



Bestyrelsens beretning for året 2021

2021 blev endnu et år påvirket af den globale pandemi, hvilket for EF Kompasset førte til den første virtuelle generalforsamling i foreningens historie. Hverdagsudfordringer i den daglige drift samt flere langsigtede løsninger har fyldt dagsordenen i bestyrelsens arbejde igennem året.

Økonomi

Ejerforeningen opnåede et overskud på 7.000 kr. i 2021. Foreningens opsparing blev påvirket af nogle uforudsete omkostninger; 1. Omkostninger til oprensning samt TV-inspektion af kloak (45 tkr) 2. Udskiftning af én ventilator (28tkr) 3. Besigtigelse af døre/vinduer i lejligheder samt reparation af en terrassedør (13 tkr).

Grundfonden samt likvide midler beløber sig pr 1/1-2022 til 934.431 kr.

Kloak & rottespærre

Afledt af kloakstop i slutningen af 2020 har vi fået udført den nødvendige oprensning og gennemspuling af kloakføringerne samt etableret nye rottespærre, i det de eksisterende blev konstateret defekte under gennemsyn. Den samlede omkostning beløb sig til 45.000 kr.

Døre og vinduer

Én lejlighed har fået terrassedøren repareret. Omkostninger til reparationen samt foreløbig besigtigelse af de resterende berørte lejligheder beløber sig til ca.13.000 kr.

Belysning i fællesarealet

Desværre er der stadig problemer med at lyset i opgangene ikke altid slukker automatisk efter ca. 4-5 minutter. Det skyldes, at kontakten inde i én, eller flere, af lejlighederne sætter sig fast. Hvis en fejlbehæftet kontakt lokaliseres, sørger ejerforeningen for udskiftning. Med de stigende elpriser mærker foreningen også et finansielt pres på omkostningerne i form af ekstra omkostninger i 2021 på 7.271 kr i forhold til budgettet.

Cykler og ladcykler

Der er igen blevet udført en cykeloprydning, hvilket i år resulterede i 10 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](#) er opdateret og indeholder nu flere praktiske informationer samt en kort beskrivelse af, hvordan vi i EF Kompasset ønsker at leve sammen. 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 2021 har 4 lejligheder skiftet ejer. Islands Brygge og herunder EF Kompasset er fortsat et særdeles attraktivt område at bosætte sig i.

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 affaldsskatten](#)", der indeholder retningslinjer for brug af affaldsskatten. Affaldsskatten 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 ekstra omkostninger, 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 EF Sekstanten og EF Lanteren, er med de nye krav til affaldssortering blevet for småt. I samarbejde med de øvrige foreninger har EF Kompasset derfor taget initiativ til et projekt for udvidelse af det nuværende skur indenfor det nuværende område. Opfordring til alle: Hold orden – stil ikke affald udenfor skuret - slå papkasser sammen, så de fylder mindre - rengør plastaffald for madrester jævnfør retningslinjer fra Københavns Kommune.

Storskraldcontainer hver 3. uge

Kompasset har fortsat ansvaret for at bestille storskraldscontainer til glæde for alle beboere i EF Lanteren, EF Sekstanten, EF Havnestadhus, Bryggens Huse samt EF Kompasset. Den samlede omkostning fordeles til foreningerne efter størrelse, hvoraf EF Kompasset andel beløber sig til 4.381 kr. pr. år.

Desværre har vi oplevet udfordringer med parkerede biler på containerpladsen samt overfyldte containere, hvilket i begge tilfælde skaber unødige gene i form af udeblivelse af containere (hvis pladsen ikke er ledig) eller ekstra omkostninger, når containere overfyldes til op over kanten.

Facebookgruppe

[EF Kompassets](#) facebookgruppe får fortsat flere medlemmer. Gruppen benyttes til hurtig udveksling af informationer samt diverse former for nabo-hjælp. Bestyrelsen benytter ligeså gruppen til korte informationer, der er nyttige for foreningens beboere. Derfor en stor opfordring til at søge medlemskab til gruppen for såvel ejere som deres eventuelle lejere. Facebook er en effektiv kommunikationsplatform.

2021

I årets løb har bestyrelsen brugt mange kræfter på at få skabt klarhed vedrørende ansvarsfordelingen imellem ejer og ejerforening angående vedligeholdelse med udgangspunkt i foreningens vedtægter. Newsec har ydet god sparring og vejledning på området, hvorfor bestyrelsen føler sig godt klædt på til at tage fremtidige beslutninger vedrørende vedligeholdelse af ejendommen.

En faglig besigtigelse blev iværksat af døre og vinduer, hvor bestyrelsen sammen med EF Sekstanten har undersøgt forskellige løsningsmodeller, i det begge foreninger oplever identiske fejl/mangler. Bestyrelsen har valgt en lavpraktisk tilgang, hvor der er indgået aftale med en kendt håndværker og specialist i Velfac produkter til udbedring og fremtidig gennemgang samt vedligeholdelse af ejendommens døre og vinduer. Kritiske udbedringer vil blive prioriteret først, efterfulgt af almindelig smøring, justering og vedligeholdelse, som vil ske igennem foråret 2022.

I forlængelse af arbejdet fra 2019 og 2020 samt tillagt fagligt input omkring vores ejendom, har bestyrelsen besluttet at investere i en vedligeholdelsesplan. Den tidligere udbudsproces fra 2019 blev genbesøgt og tilbud blev opdateret. Der er nu indgået aftale med [Vopa](#) om at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i starten af 2022. Planen skal skabe baggrund for det fremtidige vedligeholdelsesarbejde samt sikre et finansielt fundament for bestyrelsen til fortsat at bevare ejendommens gode stand.

EF Kompasset er fortsat en forening, der er godt rustet til at kunne modstå eventuelle udbedringer samt vedligeholdelse, hvorfor bestyrelsen fastholder det eksisterende ejerforeningskontingent gældende for 2022 – 11. år i træk. Stærkt stigende elpriser samt en stigning på 54% af affaldsafgifterne fra 2019 – 2022 indikerer dog, at vi for 2023 forventeligt må regulere kontingentet fremadrettet.

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

På vegne af bestyrelsen,

Jes Frost Vandkrog, Formand, EF Kompasset