

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Kompasset

År 2024, den 14. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kompasset på adressen cykelkælder: under nr. 7 og 9, Jens Otto Krags Gade 7-9.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
5. Forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
Bestyrelsesformand Jes Frost Vandkrog På valg 2024
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsesmedlem Martin Hau Sørensen På valg 2024
Bestyrelsesmedlem Niels Gregersen På valg 2024
Bestyrelsesmedlem Peter Michael Greenfort På valg 2025
Bestyrelsesmedlem Linda Michelsen På valg 2025
8. Valg af to suppleanter.
 1. Suppleant Monica Lind På valg 2025
 2. Suppleant Jais Skovgaard Jørgensen På valg 2024
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
11. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Jes Frost Vandkrog bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Carina Bergh, Newsec Property Asset Management Denmark.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Der var repræsenteret 12 ejere, heraf 1 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 1.036/3.836.

Punkt 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden Jes Frost Vandkrog fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsrapport for året 2023, som viste årets resultat blev et overskud på 11.889 kr. De samlede aktiver udgør 1.206.365 og egenkapitalen ultimo udgør 368.823 kr.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2024, som indebar uændrede fællesudgifter.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 5. Forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Punkt 6. Valg af formand for bestyrelsen

På valg som formand var Jes Frost Vandkrog for to år. Jes modtog ikke genvalg til formandsposten.

Til posten som formand opstillede Niels Gregersen op og blev valgt ved fredsvalg.

Punkt 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer var Martin Hau Sørensen og Niels Gregersen på valg for to år.

Martin Hau Sørensen var villig til genvalg og blev valgt ved fredsvalg.

I det at Niels Gregersen blev valgt som formand under punkt 6, kunne der vælges et nyt bestyrelsesmedlem. Som bestyrelsesmedlemmer stillede Anne Risting Nicolaisen op for to år. Anne blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Niels Gregersen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Martin Hau Sørensen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Anne Risting Nicolaisen	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Peter Michael Greenfort	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Linda Michelsen	på valg 2025

Punkt 8. Valg af to suppleanter

Som 1. Suppleant var Monica Lind på valg i 2025.

Som 2. Suppleant var Jais Skovgaard Jørgensen på valg og havde fratrådt i perioden. Som 2. suppleant stillede Jes Frost Vandkrog op for to år, og blev valgt ved fredsvalg.

Punkt 9. Valg af administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator.

Punkt 10. Valg af revisor

Revisionsfirmaet KRESTON CM blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Medlemmerne takkede afgangende formand Jes Frost Vandkrog for hans indsats som formand i foreningen.
- En ejer drøftede ventilationskanalerne. Bestyrelsen opfordrede ejerne til at tjekke at ventilationskanalerne er åbne, så det ikke giver gener med lugt i ejendommen.
- Storskraldscontainer. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at storskraldscontainer er nedlagt og at man som ejer fremover skal sørge for at affald/storskrald, som ikke passer ind i kanalerne, bliver kørt til genbrugspladsen.
- Ladepladser. Bestyrelsen oplyste, at man i grundejerforeningen kigger ind i muligheder for at få el-ladestandere til området.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 19.45 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.



Formandens beretning for året 2023

2023 blev endnu et økonomisk trængt år i vores forening, hvilket bestyrelsen allerede kalkulerede med i budgetplanlægningen samt informerede om på seneste generalforsamling. Årsresultatet blev positivt påvirket af normaliserede energipriser samt finansiering af ekstraordinære udgifter via foreningens grundfond.

Med rettidig omhu har bestyrelsen truffet beslutninger for at beskytte standen af vores ejendom:

Økonomi

Årsresultatet for 2023 gav et mindre overskud på 11.889 kr. Der er blevet finansieret ekstraordinære udbedringer via grundfonden for i alt 62.000 kr.:

1. Renovering samt udvidelse af foreningens miljøstation, der beløber sig til 22.000 kr.
2. Udskiftning af ventilator på taget i opgang 9 (14.000 kr).
3. Udskiftning af analog alarmfunktion i elevatorer til trådløs opkobling (26.000 kr).

Grundfonden samt likvide midler steg med ca. 80.000 kr til pr 31/12-2023 til 1.157.613 kr.

Elforbrug

Grundet de kraftigt stigende elpriser i 2022 blev budgettering for 2023 foretaget med en forventning om, at elprisen ville falde, men at den samlede udgift ville forblive uændret, da fremføringsafgifterne ville stige tilsvarende. Den sidste del udeblev, hvorfor foreningen oplevede en positiv budgetafvigelse på 35.000 kr. Tiltag som nedsat belysning i opgangene kombineret med stigende opmærksomhed fra foreningens beboere til at sikre udbedring af defekte kontakter ved konstant belysning har hjulpet – fortsæt endelig med denne adfærd.

Døre og vinduer

Desværre havde vi store udfordringer med at få afsluttet den igangsatte besigtigelse og efterfølgende udbedring af døre og vinduer. Håndværkerens kapacitet blev, kombineret med manglende adgang til de resterende lejligheder, til en flaskehals, hvorfor der fortsat manglede tre lejligheder ved udgangen af året.

Cykler og ladcykler

Årets cykeloprydning resulterede i, at der ingen cykler var uden ejere. Dog vil bestyrelsen foretage en oprydning i starten af 2024, da der blev stillet lidt spørgsmål ved den sidste del af årets proces. Der henstilles fortsat fra bestyrelsen til at stille cykler, der ikke benyttes over længere tid, i stativerne i kælderen.

Hjemmeside og informationsfolder

[Foreningens hjemmeside](#) samt [E/F Kompassets](#) facebookgruppe blev benyttet mere og mere og til bestyrelsen store tilfredshed er antallet af medlemmer stigende. Begge platforme var væsentlige for elektronisk deling af informationer samt små og store gerninger i form af nabo-hjælp. Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til igen at opfordre alle til at lade sig registrere til nyhedsbrevet på hjemmesiden, indmeldelse i facebookgruppen samt brugerregistrering i foreningens nye administrationsportal ProBo. Derved sikrer vi på effektiv vis en måde at dele vigtige informationer hurtigt og samtidig sparer unødige portoomkostninger. For ejendommens nye beboere kan der altid henvises til de brugbare ["Nyttige tips"](#) samt foreningens velkomstfolder: *"Er du ny i Kompasset"*. Newsec sender også folderen med ud til alle nye ejere i forbindelse med lejlighedsoverdragelse. Vi havde løbende tilgang af nye beboere, såvel ejere som lejere, og i 2023 skiftede 4 lejligheder ejer.

Husorden

Vi ønsker alle, at have gode naboer og dermed gode beboere i foreningen. Det gør hverdagen så meget nemmere for alle i ejendommen, og vi er glade for at, foreningens opdaterede husorden ikke har været i brug via bestyrelsen i 2023. Dette takket være en respektfuld omgang fra ejendommens beboere, men samtidig også rummelig når nødvendigt. Husordenen findes [her](#)

Affaldsskakten

Vi oplevede desværre fortsat udfordringer med skaktstop og hermed unødige omkostninger for foreningen til udbedring heraf. Bestyrelsen lavede derfor en ny folder – "[Takt og Tone ved affaldsskakten](#)", der indeholder retningslinjer for brug heraf. **Affaldsskakten er udelukkende til restaffald, der IKKE kan sorteres til containerne i vores miljøstation (genbrugsskur).** Vi har med stor hjælp fra bestyrelsen samt vores vicevært undgået en del ekstraomkostninger, men det burde ikke være nødvendigt! Altså INGEN papir/pap, glas, metal, plast eller organiske madrester og ALT skal være i en godkendt affaldspose med snoreluk.

Miljøstation (Genbrugsskur)

Grundet stigende sorteringskrav fra Københavns Kommune var der behov for en udvidelse af den fælles miljøstation. Deltagere fra E/F Kompassets bestyrelse gik igen forrest og drev projektet med involvering af de øvrige foreninger E/F Sekstanten og E/F Lanteren. Bestyrelsen er meget tilfreds med det færdige resultat, der blev opnået indenfor en fornuftig økonomisk ramme. Desværre oplevede vi alt for tit, at sorteringsinstruktionerne ikke blev overholdt og store elementer, møbler og lignende blev efterladt i miljøstationen! Dette var til stor gene for tiltænkte anvendelse af stationen og drev tilmed ekstraomkostninger for foreningen i forbindelse med bortskaffelse heraf.

Storskraldcontainer

Ordningen ophørte ved udgangen af 2023, hvilket betyder, at det nu er op til den enkelte beboer at bortskaffe sine større effekter på nærmeste genbrugsplads [LINK](#). Det er ikke tilladt at henstille noget i eller ved miljøstationen, der ikke kan komme i en dertil opsat genbrugscontainer.

Takt & Tone

Desværre oplevede bestyrelsen igennem året en stigende tendens til en mere konfronterende kommunikation ved henvendelser til bestyrelsen. Ofte blev tonen skarp, når der blev diskuteret økonomiske anliggender eller split imellem ansvarsfordelingen ejer kontra forening. På vegne af bestyrelsen vil jeg gerne opfordre alle til at huske, at vi er fælles om vores forening og dens drift. Enhver adfærd eller fremmelse af individuelle økonomiske konsekvenser påvirker foreningen samt dens ejere via fællesudgifter til dækning af driften i vores ejendom. I samme anledning vil jeg gerne understrege, at bestyrelsens medlemmer bruger en del af deres fritid til at sikre vores forening samt den gode stand af vores fælles ejendom. Medlemmer, der frivilligt stiller op, bliver valgt og yder en stor indsats for at sikre den fremtidige drift og gode stand af vores ejendom. Husk venligst på dette ved din næste henvendelse!

2023

Nedbørsmængden fyldte meget igennem 2023 – også i E/F Kompasset. Af et par omgange oplevede vi vand i cykelkælderens, da dykpumperne ikke kunne følge med de vandmasser, der skulle pumpes væk fra terrænbelægningen. Ejendommens elevatorer blev opgraderet med en trådløs alarmopsætning, da den gamle analog løsning var blevet en bekostelig affære med behov for jævnlig manuelle reset og omkostninger til følge. Det blev også året, hvor bestyrelsen benyttede de første tiltag fra vedligeholdelsesplanen om at få taget besigtiget og indgået aftale om en fremadrettet årlig besigtigelse. Afslutningsvis blev 2023 året, hvor bestyrelsen tog initiativ til at få ejendommen forberedt til fibernet, som det fremtidige alternative til vores gamle coax-ledninger, der forsyner bygningen med internet. E/F Sekstanten blev inddraget og bestyrelsen lykkedes med at lave en fordelagtig aftale med TDCnet om etableringen af infrastrukturen til fibernet. De indledende gravearbejde blev startet op i slutningen af december og installationen forventes færdig inden sommer 2024.

Afslutningsvis en stor tak for Jeres opbakning til bestyrelsens arbejde for sammen at sikre vores ejendom og forening.

På vegne af bestyrelsen,

Jes Frost Vandkrog,
Formand, E/F Kompasset

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carina Bergh

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carina Bergh

Dirigent

ID: f40a85bb-248a-4876-9ffb-85425c5cff57

Tidspunkt for underskrift: 02-04-2024 kl.: 10:57:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 35331eqZrP251672582

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.