



Bestyrelsesmøde i E/F KOMPASSET

Dato/Tid: Torsdag den 6/2-2025 – kl. 19:30

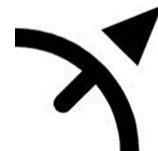
Lokation: Hos Linda

Deltagere: Linda, Martin, Niels, Monica og Peter

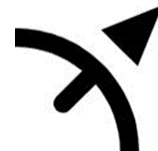
Afbud: Jes

DAGSORDEN:

1. Valg af referent → Peter
2. Godkendelse af referat fra sidste møde - godkendt
3. **Opdateringer og opfølgninger** - Niels
 - a. Elektriker tilkaldt for at undersøge årsagen til manglende lys
Der mangler pt. lys i gulvet mellemgangen, den første udendørslampe til venstre fra bygningen samt de to sidste ned mod genbrugsstationen. Desuden er lyset konstant tændt i cykelkælderen. Vicevært Henrik er på vegne af bestyrelsen i kontakt med elektriker fra KBH El-teknik med henblik på at få klarhed og finde en mulig løsning. Henrik har et par teorier, men der skal en elektriker til for at få en løsning. Bestyrelsen indhenter tilbud inden arbejdet forventelig udføres. Peter følger op.
 - b. VVS sag med akut ud kald (Nr. 7)
*Ejer har haft problemer med afløbet i køkkenet. Vandet er presset baglæns fra faldstammen op gennem køkkenvasken og ud på gulvet i lejligheden (gulvet har ikke taget skade). Det fremgår af forklaringen fra det tilkaldte kloakfirma, at proppen, der forårsagede problemet, var i faldstammen og ikke i lejlighedens køkken afløb. Ejer har forsøgt at benytte det vagttelefonnummer, der står på opslagstavlen, men har her fået at vide, at ejer blot skulle kontakte et kloakfirma. Da vagtnummeret er kontaktet og blokeringen lå i faldstammen, ligger ansvaret hos ejerforeningen. Dette har kostet foreningen 10tkr.
Som konsekvens har bestyrelsen besluttet at få faldstammerne i ejendommen efterset og vagtnummeret til Taurus skal nedlægges. Det er altid bestyrelsen, der skal kontaktes/informerer i nødstilfælde.
Vi fraråder på det kraftigste alle ejere at benytte AkutVVS, da de som tidligere omtalt takserer en voldsom overpris for deres service. Derfor accepterer foreningen heller ikke fremadrettet regninger fra AkutVVS.*
 - c. Utæt vindue ved terrassedør (nr. 7)
Terrassedør kører ifølge ejer dårligt, og kan ikke lukkes helt tæt til, således der kommer luft ind nederst i venstre hjørne (set indefra). Ejer har opdaget det ved indflyt i december og påtalt det overfor tidligere ejer. Tidligere ejer har afvist at have ansvar i denne sammenhæng og henvist til ejerforeningen. For at kunne beslutte, om problemet skyldes mislighold, som falder under ejers ansvar (i dette tilfælde tidligere ejer), eller om der er tale om funktionsfejl, skal døren efterses af fagmand. Bestyrelsen vil tage stilling til sagen efter vurdering af fagmand har fundet sted.
 - d. Vedligeholdelse af udendørsarealer – Monica.
Der er opstået uklarhed om ansvarsfordelingen af den del af udendørsområderne, som ligger for enden af det grønne område/den grønne høj og ud til midten af Jens Otto Krags Gade/fællesvejen. Deraf også hvem der har ansvaret for at vedligeholde området omkring papircontainerne og evt. skader på fliser. For at sikre, at dette bliver afklaret, rejser bestyrelsen via Linda dette som et punkt til grundejerforeningens generalforsamling.
 - e. Cykeloprydning afsluttet
Cykeloprydning skete i oktober og cyklerne er nu afhentet af politiet. Vi konstaterer, at det umiddelbart fungerer fint at lade cyklerne stå i terræn og påsætte markering med refleksbånd, fremfor at flytte alle cyklerne i kælderen. Vi fortsætter samme procedure næste år.



- f. Eftersyn af elevator i nr. 9 konstaterede ingen fejl
En beboer i nr. 9 konstaterede to gange, at elevatoren gav et 'hop' ved igangsætning på 4. sal, hvorefter elevatoren kører til 3. sal, stopper og sætter i gang og kører normalt. Vi har haft eftersyn på elevatoren fra CityElevator, som har været alt igennem, men ikke kan finde fejlen. Der har ikke umiddelbart været meldinger om problemet siden, og der er ikke noget som indikerer fejl på elevatoren. Bestyrelsen holder øje med, om problemet vender tilbage.
4. **Årsregnskab** – Niels
Årsrapporten udkast viser som forventet større underskud. Vi har som vanlig praksis nogle poster, som i løbet af året er bogført på driftbudgettet, som skal dækkes af grundfonden. Det være sig f.eks. udskiftning af vindue, en ny ventilator på taget, en lyssensor i kælderen samt andet til en samlet omkostning på knap 92tkr. Dette medfører, at vi ender med en underskud på ca. 33tkr mod et budgetteret underskud på 17tkr.
5. **Budget 2025** – Niels
Vores udgifter til især forsikring og renovation (via skattebillet og skraldesug) stiger endnu engang markant, med ca. 35tkr mere end 2024. Det medfører, at ejernes bidrag til fællesudgifter skal hæves.
6. **Generalforsamling** – Niels
- a. Linda, Peter og Monica er på valg
Bestyrelsen har behov for forstærkning, da der er behov for 2 nye bestyrelsesmedlemmer og 1-2 suppleanter. Linda genopstiller og Peter har stillet sig til rådighed som suppleant, såfremt der ikke er andre, der ønsker at indtræde. Peters viden er værdifuld for foreningen, men samtidig, da Peter ikke længere selv bor i Kompasset, vil det være bedst, hvis bestyrelsens medlemmerne har sin daglige gang på matriklen. Monica ønsker at træde ud og er derfor ikke på genvalg, og Jes udtræder af bestyrelsen grundet fraflytning. Stort tak til både Jes og Monica for deres store arbejde for foreningen de sidste mange år! Bestyrelsen vil informere om behovet for de nye medlemmer på FB.
7. **Indbrud i kælderrum** – Monica og Niels.
I slutningen af januar har der været indbrud i 3 kælderrum, 2 under nr. 9 og 1 under nr. 7. Der er i alle tilfælde stjålet værdifulde cykler fra kælderrummene. Det er ikke muligt at se, hvordan tyvene har fået adgang til ejendommen, da der ikke er synlig skade på hverken yderdøre, døre til kælderrum og de bestjålne kælderrum har også mistet deres hængelåse. Lanterneren er i denne sammenhæng blevet ramt af præcis samme form for indbrud. Bestyrelsen overvejer sikkerhedsiltag som videoovervågning, at få skiftet lås til kælderrummene etc., men afventer pt. situationen. Skulle man ligge inde med information eller lignende, skal man kontakte bestyrelsens hurtigst muligt.
8. **Elevatorer** – Niels
- a. CityElevator
Niels har haft kontakt til Cityelevator og nævnt vores ønske om at få tilrettet vores døre, men fokus var i dette opkald på at få løst hasteopgaven med elevatoren i nr. 9 som vi troede var defekt, ref. punkt 3f. Lars fra CityElevator oplyste igen, at KONE ikke kan binde os til vores service og alarm kontrakt mere end løbende+1 måned, fordi vi ikke er en virksomhed (de prøver gerne). Niels har stadig et AP på tilretning af elevatordøre.
9. **Forsikringselskab, plan undersøgelse af andre end TopDanmark** – Niels og Martin
Vores forsikringselskab TopDanmark valgte med rigtig kort varsel at hæve priserne med 15%, og bestyrelsen havde ikke mulighed for at få et ordentligt beslutningsgrundlag på plads til at skifte til en anden leverandør – se referat fra forrige bestyrelsesmøde. Bestyrelsen ønsker i løbet af 2025 at få indhentet nogle tilbud, som forhåbentligvis gør det muligt uden væsentlig forringelse af dækninger, at spare foreningen for udgifter til forsikring. Et udvalg nedsættes efter generalforsamlingen.
10. **Besigtigelse af vindue i cykelkælderen og evt. udskiftning** – Monica: Intet nyt. Monica koordinerer med fagmand, da han også skal kigge på punkt 3c af dette referat.
11. **Vedligeholdelsesplan** – Alle
Vores forening har nået en alder vores der hyppigere end tidligere bliver behov for vedligehold, og som derfor får indflydelse på vores fællesudgifter. Eksempelvis har vi på det seneste oplevet flere små problemer med vores elevatorer, ligesom vi løbende får behov for en ny ventilator på taget, og eksempelvis fugerne mellem fliserne i opgangene og elevatorer skal efterses.



Bestyrelsen forsøger at balancere behovet for vedligehold med ønsket om stabilitet i vores alles bidrag til fællesudgifter. Som ejer bør man forberede sig på, at fællesbidraget vil stige lidt år for år, for at sikre en sund økonomi i foreningen.

12. **IT, Hjemmeside & Facebookgruppe status** – Peter: *Alt godt.*
13. **Gårdlauget** – Linda: *Der skal afholdes generalforsamling inden udgangen af maj. Ud over dette har vi intet hørt fra gårdlauget siden formandsposten blev overdraget ved sidste års generalforsamling.*
14. **GF Havnestaden** – Peter/Linda
 - a. *Status – herunder skraldesugsudvalg: intet nyt.*
15. **Diverse**
 - a. *Næste møde: Aftales på generalforsamlingen den 10. marts.*
 - b. *Henrik, vicevært, har meddelt, at han går på pension i april måned og vi får derfor ny vicevært. Taurus informerer os, når de ved, hvem der skal overtage.*