



År 2014, tirsdag den 8. april, kl.19.30 , blev der afholdt ordinær generalforsamling i

E/F Torpedohallen

Ved: Kunstakademiets Arkitektskolen, Auditorium 6, Danneskiolds Samsøes Allé 53, indgang J-K.

Hvor der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetningen for det seneste forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
Valg af formand for bestyrelsen.

Rune Ulrick Madsen - er villig til genvalg.

Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Jørgen Juul - er villig til genvalg

Svend Petersen - er villig til genvalg

Jørgen Wiis – er villig til genvalg

Niels Højgaard - er villig til genvalg

Vibeke Butzbach – er villig til genvalg

Rasmus Barkholt – er villig til genvalg

Valg af suppleanter for bestyrelsen.
6. Valg af revisor
7. Valg af administrator
8. Eventuelt.

Formanden Rune Ulrick Madsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent blev Mai Egeberg fra DATEA valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Der var fremmødt repræsentanter fra 20 lejligheder svarende til et fordelingstal på 2.402/9.069.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Formand Rune Ulrick Madsen fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt referatet.

Der blev i den forbindelse af Svend Petersen orienteret om problemerne med varmeanlægget. Der arbejdes på, at optimere det anlæg som foreningen har nu.

Der er 2 lejligheder, som har problemer med, at blive varmet op. Der bliver arbejdet på sagen, og der har været foretaget Termografisk gennemgang af de pågældende lejligheder, for at få belyst problemet.

Vedrørende det installerede anlæg til blødgøring af vandet "kalkknuseren", blev det oplyst, at der er lagt en beskrivelse i alles postkasser af, hvordan den virker.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Der var efter bestyrelsens beretning en gennemgang af "begrønning" ved SLA Landskabsarkitekter.

Slideshow fra Landskabsarkitekterne er vedlagt nærværende referat.

Der var efter gennemgangen flere punkter som blev fremført:

- Pilotprojekt kan godt gennemføres uden vandingsanlæg
- Der beplantes så "begrønningen" også fremtræder smukt om efterår/vinter.
- Årsudgifter til pasning skal belyses
- Det vil forbedre akustikken med det nye underlag og planterne
- Pilotprojektet udføres bl.a for at vurdere, hvor tæt der skal plantes aht. udsyn mv.
- Det er et godt initiativ fra bestyrelsen side

Da der ikke var flere bemærkninger/kommentarer til landskabsarkitekterne, gik generalforsamlingen videre.

Ad 3 – Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Bestyrelsesmedlem Niels Højgaard Pedersen gennemgik regnskabet for 2013, som viste et resultat med et overskud på kr. 304.678.

Bestyrelsen indstillede til, at overskuddet blev overført og tillagt foreningens egenkapital pr. 31.12.2013, som herefter vil udgøre kr. 330.771

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Bestyrelsesmedlem Niels Højgaard Pedersen gennemgik det udsendte budget for 2014.

Budgettet blev sat til afstemning indeholdende forslag om "begrønning"

Imod stemte 1
Blankt stemte 1
For stemte 18

Budgettet blev godkendt, med et samlet beløb på kr. 2.300.000,- svarende til kr. 253,62 pr. fordelingstal.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.

Forslag 1.

Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændring, som gør det muligt, at sende korrespondance ud til alle ejere pr. mail.

Administrator forklarede kort om vedtægtsændringen. Det er ikke alle ejere, der behøver, at tilmelde sig e-mail kommunikation, det er frivilligt. Der blev også orienteret om, at forslaget ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, da der ikke var repræsentanter for 2/3 af ejerne, men at det ville kræve en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og kan således endeligt vedtages på ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6 – Valg af formand for bestyrelsen.

Rune Ulrick Madsen blev genvalgt.

Ad 7 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Jørgen Juul - blev genvalgt

Svend Petersen - blev genvalgt

Jørgen Wiis – blev genvalgt

Niels Højgaard - blev genvalgt

Vibeke Butzbach – blev genvalgt

Rasmus Barkholt – blev genvalgt

Ad 8 – valg af suppleanter for bestyrelsen

Mogens Houe stillede op og blev valgt.

Der lød en stor tak for et godt samarbejde og for en god arbejdsindsats.

Der var en stor applaus for den genvalgte bestyrelse.

Ad 9 – Valg af revisor.

Revisorhuset A/S blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 10 – Valg af administrator.

DATEA blev genvalgt som administrator.

Ad 11 – Eventuelt.

- Bådelaugget holder fest med bl.a. standerhejsning den 31. maj 2014. Der er nedsat et festudvalg. Alle fra E/F Torpedohallen er velkommen.
- Træterrasser i gårdrum. Brædderne smuldrer. Det skal undersøges, om det er den enkelte ejers udgift eller ejerforeningens, hvis skaderne skal udbedres. Bestyrelsen vil undersøge dette. Det samme gælder plantekasserne i de sydvendte haver.
- Der blev nedsat et udvalg ”de grønne fingre”, som vil være bestyrelsen behjælpelig i processen med ”begrønningen”. Bestyrelsen har kontaktoplysninger og indkalder.
- Der blev kort orienteret om Fredens Havn. Det er en svær proces, at få ryddet vandene. Der forventes en afgørelse i 2. kvartal 2014.
- Internetlauget holder generalforsamling den 29. april 2014. Der er 28 medlemmer i laugget. Der er brug for flere i bestyrelsen.

Formanden afsluttede med at takke generalforsamlingen og dirigenten for god ro og orden og afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21.30.

Som formand
København, den

22/4-2014

Rune Ulrick Madsen

Som dirigent

Kgs. Lyngby, den 14/4-2014

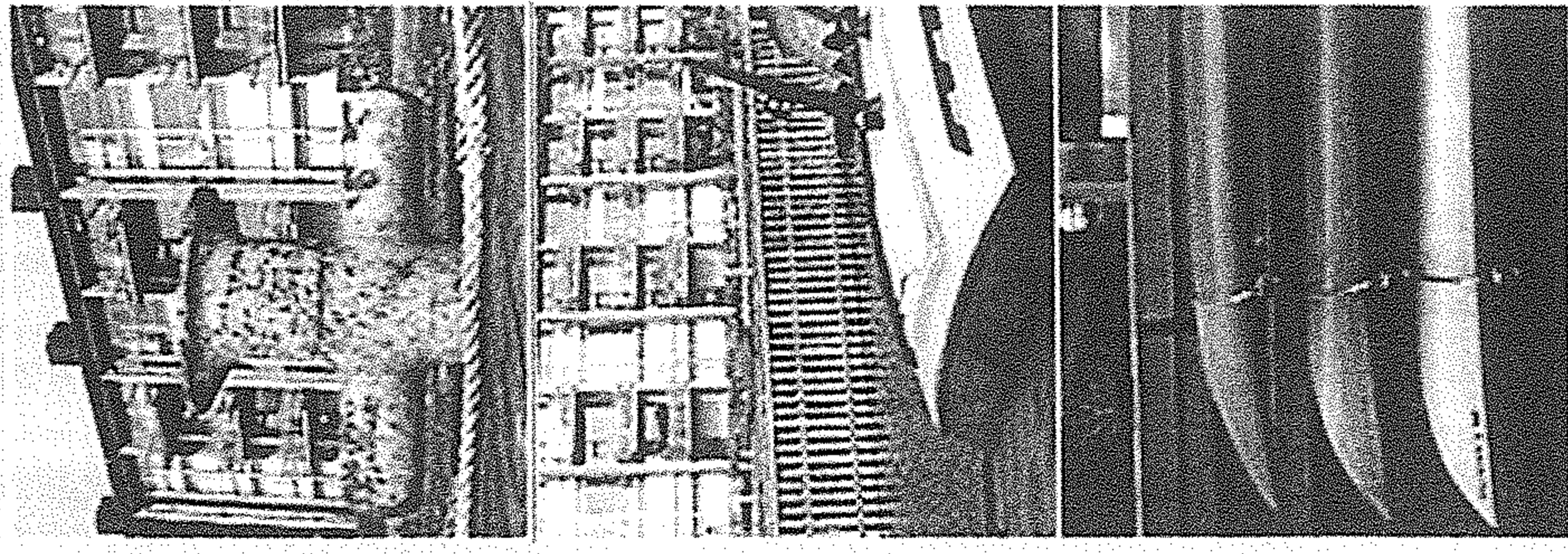
Mette Berg

Lyngby Hovedgade 4
2800 Lyngby
Tlf. 45 26 01 02
Fax 45 26 01 23



E/F Torpedohallen

Generalforsamling den 08. april 2014



Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
Herunder SLA Arkitekters gennemgang af forslag til "begrønning" og udearealer
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
5. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter for bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Valg af administrator
11. Eventuelt

Aflæggelse af årsberetning

1. Bestyrelse & Administrator
2. Praktiske oplysninger
3. Bygningsskader og kontroverser
4. Daglig drift af bebyggelsen
5. Vedligehold af bebyggelsen
6. Gennemførte opgaver
7. Forslag til nye opgaver
8. Begrønning og udearealer ved SLA landskabsarkitekter

1. Bestyrelse & Administrator

- Siddende bestyrelse:
 - Rune Ulrick Madsen (formand)
 - Svend Petersen (næstformand)
 - Niels Højgaard Pedersen
 - Vibeke Butzbach
 - Jørgen Wiis
 - Jørgen Juul
 - Rasmus Barkholdt.
- Suppleanter: Claus Holst
- Bestyrelsens holder møder første tirsdag i hver måned, samt efter behov – referater bliver lagt ud på hjemmesiden.
- Året har været præget af mange bygningsskader og kontroverser som har taget meget af tiden.
- - men samtidig af en meget alsidig sammensat og velfungerende bestyrelse.
- Fordelingen af ansvarsområder fremgår af referaterne.

1. Bestyrelse & Administrator

Mai Egeberg fra Datea har bistået bestyrelsen med en række administrative opgaver:

- Den daglige regnskabsførelse.
- Likviditetsstyring.
- Årsregnskab
- Budgetlægning
- Juridisk bistand (indledende vurderinger).
- Afklaring af forsikringsforhold via Willys.
- Opkrævning af husleje, varme, mv.
- Kontakt til ejere vedr. forskellige driftmæssige forhold.
- Udsendelse af meddelelser.
- Afholdelse af generalforsamling mv.
- Opkrævning af leje for viceværtbolig.

2. Praktiske oplysninger - Rammeaftaler

JT3	Eftersyn af centraludsugning
Nordisk Polering	Vinduespolering, diverse rengøring mv.
Kone	Elevatorservice
Lars Larsen	Viceværtordning ved Jimmy , renholdelse og affaldshåndtering
Mortalin	Skadedyrsbekæmpelse (duer)
Varmeregnskab	ISTA
Revisor	Revisorhuset ved Claus Loldrup Nielsen, Revisor, HDR
Forsikringer	AIG via forsikringsmæglerfirmaet Willys
Administration	Datea ved ejendomsadministrator Mai Egeberg

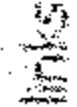
2. Praktiske oplysninger - Ad-hoc aftaler

Friborg & Lassen	Arkitekt (drift og vedligeholdelse)
Henrik Larsen	Ingeniør (drift og vedligeholdelse)
ENCO	VVS & varmecentral
Vandkunsten	Arkitekt (modificeringer og ændringer)
Winsløw	Advokat (Saugværket)
Arup & Hvidt	Advokat (Syn & Skønssag samt ISTA fejlaflysning)
Kristian Vinkler	Maler (træ)
Lindpro	Elektriker
HOFOR	Varmesystem
Niels Brøndbjerg	Tekniske undersøgelser (Skader, varmetab mv.)
NN	Diverse leverandører

2. Find oplysningerne her!

✓ <http://www.mtbhallen.dk/>

✓ mtbhallen@hotmail.com

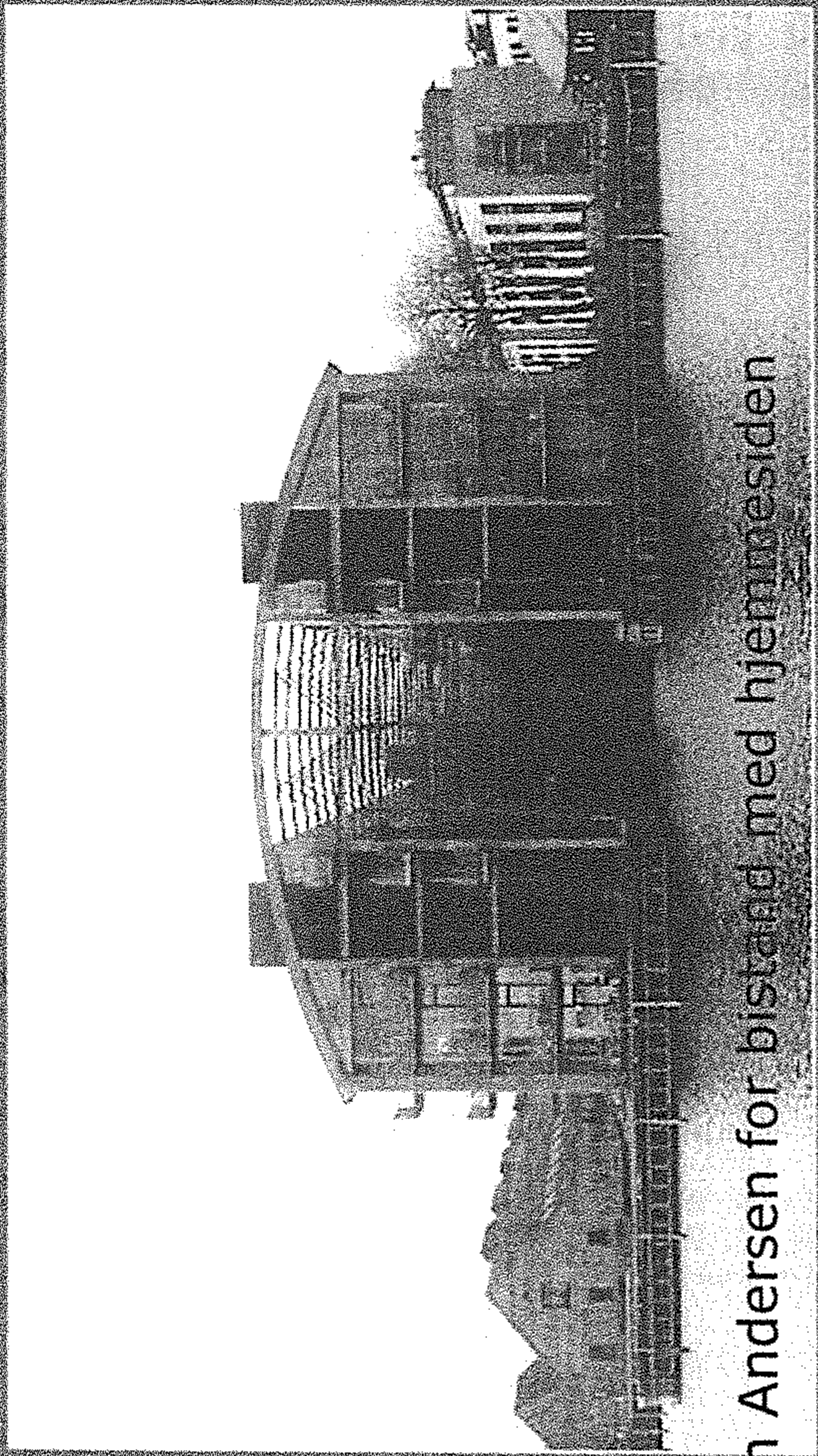
Adresse  <http://www.mtbhallen.dk/>  Gå  Hyperlinks >>

TORPEDOHALLEN

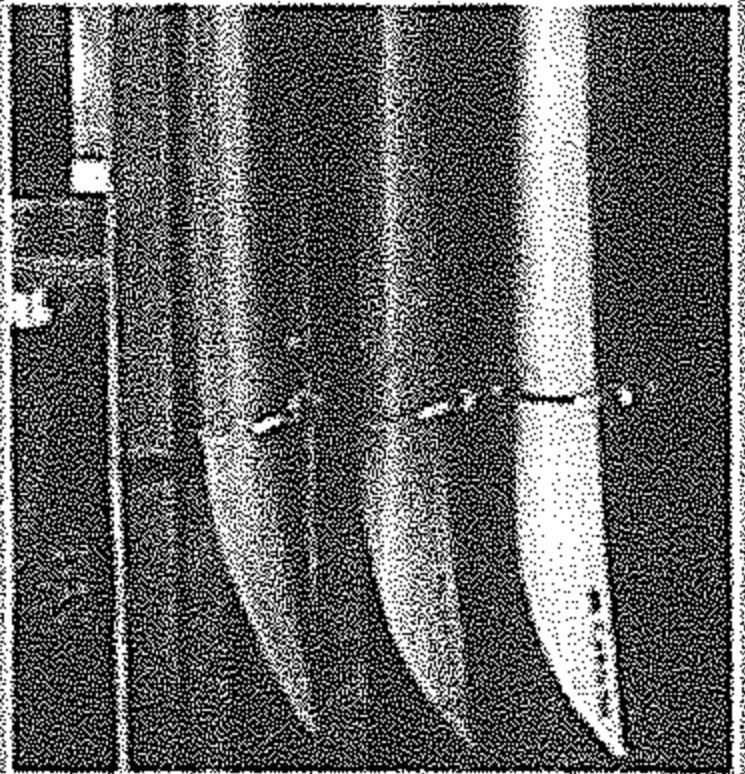
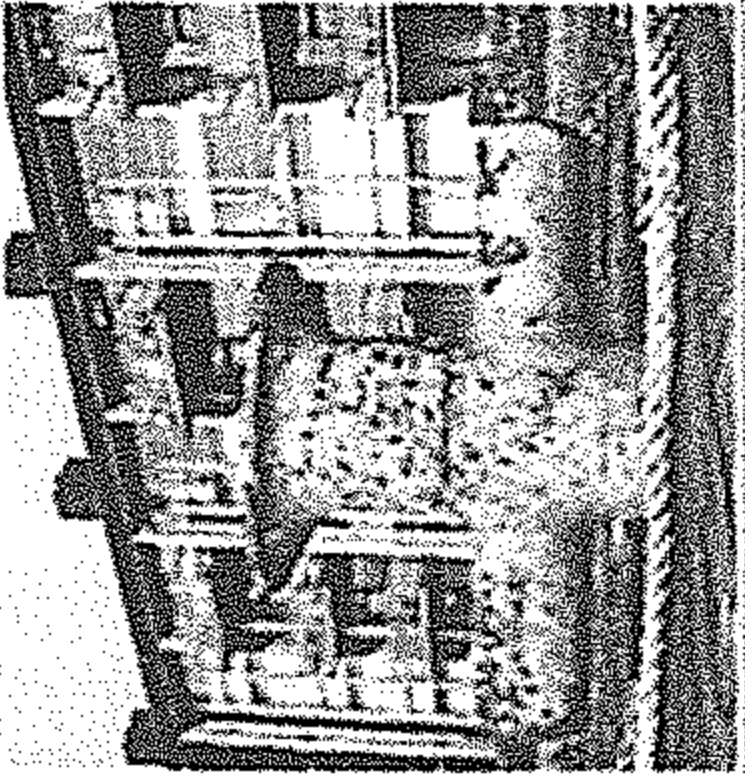
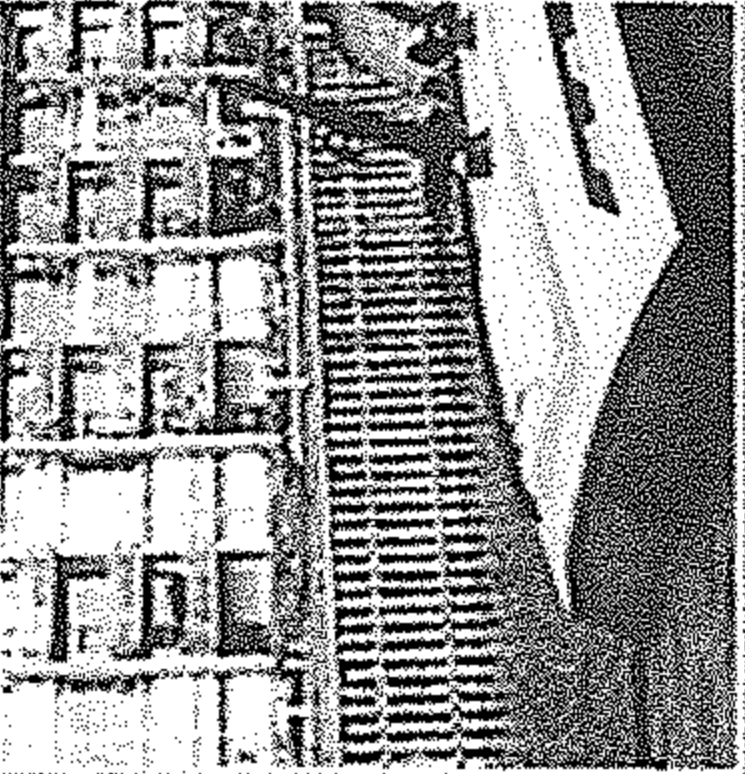
Torpedohallen
Beboerforum
Praktiske oplysninger
Viceværtslejlighed (leje)
Drift af ejendommen
Ejerforening
Bådelag
Internetaug
Kajakforening

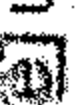
Ejendommen
Adgangskode
☐ Husk mig

Velkommen til Torpedohallen
Velkommen til mtbhallen.dk, der er Ejerforeningen Torpedohallens hjemmeside. Portalen henvender sig primært til ejendommens beboere, hvorfor adgang til de fleste sider kræver brugernavn og adgangskode, der tildeles af ejerforeningen.
Torpedohallen består af 68 lejligheder og er beliggende på Fredenksholm midt i København. Ejendommen er opført i 2003 og er en fuldstændig ombygning af MotorTorpedobådshallen.



Tak til Ann Bøgh Andersen for bistand med hjemmesiden



Udført  Internettet

3. Bygningsskader og Kontroverser

Bebyggelsen har været ramt af en række bygningsskader og der er et stigende behov for bygningsvedligehold. Det kræver en stor arbejdsindsats, og væsentlige udgifter, ikke mindst til syn & skøns-sag om vandskade på tagterrasse:

- Vandskader på tre boliger ved regnskyllet oktober 2011 via oversvømmelse af tagterrasse (**afsluttet** syn & skønssag)
- Rørskade i lejlighed over port (er **udbedret**).
- Rørskade i gulv afløb (er **udbedret**)
- Altanbrædder slår sig og skal fæstnes/udskiftes (**prøvebeslag** udført)
- Varmesystemet fungerer ikke optimalt (nedkøling) hvilket afstedkommer en ekstraregning på ca. 50.000 om året (muligheder **undersøges**)
- Flere lejligheder i stueetagen er dårligt isoleret ved soklen. Der er udført termografimåling og der udføres nu **destruktiv** undersøgelse)

Erfaringerne fra skaderne bliver indarbejdet i en kommende skadesvejledning der er under udarbejdelse.

3. Bygningsskader og Kontroverser

Bebyggelsen har ligeledes været ramt af en række kontroverser der primært har krævet en stor arbejdsindsats:

- Indsigelse i forbindelse med ansøgningen fra "**Fredens havn**" og lovliggørelse af husbådene i Erdkehlgravens nordlige del.
- **ISTA** fejlregistrering af varmemeforbrug hos ejer med stor efterregning til følge, samt forkert varmefordeling i bebyggelsen.
- Fortsat forsøg på at få sat samarbejdet om friarealet hos **E/F Saugværket** i faste rammer – sidst resulterende i en stævning fra Saugværket.
- Tinglysning af ejerskab for **P-pladser** for at få endeligt styr på hvem der har hvilke P-pladser.
- Forhandling med **forsikrings**selskaber om vilkår samt pris, da eksisterende forsikring blev ved med at stige.

4. Daglig drift af bebyggelsen

- Bestyrelsen har fortsat holdt løbende møder med Lars Larsen og gårdmændene hvor prioritering af indsatsen har været drøftet. Disse møder vil fortsætte fremover, da begge parter har gavn af et tættere samarbejde.
- På baggrund af møderne er indsatsen styrket på en række områder, hvilket har hjulpet på standarden.
- Trods mange forsøg, er der ikke fundet en metode til at rense vægpladerne for spindelvæv og fugleklatter. De mere rengøringsvenlige malinger er for blanke. Så der er afsat midler til at foretage forsøg med den oprindelige maling.
- Der vil også fremover blive gennemført oprydninger på P-dækket hvor gamle cykler mv. fjernes efter forud varslning.
- **Beboerne** opfordres til at melde til Jimmy hvis de ser reder af duer, krager og skader i bebyggelsen, så vi kan få dem fjernet inder der kommer unger.
- Der er løbende overvejelser om hvordan vi bedst får udført arbejdet, hvor alternative leverendører/ordninger overvejes. Der er dog tilfredshed med Jimmy´s arbejde og især med den store viden han har om bebyggelsens forhold.

5. Vedligehold af bebyggelsen

- For at kunne styre de fremtidige vedligeholdelsesudgifter, er det bestyrelsens intention at få foretaget en grundig vurdering af de kommende udgifter. Evt. via ekstern konsulent.
- Det har været den umiddelbare vurdering, at såfremt det nuværende niveau for vedligeholdelsesudgifter fastholdes, vil budgettet balancere de næste år.
- Der er dog en række udgifter der på lidt længere sigt, dvs. 15 – 30 år, kan give store udgifter. Det drejer sig om følgende poster:
 - Udskiftning af termoruder. Udskiftning af en enkelt rude har kostet 25.000 kr.
 - Udskiftning af molens spunsvæg. Man kan mange steder stikke en pagaj igennem, og der har været udskridning pgr. af regn i nord/øst lige hjørne.
 - Udskiftning af tagpap på tage og tagterrasser.
 - Brandmaling af indvendige stålkonstruktion. Det er ikke klart defineret i vedtægterne hvem der betaler det.
 - Maling af udvendige stålspær i gårdrum. De ruster flere steder.
 - Tætning /udskiftning af membran i gårdbelægning. Fugerne er flere steder medtaget.
 - Udbedring og opdatering af rørinstallation, hvis det viser sig at skaderne fortsætter.
 - Opdatering af varmesystem, så vi ikke fortsat skal betale afgift for manglende nedkøling.

6. Gennemførte opgaver

Der har ikke været gennemført så mange vedligeholdelsesarbejder eller nye anlægsarbejder som bestyrelsen havde sat som mål, på grund af andre forhold der skulle tages vare på. Følgende nye projekter er gennemført i årets løb:

- Jubilæumsfest med deltagelse af 60 – 80 personer.
- Forslag til ”begrønning” af gårdrum og udearealer.
- Ny hjemmeside er undervejs med bedre bookingsystemer mv.
- Bebyggelses tegninger er indscannet og bliver lagt på hjemmesiden.
- Afkalkningsanlæg er etableret.
- Markering af gæsteparkeringer.

7. Forslag til nye opgaver

1. Pilotprojekt for "begrønning" af gårdrum.

Der foreslås udført et pilotprojekt for begrønning af gårdrum for at kunne vurdere virkningen og omfanget af det fremtidige projekt.

2. Ladestik for EL-biler.

Det forudses, at der fremover vil komme EL-biler på P-dækket. Bestyrelsen har nedsat et udvalg, der skal komme med forslag og regler for etablering af EL-stik. mv.

3. Affaldshåndtering.

Det er foreslået at det nuværende affaldssystem opdateres til fordel for et anlæg med "sug" og nedgravet affaldsbeholder. Det vil betyde at de nuværende affaldsrum frigøres til cykelparkering. Bestyrelsen vil undersøge muligheder og omkostninger.

4. Facader

Som nævnt vil der blive udført forsøg med overfladebehandling af de malede facader.

5. Vedligeholdelses- og skadesvejledning.

Arbejdet pågår stadig – og vi bliver klogere og klogere på skader år for år. Vejledningen vil omfatte gode råd og regler for håndtering af de skader der kan opstå på installationer, ruder, altandæk, mv.

6. Værksted ??

Det er ikke afklaret hvad den frigjorte P-plads under trappen skal anvendes til. Flere mener at et værksted vil være en god ide – bådelaugget mangler også plads. Det vil der blive arbejdet videre med mulighederne.

7. Sommerfest

På baggrund af succesen med sommerfesten, er det planen at gentage festen – men i lidt mindre skala, men gerne med større fælles indsats.

8. Renselemme til afløbsinstallation.

På baggrund af de mange skader på afløbsinstallationen og besværet med at komme til at rense tilstoppede afløb, foreslås de retableret renselømme på faldstammerne på P-dækket.

9. Diodelamper

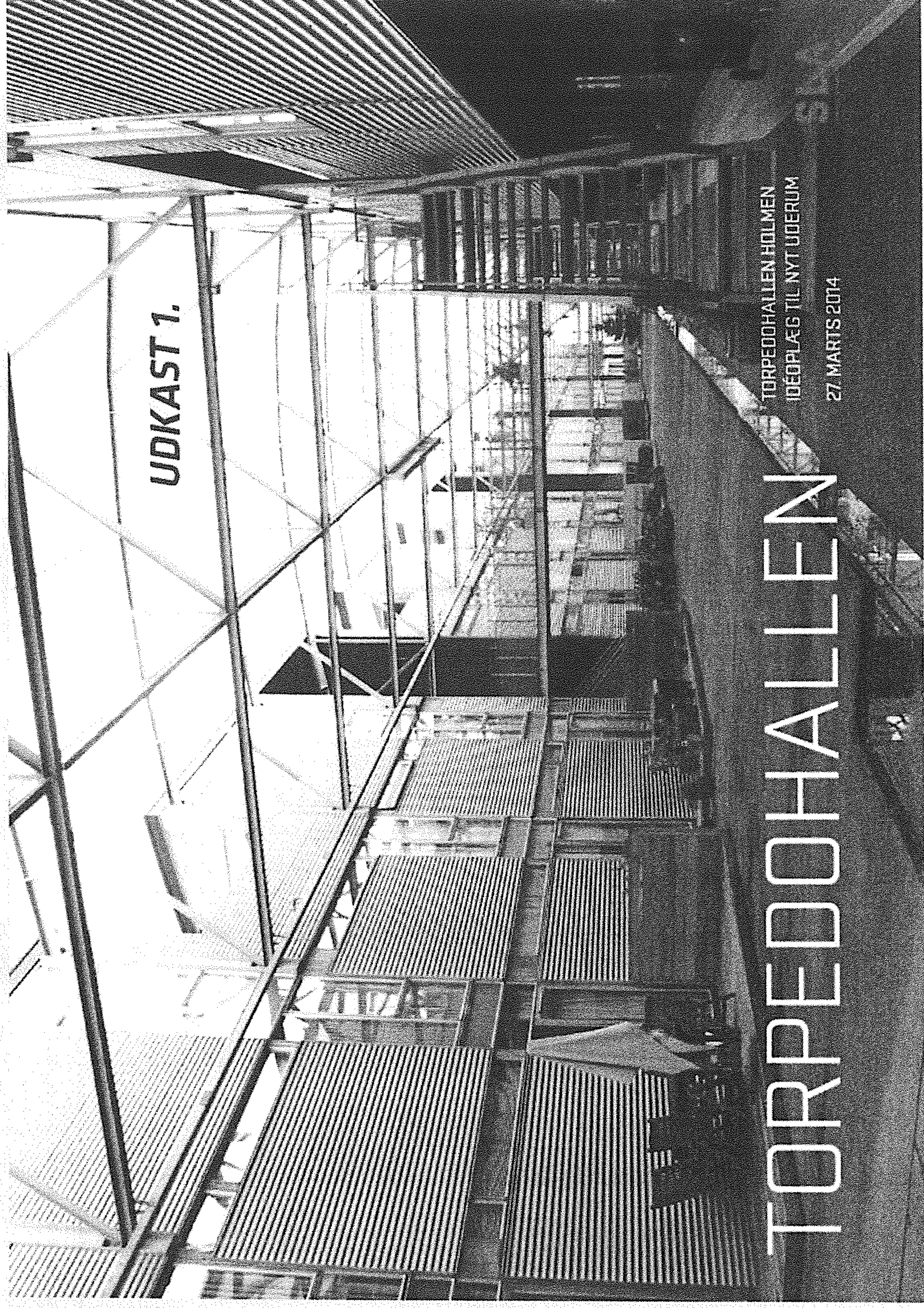
Der er afsat midler til at udskifte de sidste spot i elevatorer og på trappe med diodelamper .

10. Fjernvarme

For at undgå ekstraregning på varmeregnskabet, hvis systemet ikke indreguleres bedre, fortsættes arbejdet med at finde løsninger på problemet. Der er afsat midler til undersøgelserne samt evt. mindre (foreløbige) tiltag.

Bestyrelsen

8. "Begrønning" og udearealer ved SLA



Forslag til budget 2014

	Realiseret 2011	Budget 2012	Realiseret 2012	Budget 2013	Realiseret 2013	Budget 2014	Noter
Administration							
Administrationshonorar	115.645	120.000	117.950	120.000	120.255	125.000	
Advokat/rådgivning VR/teknisk bistand	56.966	65.000	81.846	100.000	136.559	150.000	1
Generalforsamling, møder	0	10.000	5.450	6.000	6.000	15.000	
Gebyrer	0	6.000	0	500	500	1.000	
Kontobartakler, porto m.v.	0	6.000	8.861	5.000	0	2.000	
Repræsentation, julegave til viceværter	0	2.000	475	1.000	0	1.000	
Revision	23.650	25.000	24.375	25.000	24.750	30.000	
Diverse/uforudset	11.389	1.000	0	10.000	0	26.000	
Renter	-701	5.000	-239	500	-797	0	
I alt	206.949	240.000	238.718	270.000	280.777	350.000	
Driftsudgifter							
Arbejdsskadeforsikring	0	4.000	2.030	2.200	2.920	2.500	
Viceværter	323.749	350.000	155.263	360.000	396.880	400.000	
Snerydning & saltning	8.624	10.000	5.688	25.000	5.338	10.000	
Renovation, containere, m.v.	120.955	130.000	120.955	137.500	137.508	150.000	
Forsikring	138.237	240.000	230.247	290.000	271.615	160.000	2
Forsbrugsudgifter el & vand	140.283	150.000	143.686	150.000	160.006	170.000	
Renovering af viceværterlejlighed	0	3.000	4.523	5.000	0	5.000	
Vand og varmeudskæb	36.524	40.000	40.360	41.000	41.235	45.000	
Vinduespolering & udvendig renholdelse	139.854	215.000	311.026	240.000	254.632	240.000	
Elevatore og skakter / rengøring	11.270	20.000	23.571	25.000	15.742	50.000	3
Service, centraludsugning	33.052	45.000	27.750	30.000	29.086	35.000	
Elevatørservice inkl. reparationer	61.458	65.000	63.425	66.000	55.835	70.000	
Grundejerforeningen Holmen & Sæugeværkspladse	23.332	15.000	42.821	42.000	0	50.000	
Duefångning (Skadedyrsbekæmpelse)	13.295	15.000	15.316	14.000	15.927	20.000	
Rent a Plant	25.783	15.000	10.812	0	0	0	4
Vedligeholdelse af frareal (Sæugeværkspladsen)	0	15.000	0	10.000	0	40.000	
Diverse/uforudset	25.552	3.000	0	12.300	2.625	2.500	
I alt	1.101.968	1.365.000	1.397.497	1.450.000	1.339.929	1.450.000	
Ekstraordinær vedligeholdelse / nyanskaffelser							
Duesikring diverse udbesidning	0	5.000	0	5.000	133.291	5.000	
Rensning af gangerealer/altaner	51.970	10.000	0	0	0	0	
Aflob, faldstammer, kloak	0	15.000	0	5.000	0	100.000	5
Døre, vinduer, træper, gange	2.848	10.000	31.113	20.000	0	20.000	
Rådgivning grønne tiltag i gård	0	0	0	0	0	75.000	
Grønne tiltag (projekst)	0	0	0	0	0	200.000	10
Termografundersøgelser	0	0	0	0	0	15.000	
Opfølgning på termografi (tojer)	0	0	0	0	0	25.000	
El-arbejde	21.836	25.000	72.077	50.000	0	25.000	
VVS-arbejde	6.891	20.000	17.650	20.000	0	200.000	6
Renhold af bygningsside (forsøg)	66.924	0	23.263	25.000	0	15.000	7
Værktøi	0	5.000	0	10.000	0	10.000	
Bredbånd bølgebrø	0	0	0	0	0	20.000	
Diodelamper elevatorer + trappe	32.669	25.000	33.410	5.000	0	75.000	
P-plads afslusning / parket	0	0	0	5.000	0	0	
Opmaling af P-båse og bemaling af numre	0	125.000	150.627	0	0	0	
Oliebehandling af lodrette træflader	341.890	400.000	511.151	0	0	0	8
Adgangskontrolanlæg til P-dæk	0	0	30.915	0	0	0	
Skilte	0	0	799	0	0	5.000	9
Scanning af tegninger	0	0	0	10.000	0	0	
Jubilæumsfest (småll scale)	0	45.000	0	25.000	0	15.000	
Hensat til reparation af ulæst tagterrasse	253.554	51.751	0	0	0	0	
Hertæppe til grundfund /vedligehold	-10.469	100.000	0	0	0	0	
Planteplanter	0	100.000	0	50.000	0	0	
Ekstra cykelparkering	0	100.000	0	75.000	0	0	10
Diverse/uforudset	4.026	100.000	11.040	275.000	257.813	14.676	
I alt	774.139	1.136.751	884.045	580.000	391.104	819.678	
Budget for ekstraordinære poster	2.083.056	2.741.751	2.520.260	2.300.000	2.011.810	2.619.678	
Diverse lejeindtægter	0	0	0	0	0	-15.000	
Overskud (-) /underskud (+) fra forrige år	241.751	-341.751	-202.856	0	0	-304.676	
Budget i alt (til opkrævning)	2.324.807	2.500.000	2.317.404	2.300.000	2.011.810	2.300.000	