

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Torpedohallen

År 2018, den 25. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Torpedohallen på Kunstakademiets arkitektskole, Danneskiølds Samsøes Alle 53.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - A) Ændringer til vedtægternes § 22.2. Se bilag 1.
 - B) Tilføjelse til vedtægternes § 22. Se bilag 2.
6. Valg af formand for bestyrelsen.

Rune Ulrick Madsen er på valg
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Jørgen Juul, Vibeke Butzbach og Mogens Houe (genopstiller) er på valg
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jackie Philip Michelsen og Svend Petersen er på valg
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Rune Ulrick Madsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Pamela Jacobsen, Newsec Datea A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Der var repræsenteret 27 ejere, heraf 3 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3.506/9.069.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Formanden Rune Ulrick Madsen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Affaldssortering skabte en del debat om de forskellige forhold i ejerforeningen og de muligheder der forelå. Bestyrelsen vil arbejde videre med baggrund i de kommentarer der kom frem. Herunder at det ønskes overvejet at etablere et fuldt sorteringsystem og ikke kun bio og restaffald.

Claus Bjarrum tog forbehold for beretningens afsnit om fællesarealer, jf. nedenstående tekst der blev udleveret til dirigenten, da han ikke mente at den afspejler den dialog om brugsretsproblematikken, som har fundet sted i det forgangne år. Bestyrelsen oplyste, at man har valgt at gentage teksten fra generalforsamlingen i 2017 da forhandlingerne ikke er endeligt afklaret og at man ikke er enig i, at forhandlingerne er overladt til parternes respektive advokater.

"Claus Bjarrum tog forbehold for beretningens afsnit om fællesarealer. Teksten er i store passager identisk med teksten fra generalforsamlingen i 2017 og den afspejler ikke den dialog om brugsretsproblematikken, som har fundet sted det forgangne år. I september 2017 har E/F's bestyrelse og lejlighedshaverne således i enighed overladt det til deres respektive advokater i fællesskab at udarbejde en skriftlig afklaring af reglerne for den brugsret, som er tillagt de fire ejere i henhold til Ejerforeningens vedtægt. Dette arbejde er nået til afslutning og forventes færdiggjort under et kommende møde mellem bestyrelsen og dennes advokat samt de fire beboere og deres advokat. Mødet er indkaldt."

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2017, som viste et underskud på kr. 218.145. Underskuddet fratrækkes egenkapitalen, der herefter udgør kr. 1.081.693.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2018, som indebar uændrede fællesudgifter.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.

Bestyrelsen havde stillet to forslag vedrørende vedtægtsændringer til vedtægtens § 22, stk. 2, § 22, stk. 5, § 23, stk. 4 og 5. Ved en gennemgang af de forskellige ændringer, trak bestyrelse begge forslag og ville arbejde yderligere på disse og fremsætte dem på en kommende generalforsamling.

Ad 6 – Valg af formand for bestyrelsen.

På valg som formand var Rune Ulrick Madsen som blev genvalgt ved applaus.

Ad 7 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer var Jørgen Juul, Vibeke Butzbach og Mogens Houe på valg og alle var villige til genvalg.

Jørn Dybkjær Hounsgaard og Ulrik Schiøtz var villige til valg til bestyrelsen. Alle blev valgt ind i bestyrelsen, der herefter ser således ud:

Bestyrelsesformand Rune Ulrick Madsen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Jørgen Juul	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Vibeke Butzbach	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Mogens Houe	på valg 2019

Bestyrelsesmedlem Jørn Dybkjær

på valg 2019

Bestyrelsesmedlem Ulrik Schiøtz

på valg 2019

Ad 8 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Som suppleant blev valgt Jackie Phillip Michelsen og Svend Petersen. Begge blev valgt for et år.

Ad 9 – Valg af revisor.

Revisor Huset A/S blev genvalgt som revisor.

Ad 10 – Valg af administrator.

Newsec Datea A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 11 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der blev talt om et udvalg til en årlig gennemgang af vejenes tilstand.
- Byggerier annonceret af G/F Holmen.
- Diverse laug og klubber
- Tak til vicevært Jimmy Petersen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.20 og takkede for god ro og orden.

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

E/F Torpedohallen

Generalforsamling den 25. april 2018



Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest 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
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
4. Daglig drift af bebyggelsen
5. Vedligehold af bebyggelsen
6. Gennemførte opgaver
7. Forslag til næste års opgaver
8. Orientering

1. Bestyrelse & Administrator

- Siddende bestyrelse:
 - Rune Ulrick Madsen (formand):
Koordinering, økonomi, kontakt Datea, bygningsskader, udvikling, mv.
 - Mogens Houe (næstformand):
Viceværtkontakt, budgetopfølgning med Datea, økonomi, Elevatorkontrakt, mv.
 - Vibeke Butzbach:
 - Saugværksgrunden, forsikring, TPHL mail, viceværtansættelse, mv.
 - Jørgen Juul:
Begrønning, bygningsskader, bygningsdrift, mv.
 - Svend Petersen (suppleant)
Vejlauget Holmen
 - Jackie Phillip (suppleant)

- Bestyrelsesmedlemmer in spe:
 - Ulrik Schiøtz
Grundejerforeningen Holmen
 - Jørn Hounsgaard

- Bestyrelsens holder møder første tirsdag i hver måned, samt efter behov – referater bliver lagt ud på hjemmesiden (administreres af Anne Bøgh Andersen)
- Året har været præget af usædvanligt mange gøremål, fordi der ud over de planlagte sager er tilkommet en række uforudsete og tidskrævende sager.
- Bestyrelsen er meget alsidig sammensat og har gjort flittigt brug af medlemmernes kompetencer – på trods af årets store arbejdspresses genopstiller alle.
- Efter sidste generalforsamling meldte der sig to beboere til bestyrelsesarbejdet. De har ikke haft stemmeret, men har deltaget ligeligt i bestyrelsesarbejdet, der stort set altid afgøres ved enighed.
- På grund af arbejdspresset har vi lagt flere opgaver ud til konsulenter. Det har været tilfældet med vedligeholdelsesvejledningen, der nu er færdig og danner grundlag for vedligeholdelsesbudgettet.
- Fordelingen af ansvar for arbejdsopgaverne fremgår af referaterne, og opgavestatus kan ligeledes ses i referaterne.
- Alt bestyrelsesmateriale arkiveres digitalt i et webhotel (Ibinder), som kun bestyrelsesmedlemmer og Ann Bøgh Andersen har adgang til.

1. Bestyrelse & Administrator

Lonnie Hjorthenborg fra Datea har på bedste vis bistået bestyrelsen med en række administrative opgaver:

- Den daglige regnskabsførelse (pt. via vikar Ursula Bresemann)
- 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 (**Nu digitalt**)
- Afholdelse af generalforsamling mv. (pt. via vikar Pamela Jacobsen)
- Opkrævning af leje for viceværtbolig.
- Fakturering for viceværtordning til naboer + momsregnskab

2. Praktiske oplysninger - Rammeaftaler

JT3	Eftersyn af centraludsugning
Holmbech Facility	Vinduespolering, diverse rengøring mv.
OTIS	Elevatorservice (har været udbudt)
Mortalin	Skadedyrsbekæmpelse (duer)
Varmeregnskab	ISTA (digitalt)
Revisorhuset	Revision ved Claus Loldrup Nielsen, Revisor, HDR
ALKA	Forsikringer via forsikringsmæglerfirmaet Willis
Newsec Datea	Administration ved ejendomsadministrator Lonnie Hjorthenborg

Viceværtsservice varetages udelukkende af Jimmy, der er ansat direkte af Bestyrelsen. Han yder et meget stort arbejde, og har en uvurderlig indsigt i bebyggelsens installationer og drift, der er kommet os til gode ikke mindst i forbindelse med udskiftning af koblingsdåserne.

Der foretages løbende en vurdering af om rammeaftalerne kan optimeres.

2. Praktiske oplysninger - Ad-hoc aftaler

Følgende firmaer er der indgået aftaler med i 2017 - 18:

NIRAS	Ingeniør (drift og vedligeholdelse)
ENCO	VVS & varmecentral
Winsløw	Advokat (p-pladsregistrering + koblingsdåser)
Lindpro	Elektriker
HOFOR	Varmesystem
Lars Egeris	Vedligeholdelsesarbejder (ofte sammen med Jimmy)
NN	Diverse leverandører på småleverancer

Alle ydelser over 20.000 kr. bliver udbudt, bortset fra de firmaer hvor vi drager fordel af deres kendskab til bygningen.

Sidste entrepriser hvor der er skiftet leverandør er elevator, facademaling og vinduespuddning.

2. Find oplysningerne her !

- ✓ <http://www.mtbhallen.dk/>
- ✓ mtbhallen@hotmail.com

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

TORPEDOHALLEN

- Torpedohallen
- Borboforum
- Praktiske oplysninger
- Viseværdighed (feje)
- Drift af ejendommen
- Ejerforening
- Bålleaug
- Internetside
- Kajaktforening

Brugernavn

Adgangskode

Husk mig

Log ind

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 deles af ejerforeningen.

Torpedohallen består af 68 lejligheder og er beliggende på Frederiksholm (nult) i København. Ejendommen er opført i 2005 og er en fuldstændig ombygning af Motorrepæberhallen.

Tak til Ann Bøgh Andersen for stor bistand med hjemmesiden

Internet Explorer

Udført

3. Bygningsskader

Bebyggelsen blev i 2015 ramt af et stort antal vandskader. I alt 5 stk. med relation til vandinstallationens koblingsdåser eller forkert udført arbejde.

Bestyrelsen undersøgte via mange kanaler, om der kunne påvises en årsagssammenhæng, så man kunne iværksætte en udbedring. Men det var ikke muligt.

Da NIRAS vurderede udbedringen til ca. 2 mio. kr. og der i slutningen af 16, ikke havde været skader i over et år, besluttede bestyrelsen at lade det videre forløb afhænge af det forestående forsikringsudbud.

Da ALKA påtog sig at forsikre bebyggelsen uden en væsentlig præmiestigning, på trods af kendskab til det hidtidige skadesforløb, foretog bestyrelsen sig ikke mere.

Da den næste skade opstod ultimo 16, opsagde ALKA dækningen af skader med relation til koblingsdåserne i baderummene primo 17. Hvilket vi ikke havde troet muligt.

For at sikre beboerne, fik bestyrelsen vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling, med 2/3 flertal, at ejerforeningen dækker skader inden for en 3 måneders periode, så alle har tid til at få opdateret vandinstallationen.

Den opdatering er nu fuldført, alle har afleveret den udsendte erklæring fra en autoriseret VVS installatør, og **ALKA´s forbehold er slettet.**

4. Daglig drift af bebyggelsen

- Der er fortsat stor tilfredshed med Jimmys arbejde, og har er til uvurderlig hjælp for mange af beboerne i forbindelse med opdatering af vandinstallationen.
- Mogens Houe holder jævnlige møder med Jimmy for at aftale planlægningen af arbejderne. På baggrund af møderne er indsatsen styrket på en række områder, f.eks er der skiftet lyskilder og der etableres ekstra renseløse på faldstammerne under loftet på P-dækket.
- Hvis man ønsker Jimmys hjælp til mindre **private opgaver** kan det lade sig gøre i et vist omfang, efter aftale med Jimmy. Tiden vil blive faktureret af Datea. Jimmys tlf. og mail står på hjemmesiden.
- **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.
- For at kunne styre de fremtidige vedligeholdelsesudgifter, har bestyrelsen fået udarbejdet et rullende vedligeholdelsesbudget og vejledning, som nu danner grundlag for hvad der skal afsættes i årsbudgetterne samt den driftmæssige indsats som Jimmy står for.

5. Vedligehold af bebyggelsen

- Det fremlagte budget for vedligehold er som sagt baseret på den udarbejdede vedligeholdelsesvejledning og det nuværende niveau kan tilsyneladende række et stykke ud i fremtiden. Der mangler dog endelig pris på flere poster, så budget vil blive opgraderet løbende baseret på erfaringer og et par nye undersøgelser (f.eks vedligehold af stålkonstruktioner og udskiftning af termoruder).
- Varmeanlægget er trimmet, så der efter beregningerne ikke længere skal betales strafafgift. Trimmingen sker løbende af Jimmy med hjælp fra NIRAS. Sidste mulighed for at optimere anlægget er at udskifte de decentrale varmevekslere der er ved at være udtjente (tilkalkede).
- Der er har været afsat midler til maling af træværket i bebyggelsen (sker etapevis) det er foregået hen over foråret 2017 og vil fortsætte i 2018.
- For at spare energi har Jimmy fået udskiftet alle lysstofrør og pærer i bebyggelsen med LED. Vi har testet de nye rør for lyskvalitet.
- Den afholdte arbejdsdag, der blev kombineret med en fælles middag på Færgen Ellen var en stor succes, både arbejdsmæssigt og socialt. Der var stort fremmøde (30 personer) og der blev ydet en arbejdsindsats svarende til ca. 200 timer. Så det arrangement vil blive gentaget.

6. Gennemførte opgaver

Følgende projekter/sager er gennemført i årets løb:

- Afslutning på forløbet med udskiftning af rørmuffer på vandinstallationen så forsikringen hos ALKA kunne reetableres.
- Færdiggørelse af 1. etape af "begrønning" af gårdrum og udearealer, efter grundigt forarbejde i Det Grønne Udvalg. Planlægning og budgettering af næste etape.
- Videre arbejde med indscanning af bebyggelsens tegninger, så de kan lægges på den nye hjemmeside/database.
- Færdigforhandlet afklaring af brugsret til nr. 2 P-plads efter der blev klaget over brugsretten til en af P-pladserne, og bestyrelsen så sig nødsaget til at få dokumentation for brugsretten til alle de ekstra P-pladser. Den p-plads der har vist sig at tilhøre ejerforeningen, er lejet ud på markedsvilkår.
- Udarbejdelse af forslag til vedtægtsændring og oversigtskort for ejerskab til P-pladserne så det kan tinglyses.
- Udarbejdelse af forslag til vedtægtsændringer for korttidsleje så det kan tinglyses efter klager over problemer med korttidslejere ("Hoteldrift").

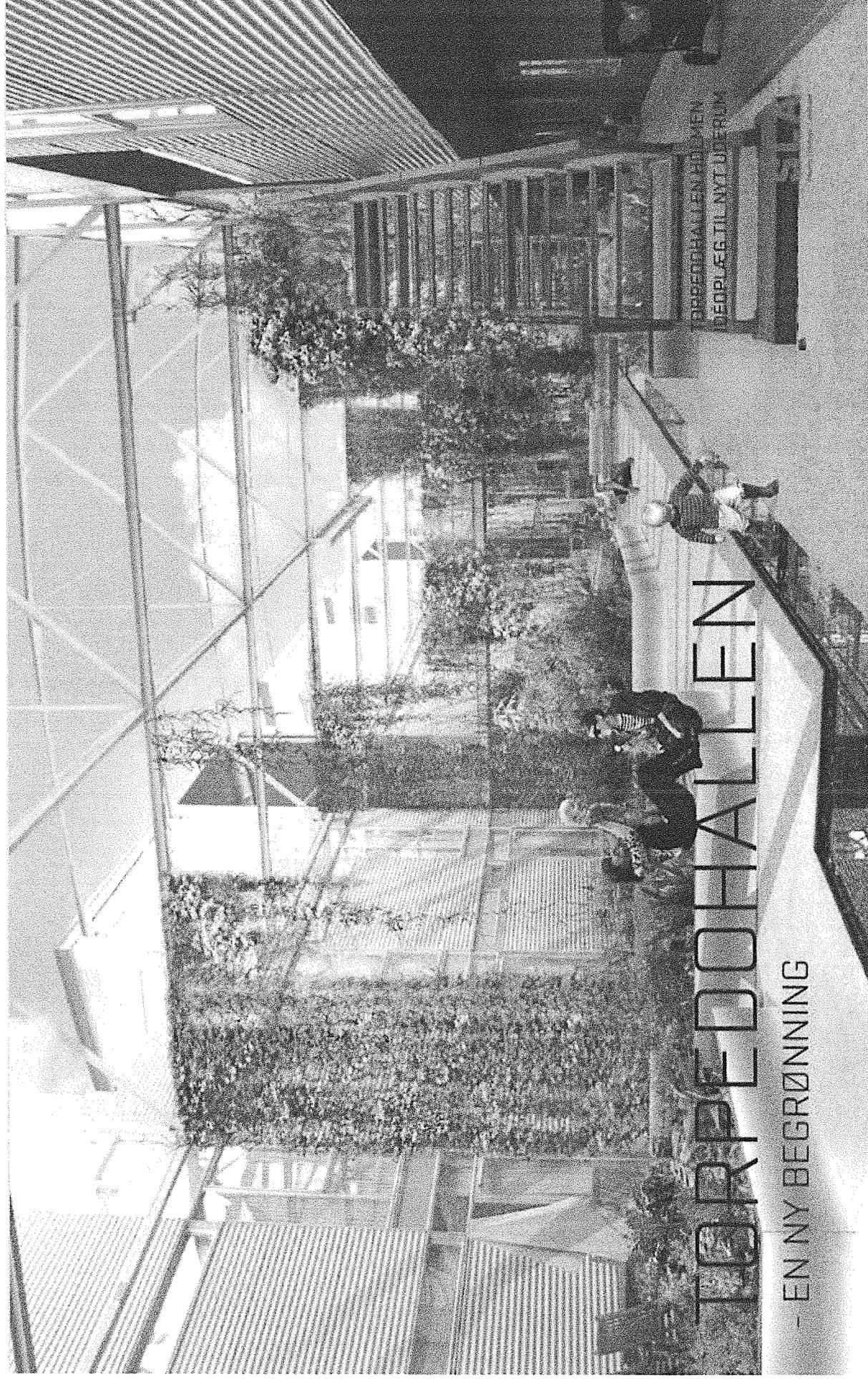
Gennemførte opgaver fortsat

- Udarbejdelse af forslag til tilføjelse til vedtægterne så der er klarhed over reglerne for etablering af ladestationer for El-biler.
- Da der er klaget over inddragelse af fællesareal til private haver. Har bestyrelsen forsøgt at finde en løsning gennem forhandling med ejerne af de boliger hvor der er inddraget fællesareal. Undervejs har bestyrelsen konsulteret vor advokat, for at sikre at der ikke foræres fælles ejendom til de enkelte ejere, og at der sikres adgang til alle bådpladser for fællesskabet. Der arbejdes med en aftale hvor der accepteres en vis brugsret, mod at generalforsamlingen til enhver tid kan beslutte at ophæve brugsretten. **Det endelige forslag til en aftale skal tinglyses**, så da forhandlingerne ikke er afsluttet kan der blive tale om en ekstraordinær generalforsamling hvis der ikke opnås enighed om aftalen.
- Planlægning og afholdelse af fælles arbejdsdag + fest.
- Opfølgning på problemet med Fredens Havn i Erdkehlgården.
- Viceværteljigheden er blevet nyindrettet og istandsat.
- Der har som lovet været indkaldt til samråd med de forskellige foreninger /laug i bebyggelsen, så evt. ønsker kan medtages på budgettet.

Gennemførte opgaver fortsat

- Udbud og kontrahering i forbindelse med oliering af træværk på bebyggelsens sydside.
- Levering af oplysninger samt sparring i forbindelse med udarbejdelse af en vedligeholdelsesvejledning for bebyggelsen.
- Udbud og kontrahering med nyt vinduespudefirma.
- Etablering af nyt depot til Jimmy samt udvidet cykelparkering på P-dækket.
- Drøftelse af budgetstyring i forbindelse med samarbejdet med de forskellige foreninger og laug i bebyggelsen.
- Drøftelse af muligheder for etablering af en affaldsordning hvor affaldssortering er muligt, samt undersøgelse af pris herpå.
- Opfølgning på bygningskader (primært afløbsinstallationen) samt håndtering af forsikringspørgsmål.
- Den årlige bestyrelsesmiddag !!

Begrønning af gårdrummet



7. Forslag til næste års opgaver

1. Næste etape af begrønning.

Der etableres begrønning på det sidste stykke af gårdhaven, på samme måde som det første stykke. Der er afsat penge til formålet i budgettet.

2. Tinglysning af vedtægtsændringer.

De vedtægtsændringer der vedtages på generalforsamlingen skal indarbejdes i vedtægterne og tinglyses (udsendte forslag vedr. ejerskab til P-pladser, kort-tidsleje samt ladestationer til El-biler).

3. Facader/træværk

Vedligehold af facader vidererføre, herunder især maling af træværk på de facader der trænger mest (syd/øst/vest). Der er afsat penge i budgettet.

4. Opfølgning på rullende vedligeholdelsesvejledning / budget.

Der skal iværksættes en række supplerende undersøgelser (f.eks tilstand af stålkonstruktioner) så vedligeholdelsesvejledningen kan opdateres. Samtidig skal de arbejder der indgår i årets vedligehold iværksættes.

Forslag til næste års opgaver fortsat

5. Værksted

Det lille rum med cykelparkering på sydsiden indrettes til værksted for Jimmy og beboere.

6. Fælles arbejdsdag og fest

På baggrund af succesen med den fælles arbejdsdag og efterfølgende fest, er det planen at gentage succesen

7. Digitalt tegningsarkiv

Tegningerne er delvist fundet og digitaliseret, så de skal lægges i et tilgængeligt digitalt arkiv.

8. Tinglysning af løsningsforslag vedr. inddragelse af fællesareal til haver

Den igangværende forhandling skal følges til dørs og afsluttes med en tinglysning, når alle parter er enige om løsningsmodellen. Bestyrelsen satser på en forhandlingsløsning der kan forelægges på en ekstraordinær generalforsamling til vedtagelse, så den kan tinglyses.

Forslag til næste års opgaver fortsat

9. Skadesvejledning

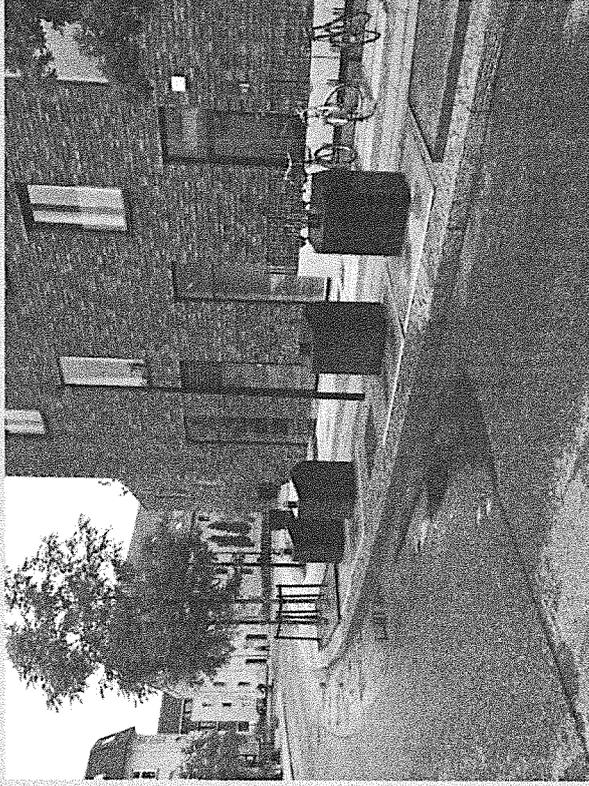
Endnu engang foreslår bestyrelsen, at der udarbejdes en skadesvejledning, som kan lægges på hjemmesiden. Den er ikke færdig endnu – men vi har mange gode erfaringer at øse af.

10. Affaldshåndtering

Bestyrelsen foreslår, at vor affaldshåndtering ændres så affaldet kan sorteres miljørigtigt. Det kræver at affaldsskaktene nedlægges og der etableres nedgravede containere på arealet nord for bygningen til bioaffald og restaffald. Det nuværende rum til affaldssortering på sydsiden bevares.

Bestyrelsen

Affaldssortering



Affaldssortering fortsat

Fordele:

- Miljø – bioaffald.
- Billigere renovationsafgift ved samlet afhentning.
- Jimmy sparer tid ved ikke længere at skulle skifte de eksisterende affaldscontainere (også helligdage) neden under affaldsskaktene.
- Eksist. affaldsskakte kan fjernes – og evt. sælges.
- Svineriet foran affaldsskaktene stopper.
- Støjgener fra nedkastningen i skaktene som flere beboere er genereret af stopper.
- 5 affaldsrum mod nord frigives til f.eks udlejning til værksteder, vinlager og et enkelt kan evt. sælges til udvidelse af stuelejlighed (de er desværre for små til egentlig cykelparkering – kan indeholde 4 cykler).

Ulempe:

- Enkelte vil opleve en forlænget vej med affaldsposen

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.

Pamela Jacobsen

Dirigent

RID: 23610522

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2018 kl.: 12:25:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

Rune Ulrick Madsen

Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-819600884087

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2018 kl.: 14:02:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 4772180bwQxz12514017