



## Formandens beretning for året 2022

Globale forsyningsudfordringer kombineret med en energikrise har det forgangne år sat sit aftryk, også hos E/F Kompasset. Det blev allerede adviseret på seneste generalforsamling, at en regulering af fællesudgifterne ville være uundgåelig, og den stigende inflation forstærkede desværre kun dette behov yderligere, hvorfor bestyrelsen for første gang anbefaler en stigning i fællesbidraget til driften af vores forening.

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

### Økonomi

Ejerforeningen har for første gang realiseret et underskud på -30.888 kr. i 2022. Herudover har det været nødvendigt at dække følgende ekstraordinære omkostninger fra reserve. Foreningens opsparing blev påvirket af nogle uforudsete omkostninger:

1. Besigtigelse samt udbedring af første del af ejendommens altandøre og vinduer (61 tkr).
2. Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen (18 tkr).
3. Omkostninger forbundet med elevator i nr. 7 (13 tkr) samt endelig en varmtvandspumpe (14 tkr).

Grundfonden samt likvide midler beløber sig pr 31/12-2022 til 1.071.014 kr.

### Elforbrug

De kraftigt stigende elpriser betød også, at bestyrelsen besluttede at reducere udendørsbelysningen i indgangspartiet samt i opgangene. Herudover vil vi yderligere få set på muligheden for at opdele belysningszonerne imellem kælder og opgang. Samlet set endte vi med et elforbrug på 123 tkr, hvilket betyder en budgetoverskridelse på knap 40 tkr.

### Døre og vinduer

Samtlige ejere har haft mulighed for at få besigtiget vinduer samt altandøre i lejlighederne. Bestyrelsen besluttede denne tilgang efter grundig gennemgang samt vejledning fra Newsec i forhold til omkostningsfordeling mellem forening og ejere. Der er udført besigtigelse og registrering af hvor udbedringer er nødvendige, samt præventiv vedligeholdelse og smøring. Første del af udbedringen er gennemført, men desværre har det vist at være en udfordring at finde mulige datoer til udførelse af anden del. Denne er derfor blevet skubbet til 2023. Samlet omkostning for 2022 beløber sig til 61 tkr.

### Cykler og ladcykler

Traditionen tro blev der udført en cykeloprydning, hvilket i år resulterede i 5 cykler uden ejer. Der henstilles fortsat til at stille cykler, der ikke benyttes over længere tid, i stativerne i kælderen.

### Hjemmeside og informationsfolder

[Foreningens hjemmeside](#) samt [E/F Kompassets](#) facebookgruppe er igennem året blevet flittigt brugt til deling af diverse informationer. Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at opfordre alle til at lade sig registrere til nyhedsbrevet på hjemmesiden samt indmeldelse i facebookgruppen. Derved sikrer vi på effektiv vis en måde at dele vigtige informationer omkring vores ejendom. Ejendommens "[Nyttige tips](#)" er blevet opdateret og på opslagstavlerne i stueetagen hænger der altid kopier af foreningens velkomstfolder: "*Er du ny i Kompasset*". Administrator sender også folderen med ud til alle nye ejere i forbindelse med lejlighedsoverdragelse. Vi har løbende tilgang af nye beboere, såvel ejere som lejere, og i 2022 har 2 lejligheder skiftet ejer. Islands Brygge og herunder E/F Kompasset er fortsat et særdeles attraktivt område at bosætte sig i omend boligmarkedet har tabt lidt højde.

### Husorden

Bestyrelsen opdaterede foreningens Husorden på anbefaling fra Newsec. Flere afsnit krævede en opdatering og samtidig er flere afsnit blevet uddybet yderligere. Den nye husorden findes [her](#)

### Affaldsskatten

Vi oplever fortsat udfordringer med skaktstop og hermed unødige omkostninger for foreningen til udbedring heraf. Bestyrelsen har derfor lavet en ny folder – "[Takt og Tone ved affaldsskakt](#)", der indeholder retningslinjer for brug af affaldsskakt. Affaldsskakt 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)**

Genbrugsskuret, der deles med E/F Sekstanten og E/F Lanteren, er med de nye krav til affaldssortering blevet for småt. Derfor er der igennem året blevet arbejdet intenst på en plan for udvidelse. Der er opnået enighed imellem de involverede foreninger og arbejdet vil pågå i begyndelsen af 2023.

### **Storskraldcontainer hver 3. uge**

E/F Kompasset har fortsat ansvaret for at bestille storskraldscontainer til glæde for alle beboere i E/F Lanteren, E/F Sekstanten, E/F Havnestadhus, Bryggens Huse samt E/F Kompasset. Den samlede omkostning fordeles efter foreningernes størrelse, hvoraf E/F Kompassets andel beløber sig til 4.733 kr. pr. år. Desværre har vi igennem året oplevet adskillige udfordringer vedrørende alt fra parkerede biler, over overfyldte containere til manglende lukning af containerlåge. Der skal derfor lyde en kæmpe opfordring til alle brugere om at udvise god takt og tone, så vi sammen kan sikre en smidig afvikling. Det er tydeligt for de fleste, at der er et behov for denne ordning og en konsekvens af fortsat dårlig ageren vil desværre være, at ordningen bliver annulleret.

Sørg derfor venligst for ikke at parkere din bil foran papircontainerne, når skiltet er sat frem. Det betyder, der vil blive leveret en container og hvis den også skal afhentes igen, skal du også sørge for IKKE at åbne containerlågen eller overfylde containeren med effekter. Hvis containeren er fyldt, henvises der til nærmeste genbrugsplads [LINK](#) eller til at vente 3 uger, til næste storskraldscontainer leveres.

### **ProBo kommunikationsplatform**

Det er lykkedes bestyrelsen at opnå en besparelse på foreningens administrationsaftale med Newsec. Dette skyldes primært, at foreningen er selvkørende og kræver begrænset administrativ support. Ydermere er der forhandlet en ny og mere brugervenlig beboerplatform, [ProBo](#), med i aftalen. Platformen understøtter de nye GDPR-regler om beskyttelse af persondata samt giver bestyrelsen adgang til mere brugervenlige værktøjer samt en større transparens. Der er desuden mulighed for effektivt at kommunikere og dele data/filer.

Der skal lyde en opfordring fra bestyrelsen til alle om at lade sig oprette som bruger på [ProBo](#) platformen. Det vil give adgang til diverse oplysninger omkring vores ejendom samt foreningen som helhed. Venligst kontakt Newsec, såfremt du ikke har modtaget en aktiveringsmail endnu.

### **2022**

Det har på mange måder været et begivenhedsrigt år i vores forening. Bestyrelsen har arbejdet intenst på at navigere imellem de stigende omkostninger, der naturligvis blev påvirket af udviklingen i energipriser med den affødte effekt på inflationen. På trods heraf er der truffet adskillige gode beslutninger baseret på det økonomiske sunde fundament, som vi har i foreningen. De rigtige omkostninger og tiltag er blevet iværksat, hvorimod andre er blevet udsat.

I forlængelse af indikationerne fra seneste generalforsamling, så vil budgettet for 2023 afspejle en økonomisk ansvarlighed fra bestyrelsen, hvor der bliver taget udgangspunkt i den faglige vurdering af vore ejendom. Det betyder, at der vil blive indarbejdet økonomisk råderum til at afholde de planlagte udbedringer, der må forventes at blive belastet foreningen og dermed vil en bidraget til vores fællesudgifter blive reguleret for første gang i 10 år. E/F Kompasset er fortsat en forening, der er godt rustet til at kunne modstå eventuelle udbedringer, hvilket vi også må tilsikre fremadrettet.

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