



År 2015, mandag den 27. april, kl.19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

E/F Torpedohallen

Ved: Kunstakademiets Arkitektskolen, Auditorium 5, Danneskiolds Samsøes Allé 53, indgang J-K.

Hvor der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning 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.
 - 5.1 Forslag fra bestyrelsen om fælles arbejdsdage. Bilag A
 - 5.2 Forslag fra bestyrelsen om opgradering af varmeanlæg. Bilag B
 - 5.3 Forslag fra Ann Helene Lyng om lukket facebookgruppe. Bilag C
6. Valg af formand for bestyrelsen.

Rune Ulrick Madsen - er villig til genvalg.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Jørgen Juul - er villig til genvalg

Svend Petersen - er villig til genvalg

Jørgen Wiis – er villig til genvalg

Vibeke Butzbach – er villig til genvalg

Rasmus Barkholt – er villig til genvalg

Niels Højgaard - genopstiller ikke
8. Valg af suppleanter for bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator.
11. 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 23 lejligheder svarende til et fordelingstal på 2.892/9.069.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

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

- Jørgen Wiis orienterede kort om Fredens Havn. Det er en svær proces at få ryddet vandene.
- Vibeke Butzbach orienterede om foreningens forsikringssager. Forsikringer skal anmeldes til DATEA/Willis
- Vibeke Butzbach orienterede endvidere om sagen med Saugværket, som nu er afsluttet. Der er et årligt budgetmøde, hvor E/F Torpedohallen deltager.
- Jørgen Juul orienterede om, at der er nedsat en ”grøn gruppe”, som vil få udført et udsnit af Begrønningen, som blev vedtaget på generalforsamlingen sidste år. Det er altid mulig at komme med i gruppen.
- Svend Petersen orienterede om problemerne med varmeanlægget. Der er sat penge af i budget 2015, så foreningen kan få konsulenthjælp til endeligt at få belyst problemerne omkring varmeanlægget.
- Bestyrelsen vil se på, om aftalen med viceværten kan blive optimeret, så foreningen får mere for pengene i forbindelse med vicevært opgaven.
- Der mangler cykelparkering. Bestyrelsen har planer om, at nedlægge gæsteparkeringen ved Jimmys ”bur” for at skaffe bedre plads til cykler.
- Der blev spurgt til, om det vil være muligt at få lavet en cykeloprydning. Bestyrelsen vil se på dette.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Bestyrelsessuppleant Mogens Houe gennemgik regnskabet for 2014, som viste et overskud på kr. 283.056.

Bestyrelsen indstillede til, at overskuddet blev overført og tillagt foreningens egenkapital pr. 31.12.2014, som herefter vil udgøre kr. 613.827.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev regnskabet sat til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

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

Bestyrelsessuppleant medlem Mogens Houe gennemgik det udsendte budget for 2015 med en forhøjelse på 10% med virkning fra 1/6 2015.

Udgifterne til vedligeholdelse og forbedringer blev grundigt gennemgået.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Budgettet blev godkendt, med et samlet beløb på kr. 2.434.167 - svarende til kr. 268,41 pr. fordelingstal.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.

Forslag 5.1. Forslag fra bestyrelsen om fælles arbejdsdage

Bestyrelsen motiverede kort forslaget med, at det bl.a. kunne skabe et større engagement i foreningen.

Der er et problem med vedtagelsen af forslaget som en vedtægtsændring, idet det skal undersøges nærmere, med hvilket flertal forslaget skal vedtages med.

Der var enstemmighed blandt de fremmødte ejere om, at det vil være en god ide med en fælles arbejdsdag, bestyrelsen vil derfor gå videre med ideen - foreløbigt ad frivillighedens vej.

Forslag 5.2 Forslag fra bestyrelsen om opgradering af varme anlæg.

Der vil i forbindelse med undersøgelsen af foreningens varme anlæg bl.a. blive undersøgt, om der skal ske udskiftning af varmevekslerne i de enkelte lejligheder. Bestyrelsen vil inden en eventuel udskiftning nøje tage med i overvejelserne, om udgiften står mål med besparelsen.

Det skal undersøges nærmere om fordelingen af udgiften skal ske via fordelingstal, eller der kan opkræves med ens beløb til alle ejere.

Bestyrelsen vender tilbage med besked om dette.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5.2 Forslag fra Ann Helene Lyng om lukket facebookgruppe.

Ann Helene Lyng motiverede forslaget med, at det vil gøre kommunikationen nemmere og hurtigere mellem ejerne.

Der blev oplyst om, at dette også er muligt på foreningens hjemmeside.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ann Helene Lyng og Jackie Philip Michelsen vil stå for oprettelse og hjælper gerne, hvis der er ejere, som har spørgsmål i forbindelse med facebookgruppen.

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

Vibeke Butzbach – blev genvalgt

Rasmus Barkholt – blev genvalgt

Mogens Houe stillede op og blev valgt.

Ad 8 – valg af suppleanter for bestyrelsen

Jackie Phillip Michelsen 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.

- Der blev spurgt til, om kalkknusersystemet stadigvæk virker, da nogle ejere oplever, at der er problemer med kalk. Bestyrelsen vil få dette undersøgt.
- Jørgen Juul henstillede til, at alle ejere får vendt tilbage til bestyrelsen i forbindelse med fugtmålere.
- Det blev foreslået, at der blev bestilt sand til sandbund ved rampeanlæg.



Side 5 af 5

- Det blev foreslået, at der blev sat skilt op med privat område ved bådebro, der er mange udefrakommende gæster.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21.30.

Som formand
København, den

20/5-15

A handwritten signature in cursive script, reading 'Rune Ulrick Madsen'.

Rune Ulrick Madsen

Som dirigent

Kgs. Lyngby, den 21/5-2015

DATEA

Lyngby Hovedgade 4

2800 Lyngby

Tlf. 45 25 01 02

A handwritten signature in cursive script, reading 'Hanne Eggeberg'.



E/F Torpedohallen

Generalforsamling den 27. april 2015



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 og "Kontroverser"
4. Daglig drift af bebyggelsen
5. Vedligehold af bebyggelsen
6. Gennemførte opgaver
7. Forslag til årets opgaver

1. Bestyrelse & Administrator

- Siddende bestyrelse:
 - Rune Ulrick Madsen (formand) - Koordinering, økonomi, kontakt Datea, referater, mv.
 - Svend Petersen (næstformand) - Varmeanlæg, bygningsskader, elevatorer, GF Holmen, mv.
 - Niels Højgaard Pedersen - Viceværtordning, bygningsskader, mv.
 - Vibeke Butzbach - Saugværket, forsikring, TPHL mail, mv.
 - Jørgen Wiis - Viceværtordning, P-pladser, kontakt, Erdkehlgraven, mv.
 - Jørgen Juul - Begrønning, bygningsskader, bådebro, mv.
 - Rasmus Barkholdt. - Forsikring, tinglysning, Ekstraordinær generalforsamling, Erdkehlgraven. Mv.
 - Mogens Houe (Suppleant) - Budgetopfølgning med Datea, økonomi, mv.

- Bestyrelsens holder møder første tirsdag i hver måned, samt efter behov – referater bliver lagt ud på hjemmesiden (administreres af Ann Bøgh Andersen)
- Året har været præget af mange andre gøremål (bygningsskader mv.) end de planlagte aktiviteter, som har taget meget af tiden.
- Bestyrelsen er meget alsidig sammensat og har gjort flittigt brug af medlemmernes kompetencer – på trods heraf opstiller alle, bortset fra en der er hårdt arbejdsramt.
- Hvis vi skal holde niveauet, vil der blive brug for et nyt bestyrelsesmedlem. Ellers må der lægges opgaver ud til konsulenter (er delvist planlagt).
- Fordelingen af ansvar for arbejdsopgaverne fremgår af referaterne, og opgavestatus kan ligeledes ses i referaterne.
- Alt bestyrelsesmateriale arkiveres digitalt i en Dropbox, som kun bestyrelsesmedlemmerne har adgang til.

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 (**Nu digitalt**)
- 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 (overvejes udbudt)
Lars Larsen	Viceværtordning ved Jimmy , renholdelse og affaldshåndtering
Mortalin	Skadedyrsbekæmpelse (duer)
Varmeregnskab	ISTA (planlagt digitalt med ny leverendør)
Revisor	Revisorhuset ved Claus Loldrup Nielsen, Revisor, HDR
Forsikringer	AIG via forsikringsmæglerfirmaet Willys
Administration	Datea ved ejendomsadministrator Mai Egeberg

Der foretages løbende en vurdering af om rammeaftalerne kan optimeres.

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)
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

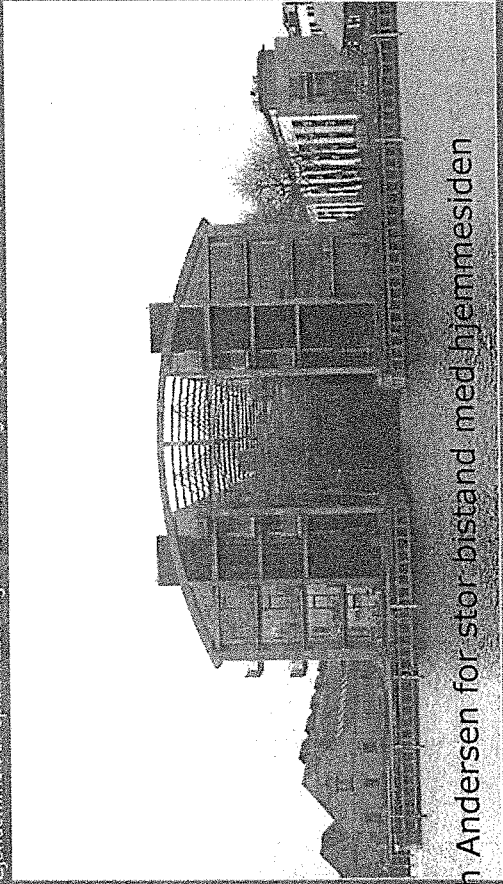
Torpedohallen
Beboerforum
Praktiske oplysninger
Vicevertelighed (leje)
Drift af ejendommen
Ejerforening
Bædelaug
Internettaug
Kajakforening

Brugernavn
Adgangskode
☐ Husk mig

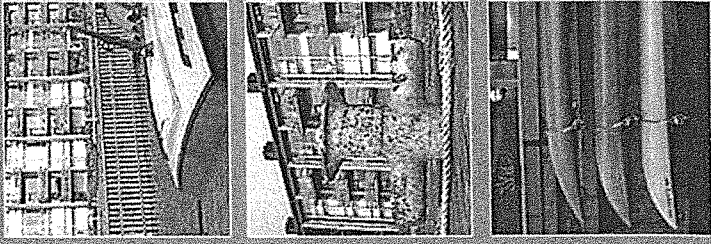
Velkommen til Torpedohallen

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 Frederiksholm midt i København. Ejendommen er opført i 2003 og er en fuldstændig ombygning af MotorTorpedobådshallen.



Tak til Ann Bøgh Andersen for stor bistand med hjemmesiden



Internet

Udført

3. Bygningsskader og "Kontroverser"

Bebyggelsen har været ramt af et stort antal bygningsskader og der er et stigende behov for bygningsvedligehold. Det kræver en stor arbejdsindsats, og afstedkommer væsentlige udgifter:

- Rørskader i lejligheder. På forrige bestyrelsesmøde var der 4 igangværende rørskader – og et nyt opstod under mødet. Vi er forsikringsdækket (VB).
- Varmesystemet fungerer ikke optimalt (nedkøling) hvilket afstedkommer en ekstraregning på ca. 50.000 om året (forundersøgelser afsluttet – nu skal der handles (SVP))
- Flere lejligheder i stueetagen har været dårligt isoleret ved soklen. Der er udført termografimåling og skaderne er udbedret.
- Der er en tagterrasse der fortsætter med at være utæt selv efter 3 reparationer.
- Bådebroen er udbedret med enkelte nye brædder og et sammenfald i molen er lukket.

Erfaringerne fra skaderne bliver indarbejdet i en kommende skadesvejledning der fortsat 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 er stadig ikke afklaret.
- **ISTA** har oplyst, at man ikke har haft adgang til 15 boliger. Samtidig er målere i et antal lejligheder i stykker (beregning foretaget ud fra sidste års opgørelse x gradtal). Bestyrelsen foreslår derfor, at der etableres digital aflæsning) (SVP)+(MH).
- Forsøget på at få sat samarbejdet om friarealet hos **E/F Saugværket** i faste rammer har båret frugt – der er indgået forlig og en samarbejdsaftale (VB).
- Tinglysning af ejerskab for **P-pladser** for at få endeligt styr på hvem der har hvilke P-pladser, pågår (har afventet at digital post fra Datea ligeledes skal tinglyses).
- Eksternes brug af bådebroen generer flere beboere om sommeren. Foranstaltninger har været drøftet og har foreløbigt resulteret i et skilt på broen.

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 fortsat hjælper på standarden.
- Der er ikke fundet er en metode til at rense vægpladerne for spindelvæv og fugleklatter. Så der er foretaget forsøg med den oprindelige maling. Det virker og er indarbejdet i vedligeholdelsesplanen.
- Der vil også fremover blive gennemført oprydninger på P-dækket hvor gamle cykler mv. fjernes efter forud varsling (flere beboere har rykket).
- **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 installationer (JW).

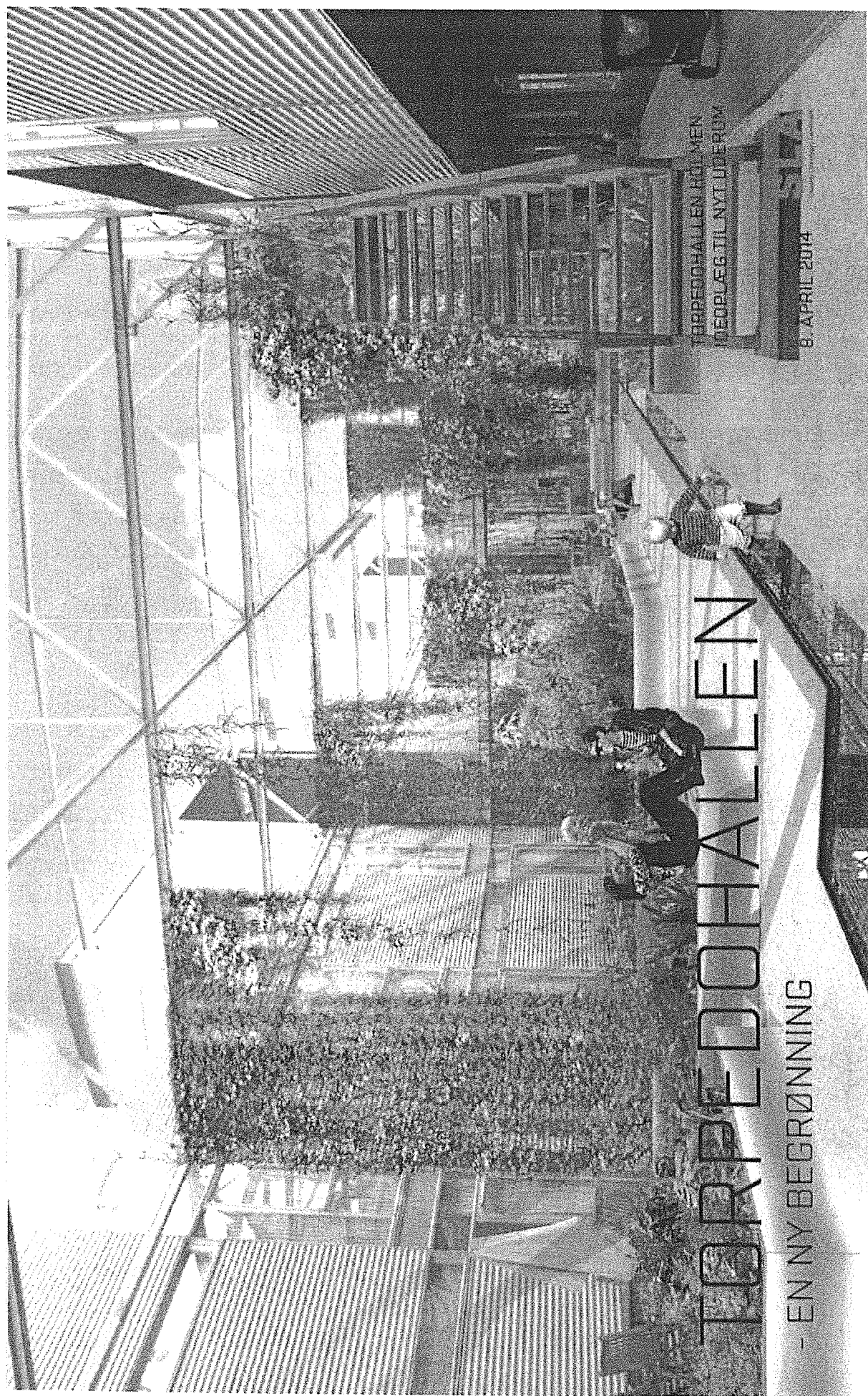
5. Vedligehold af bebyggelsen

- For at kunne styre de fremtidige vedligeholdelsesudgifter, er det endelig lykkedes for bestyrelsen at få taget hul på det fremtidige budget for vedligehold og anskaffelser (NHP).
- Det meget foreløbige budget for de næste 5 år viser, at mens udgifterne til administration/faste udgifter og drift begge dele ligger nogenlunde fast på ca. 0.85 mio. om året, vil udgifterne til vedligehold ligge på mellem 0.5 – 1.0 mio. (maling af træværk og facadeplader, moler, termoruder, mv.) og udgifterne til anskaffelser ligge mellem 0.2 -1.0 mio. (fornyelse af varmeanlæg, udvidelse af cykelparkering, begrønning, mv). Bestyrelsen tilpasser derfor budgettet for næste år.
- På længere sigt, dvs. 15 – 30 år, kan der være nye overraskelser, det ser vi på i det nye år. Det kan bl. dreje sig om udskiftning af termoruder, udskiftning af molens spunsvæg, brandmaling af indvendige stålkonstruktion, maling af stålspær i gårdrum, tætning/udskiftning af membran i gårdbelægning, mv.
- Men det er hensigten (og vores foreløbige overbevisning), at det fremlagte budgetniveau vil kunne række langt ud i fremtiden, ved fornuftig disponering.

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 projekter er gennemført i årets løb:

- Afslutning og forlig med Saugværket.
- Ekstraordinær generalforsamling vedr. digital post.
- Tinglysning af P-pladser samt regler for digital post.
- Forberedende arbejder med "begrønning" af gårdrum og udearealer (JJ).
- Opstart af ny hjemmeside med bedre bookingsystemer mv.
- Videre arbejde med indscanning af bebyggelsens tegninger så de kan lægges på den nye hjemmeside.
- Forberedende undersøgelser af, hvad der skal gøres for at kunne afkøle fjernvarmen.
- Forberedende undersøgelser af hvad det koster at anskaffe digital aflæsning af målere.
- Forberedende undersøgelser af hvad vi gør med ladestik til elbiler.
- Skadeshåndtering !



7. Forslag til årets opgaver

1. Pilotprojekt for "begrønning" af gårdrum sættes i værk.

Det vedtagne pilotprojekt for begrønning af gårdrum iværksættes for at kunne vurdere virkningen og omfanget af det fremtidige projekt.

2. Ladestik for EL-biler.

Færdiggørelse af arbejdet med regler og forslag tiletablering af ladestik til EL-biler. Indtil videre er det accepteret at man fremfører et normal EL-stik fra egen el-tavle/måler. Det skal undersøges om bebyggelsens El-stik kan klare hurtigladede.

3. Facader/træværk

Vedligehold af facader igangsættes igen, herunder især maling af træværk på de facader der trænger mest (syd). Det skal overvejes om vi kan finde en billigere stilladsløsning.

4. 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.

5. Cykelparkering/Værksted.

Det foreslås, at der etableres et mindre værksted i det nuværende lille lukkede cykelrum og at der etableres en cykelparkering på den P-plads der er under trappen – her kan man så placere større cykler, og der mangler cykelparkeringer i den ende af bebyggelsen.

6. Sommerfest

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

7. 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 at hyre en professionel rådgiver til formålet, og komme med kvalificerede forslag til løsninger. Som nævnt i det udsendte forslag fra bestyrelsen, vil finansieringen blive skarpt opdelt mellem udgifterne til det fælles anlæg og de private anlæg (RUM)

8. Fælles arbejdsdag

Der er udsendt forslag om at etablere en fælles arbejdsdag. Det er ikke et forslag til vedtagelse (da det sandsynligvis vil kræve en vedtægtsændring), men for at høre om der er stemning for en sådan ordning, der har været anvendt i mange bebyggelser med succes. Hvis så, vil vi gå videre med at undersøge muligheder og ikke mindst reglerne (JJ).

Bestyrelsen