


Flemming Larsen


Verner Jensen


Jørgen Andersen

Dirigent


Jørgen Bech