

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Torpedohallen 20/10 - 20

Tid	19:00 – 20:30	
Sted	Torpedohallen – viceværtøjighed	
Deltagere	Rune Ulrick Madsen Jørgen Juul Mette Hartlev Ulrik Schiøtz Marian Roland Andrey Lukyanov-Renteria	RUM (formand) JJ (Næstformand) MH US MR ALR
Fraværende	Elise Hauge Sørensen Jørn Hounsgaard	EHS (suppleant) JH
Kopi	Bestyrelsen + Newsec + Suppleant	

Dagsorden

1. Valg af referent mv. (**Formanden**)
2. Godkendelse af forrige mødereferat
3. Gennemgang af post, godkendelse af regninger og henvendelser til bestyrelsen
4. Status opgaveliste
5. Næste møde
6. Forslag til nye poster på næste års budget.

Punkt	Tekst	Ansvarlig
1.	Valg referent mv.:	RUM
1.1	<p>Bestyrelsen blev konstitueret med Jørgen Juul som næstformand med følgende opgavefordeling:</p> <p>1. Økonomi: RUM+MR (fakturaer anvises af bestiller og digitalt af formand og næstformand) Ekspedition af fakturaer, kontakt Datea, budgetter, Likviditet (MR) mv.</p> <p>Der indhentes tilbud fra flere på alle arbejder over 20.000</p> <p>2. Viceværtøjighed: Datea + US</p> <p>Tilsyn med reservationer, lejeindbetaling, indretning, mv.</p> <p>3. Daglig drift: JJ</p> <p>Samarbejde med vicevært, elevatorer og renhold (polering)“</p>	

	<p>4. Forsikringsforhold: MH Bygningsforsikring samt all-risc forsikring mv.</p> <p>5. Kommunikation: RUM+US Intern samt ekstern kommunikation, mv.</p> <p>6. <u>mtbhallen@hotmail.com</u>: JH Overvåge, arkivere og ekspedere mails til bestyrelsen.</p> <p>7. Hjemmeside: Ann Bøgh Andersen (ABA)+US Vedligehold af hjemmeside (ABA)</p> <p>8. Grundejerforeningen Holmen: US Deltagelse i møder, kontakt til naboer, orientering, mv.</p> <p>9. Bygningsvedligehold: RUM+JJ Vedligehold, skader, budgetter, anlæg, mv.</p> <p>10. Vejlauget Holmen: JH Samarbejde med øvrige grundejere om veje, træer, mv.</p> <p>11. Deklarationer, vedtægter: MH + Advokat + Datea Opdatering af vedtægter, tinglysning, mv.</p> <p>12. Saugværksgrunden: MR Samarbejde med Saugværket og Frederiksholm om friareal</p> <p>13. Friarealer: US+ALR Tilsyn og opdatering af friarealer. Koordinerer med Grønt Udvalg. Suppleant (EHS) deltager i bestyrelsesmøderne som konsulent efter eget ønske, når der er brug for assistance.</p>	
2.	<p>Godkendelse af forrige mødereferater: Der var ikke bemærkninger til sidste referat.</p>	
3.	<p>Gennemgang af post, godkendelse af regninger og henvendelser til bestyrelsen, samt ad hoc opgaver:</p> <p>Fakturaer anvises løbende. Fremover følges den procedure der er aftalt i forbindelse med digital anvisning af fakturaer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fakturaer stiles til bestyrelsen og sendes til Newsec. - Formanden downloader og sender til ansvarlige (med mindre det er næstformanden) - Ansvarlige anviser/kommenterer pr. mail til formanden - Formanden godkender digitalt og noterer hvilken sagsansvarlig der har godkendt i kommentarfeltet. - Næstformanden godkender digitalt. <p>Godkendte fakturaer kan findes i det digitale arkiv på www.netejendom.dk / bestyrelse / log-in</p>	RUM

3.1	RUM har sendt mail til nabobebyggelsen (Shifters) vedr. fældede træer samt samarbejde om området. RUM rykker for møde hvor man også kan drøfte anvendelse af deres legeplads og beboeradfærd.	RUM
3.2	<p>Jimmy har spurgt til hvem der har ansvaret for service af brandudstyr på p-dæk O. Det undersøges i vedtægterne.</p> <p>MH undersøger ejerforhold – ALR undersøger hvilke brandmæssige foranstaltninger der er nødvendige/lovpligtige og får eks. tjekket.</p>	MH+ALR
3.3	<p>Lejl. 1.3.4 har spurgt til godkendelse af ændringer i lejligheden. Der er svaret, at såfremt der ændres på bygningsdele eller installationer som ejerforeningen har ansvaret for, overgår ansvaret til ejeren af 1.3.4. Samtidig skal alle ændringer af bygningsdele der er en del af bygningens arkitektur godkendes af bestyrelsen. Det er således meddelt gennem Jimmy, at stålspærene ikke må males, da de er synlige og hænger sammen med de udvendige spær.</p> <p>RUM beder foreningens advokat GALST om at formulere en tekst der kan udsendes til beboerne – og evt. indarbejdes i vedtægterne. Men først spørges NEWSEC om procedure i forhold til forsikring / indregulering hvis en beboer ændrer ulovligt på installationerne med konsekvens for andre beboere.</p> <p>Efterfølgende er der blevet spurgt til ombygning af lejl. 1.3.6, hvor der kræves en fuldmagt efter BR18 (BOM). RUM+MH+JJ har arbejdet på en formulering, der er godkendt af ejeren og som senere skal konfirmeres af GALST, så den kan blive standard.</p> <p>Forslag til krav til ændringer af vedtægter skal kombineres med forslag til generalforsamlingen om krav til proces.</p>	RUM/MH
3.4	<p>Bådelaugget har forespurgt om nogle punkter. Der er svaret:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Etablering af svalegange langs molen og bådpladserne mod øst. Vi har fået designet nogle særlige hyldeknægte og indhentet priser på dem og brædder. Vedrørende opsætning har vi fået tilbud fra husets tømrer, der ville have omkring 80.000 kroner for opsætning. <i>Der blev bevilliget 127.000 på generalforsamlingen til projektet. Desuden midler til opsætning af en ekstra badestige.</i> 2. Fællesbåd projektet. Vi vil i løbet af de næste par måneder sende en seddel ud til alle beboere for at høre om eventuel interesse i en sådan. <i>Det lyder som en rigtig god ide, som vi gerne vil bakke op om.</i> <p>Det er meddelt bådelaugget, at der er penge på budgettet til at udarbejde et nyt regelsæt/vedtægter. Der er bedt om et budget før det igangsættes, samt at grundlaget drøftes med bestyrelsen før en advokat igangsættes med udformningen.</p> <p>Det er ligeledes præciseret, at Bådelaugget kan stå for salget af overskydende pladser, men at pengene tilhører EF. Samt at bådelaugget kan stå for drift og vedligehold af anlægget, med bevilling fra EF og bådelauggets eget regnskab.</p>	RUM

<p>3.5</p>	<p>Ladestandere - Der er flere og flere der får behov for at kunne lade deres el-biler op. Så der bør findes en permanent løsning.</p> <p>Andre foreninger håndterer det ved at etablere forsyningsnettet over fællesudgifterne og så lade den enkelte ejer betale for op-sætning af ladestander når det bliver aktuelt.</p> <p>Svend har oplyst, at der kun vil kunne blive tale om alm. strøm-forsyning – ikke hurtigladere. Svend har samtidig indhentet tilbud på ladestandere fra flere leverandører.</p>	<p>SVP+MR</p>
<p>3.6</p>	<p>Der er aftalt procedure med Jimmy i forhold til udlejning af gæstebolig, så han ikke udsættes for smitte, idet der er lukket for udlejning.</p> <p>En beboer har spurgt efterfølgende om der kan åbnes for udlejning i weekender hvor Jimmy ikke er på arbejde. Det er der enighed om at der ikke kan da vi ikke kan administrere rengøringen.</p> <p>Afventer situationen.</p>	
<p>3.7</p>	<p>Ejerforeningen på Bohlendachvej har bedt om at vi udskifter vores anoder, da det menes at de er opbrugt og derfor tærer på deres anoder.</p> <p>US+JJ har igangsat en undersøgelse via professionelle rådgivere. Konklusionen er at vores anoder har det fint og at det i virkeligheden er deres anoder der har tæret vores fordi de er opbrugt.</p> <p>Der fortsættes med en dykkerundersøgelse af molens tilstand.</p> <p>Rapporten afventes.</p> <p>RUM sender matrikelkort til JJ så grænsen til Bohlendachvej kan fastsættes (er sendt efterfølgende)</p>	<p>US+JJ</p>
<p>3.8</p>	<p>Da internettet (det interne) ofte er meget langsomt undersøger MR hvad prisen vil være på en opgradering.</p> <p>MR har hentet priser. Det er vurderingen, at det vil være for dyrt og nytteløst at etablere et net for hele bebyggelsen – men det kan evt. foreslås på næste generalforsamling som en mulighed.</p> <p>Opdatering af nettet for de eks. medlemmer af internetlauget vil koste 70 kr. pr. medlem pr. måned. Hvilket bør gennemføres.</p>	<p>MR</p>
<p>3.9</p>	<p>Saugværket har fremsendt forslag til nyindretning af gruspladsen, primært med det mål at nedsætte tilgangen af udefrakommende. Der er ikke umiddelbart tilslutning til forslaget, så RUM skriver at de gerne må fjerne græsset (anbefaling fra Poul Schülein) men at vi anbefaler at der anvendes en landskabsarkitekt og at de søger kommunen.</p> <p>Der afventes svar fra kommunen som de har søgt.</p>	<p>RUM</p>
<p>3.10</p>	<p>Der er frigjort en p-plads, som vi overvejer at sælge. Der er udsendt orientering om at den sælges og der har meldt sig tre interesserede.</p>	<p>JH</p>

	<p>JH er i gang med at finde ud af hvad markedsprisen er på p-pladser i området, så vi sikrer en min. markedspris. Det har vist sig meget kompliceret, da priserne varierer meget fra bebyggelse til bebyggelse. Et skøn er ca. 350.000 kr.</p> <p>Udbudsformen er ikke endeligt aftalt. Der overvejes enten udbud via en mægler, så der ikke kan opstå tvivl om at den er solgt til markedspris. Eller internt salg til højstbydende så salæret spares.</p>	
3.11	<p>Jimmy har indhentet alternative bud på service af elevatorer, og beder os tage stilling til om vi skal skifte, da der er for mange ekstraregninger efter hans mening.</p> <p>Det overlades til Jimmy at træffe afgørelse om der skal skifte spå baggrund af de indkomne tilbud, da det er reservedele + service-niveau der er afgørende.</p>	Jimmy
3.12	<p>Jimmy har gjort opmærksom på beboer der har utæt veksler men ikke tænker at gøre noget ved det. Udmelding overvejes.</p> <p>Det samme gælder beboere der anvender arealet uden for dørene som oplagsplads.</p>	JJ+RUM
4.	Status opgaveliste:	
4.1	<p>Affaldshåndtering</p> <p>Vi har modtaget affaldscontainer til bioaffald fra kommunen, uden mulighed for at sortere det. Der etableres affaldssorteringsanlæg nedgravet i græsplænen nord for bebyggelsen. Der er afsat penge i budgettet til etableringen.</p> <p>Det skal undersøges om der kan etableres containere til alle affaldstyper med det samme (undersøge støj fra flaskecontainer).</p> <p>Det skal afklares hvad skralderummene kan anvendes til når affaldsskaktene nedlægges. Er enighed om at de evt. kan købes/lejes af beboerne eller anvendes til fælles værksted, sauna, mv.</p> <p>Løsning skal aftales med Københavns Forsyning og JJ har drøftet placering og afstandskrav med myndighederne, Så det kan lade sig gøre uden problemer. Samtidig aftales det, at Jimmy udnævnes til affaldsansvarlig over for kommunen.</p> <p>Der er indhentet tilbud fra flere firmaer med speciale i molokker samt en jordentreprenør som kontrol.</p> <p>Den første pris ligger på 350.000 excl. moms + sagsbehandling. Den anden på 505.000 excl. moms. Jordentreprenøren ville ikke påtage sig opgaven.</p> <p>RUM + JJ har efter mødet gennemset tilbuddene og vurderet at der er en række forhold der skal belyses, så de to entreprenører kan indarbejde det i deres endelige tilbud, så de to tilbud kan sammenlignes incl. alle følgearbejder. Der er tænkt følgende handlingsplan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. EURO Group spørges om de har en geotekniker de har samarbejdet med tidligere (det har de ikke). 2. RUM bestiller geoteknisk undersøgelse af følgende forhold: 	JJ+RUM

	<ul style="list-style-type: none"> - Funderingsforhold - Jordens kvalitet som opfyld. - Forurening - Ledningsforhold. - Vandspejl. <p>Undersøgelserne på det valgte område blev stoppet, da det viste sig at der ligger så mange ledninger, at det er urealistisk at etablere molokker der.</p> <p>Der er efterfølgende blevet set på området ud for det store affaldsrum mod syd som en mulighed for placering af molokker. Placeringen kræver en aftale om samdrift med Bohlendachvej, da de ejer halvdelen af området. Hvilket har vist sig at være svært (kræver enstemmighed).</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. RUM har prøvet at indhente frigørelse/screening fra Bymuseum. Bymuseet har meddelt pr. brev og tlf. at de skal involveres i alt gravearbejde på grunden, da der ligger arkivalier overalt på Holmen. 4. Efterfølgende er Rambøll blevet bedt om at foretage undersøgelser af ledningsforholdene på nordsiden. Det har vist sig at de mange ledninger må være efterladt fra værfttiden, da der kun er registreret ledninger med tagvand på området. Rambøll anbefaler derfor at de geotekniske undersøgelser iværksættes med håndbor. RUM +JJ har aftalt at Rambøll og den billigste entreprenør begge bedes komme med oplæg til de geotekniske undersøgelser (evt. samarbejder om oplægget) da entreprenøren er meget erfaren på området. 5. Der indhentes opdaterede tilbud på baggrund af de geotekniske undersøgelser, hvor der bl.a spørges til pris for: <ul style="list-style-type: none"> - Håndtering af jordbundsforhold. - Evt. sikring mod høj grundvandsstand. - Myndighedsbehandling. - Tilbud på årlig service (rengøring) 6. Der vælges samarbejdspartner og kontraheres. 7. Såfremt det skulle vise sig at der ikke kan placeres molokker på nordsiden, kan der placeres en bioaffaldsmolok ved vestgavlen af bygningen som supplement til eks. løsning. 	
<p>4.2</p>	<p>Reviderede vedtægter</p> <p>Der er vedtaget ændring af vedtægter på sidste generalforsamling, men færdiggørelse af følgende ændringer mangler, da forslagene blev tilbagetrukket/ikke færdiggjort:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Strømforsyning til El-biler. Marian beder Svend om at vurdere en pris for et fuldt anlæg (fremtidssikret) 2. Oversigt over ejerskab til bådpladser samt evt. rev. regler (evt. blot et "bevis") 3. Evt. regler for ombygning af lejligheder og ansvar ved ændringer af vitale dele. Husorden? Skal suppleres med vedtagne forslag fra beboere vedr. proces når der ombygges. 4. Digital kommunikation er vedtaget men skal tinglyses. 5. Newsec foreslår at der medtages digital generalforsamling. 6. Det skal vurderes, om rengøring af P-dæk 0 skal udskrives af vedtægter. 	<p>MH+RUM + evt.(MR)</p>

	<p>Vedtægtsændringer kræver 2/3 flertal i forhold til fordelingstallene. De sidste justeringer af forslagene drøftes af MH med Advokat fra GALST.</p> <p>Det vurderes samtidigt om registrering af bådpladser skal tinglyses på samme måde som P-pladser.</p> <p>De endelige vedtægter indskrives i det samlede word-dokument.</p>	
4.3	<p>Rullende vedligeholdelsesvejledning.</p> <p>Den rullende vedligeholdelsesvejledning skal opdateres på det årlige møde og de manglende poster prissættes.</p> <p>RUM har aftalt med Jimmy at han beder en smed/maler om at tjekke stålkonstruktionerne så evt. vedligehold kan indsættes i vedligeholdelsesvejledningen. Der er tale om følgende poster:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Udvendige spær. - Gangbroer. - Altankonstruktioner. - Brandmalede indvendige konstruktioner. - Tjekke spunsvægge (grundigt tærede over vandet) Rapport er udarbejdet for anoder + spunsvægge. <p>Andre poster:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 årlige tjek af el-kapacitet aht. antal el-biler. Eller for hver 10 nye el-biler. - Maling af hoveddøre skal indarbejdes. <p>RUM indkalder til opdatering efter stålundersøgelse.</p>	<p>JJ+RUM+CB+ Jimmy+ Eks. rådgiver Iværksættes</p>
4.4	<p>Værksted og depotplads</p> <p>Det overvejes at indrettes værksted i nuværende lille cykelrum. Kan evt. etableres i skralderum hvis de sløjfes hvor bådelauget ligeledes kan få plads.</p>	<p>Afventer affaldsordning</p>
4.5	<p>Sommerfest og arbejdsdag</p> <p>Den nye arbejdsdag og fællesspisning der var planlagt til 21. juni udskydes til senere. Der orienteres via beboerorientering.</p>	<p>JH</p>
4.6	<p>Vejledning vedr. bygningskader og vedligehold.</p> <p>Skal udarbejdes og placeres på hjemmesiden (evt. udsendes). Beskrivelsen i vedtægterne af ansvarsfordeling mellem forening / ejere er tilstrækkelig klar.</p> <p>Mht. afholdelse af udgifter er princippet, at ejerforeningen er ansvarlig for klimaskærm, bærende konstruktioner, brandtekniske foranstaltninger + hovedforsyningsledninger.</p>	<p>RUM+ Newsec</p>
4.7	<p>Opfølgning på "hoteldrift" af lejligheder</p> <p>Det er ikke muligt at få etableret vedtægtsændring der forbyder korttidsleje (kræver enstemmighed). I stedet registreres det hvilke lejligheder der udgør et problem og ejerne kontaktes og gøres opmærksomme på problemet via Datea eller via advokat fra GALST.</p>	<p>JJ+RUM+MH+ ALR</p>

	<p>En igangværende udlejning der ikke overholder reglerne, vil blive brugt som test af mulighederne for at iværksætte sanktioner, via en advokat der er specialist på det område. Der er fremsendt brev til vedkommende men svar er ikke modtaget, derfor er der sendt brev til kommunen med anmeldelse.</p> <p>Problemet blev drøftet igen på generalforsamlingen. ALR prøver at kontakte boligministeriet for at finde ud af om der er nye regler på vej.</p>	
4.8	<p>Viceværtordning</p> <p>Der skal afholdes MUS samtale med Jimmy, og lønnen er reguleret svarende til normale lønstigninger.</p> <p>Det skal sikres, at Frederiksholm har forsikret Jimmy som arbejdsgivere.</p> <p>Bohlendachvej har spurgt om de kan benytte Jimmy. Det er meddelt at det kræver at de er forsikrede.</p>	JJ
4.9	<p>Beboerorientering (Løbende)</p> <p>Forslag til næste orientering: Vigtigt at orientere om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Processen omkring tilpasning af udearealer så de anvendes efter hensigt af udefrakommende. - Bestilling af nøgler skal beboerne selv ordre hos Sanistål, da det kræver den personlige kode. JJ har undersøgt procedure. - Tidspunkt for næste arbejdsdag og fællesspisning der var aftalt til 21/6 er udskudt til efter sommerferien. RUM varsler via beboerorientering. - Bestilling af nye portfjernbetjening (600 kr.) - Der har været indbrudsforsøg i båd. - At der kommer evaluering af tiltag vedr. friarealer. <p>Efterfølgende orienteringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tjekke fuger på badeværelsesgulve. - Ansvar for græsplæne ved flytninger. - Fast pris på nye navneskilte incl. Jimmy timer. - Nabobebyggelsens legeplads bør ikke anvendes før 9.00 - Regler for leje af viceværtledighed. <p>Fremover bør der orienteres om tidspunkt for generalforsamling i god tid.</p>	RUM+US
4.10	<p>Markering af privat udeareal</p> <p>De iværksatte tiltag skal evalueres i efteråret og evt. nye tiltag drøftes. Herunder om det vil have effekt at alle bådpladser er optaget, som nævnt på generalforsamlingen.</p>	JJ + US
4.18	<p>Datasikkerhed effektueres</p>	MH+US+ABA

	<p>Bestyrelsen har fået et oplæg fra Newsec til hvordan foreningen lever op til den krævede datasikkerhed.</p> <p>Der afholdes særskilt møde om hvordan det iværksættes.</p>	
4.19	<p>Fællesmøde med foreninger og laug</p> <p>Der skal afholdes fællesmøde med alle foreningerne inden budgetmøde, så de får mulighed for at fremkomme med ønsker til budgettet. Det drejer sig om følgende foreninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saunalaug, Formand Tom Dornov: tom@dornov.dk) - Bådelaug, Formand Elise Hauge - Kajakklub, Forkvinde Ann Bøgh Andersen - Internetlaug, Forkvinde Mariann Roland Hansen - Grønt udvalg, formand Jørgen Juul. 	RUM
4.20	<p>Gelænder samt lys på store trappe.</p> <p>Der skal etableres gelænder med lys i håndlisten på den store trappe – forskudt så der er plads til juletræet midt for.</p>	?
4.21	<p>HUSK:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opmaling af P-båse. Jimmy finder pris. - Nye pæle hos Bådelauget. - Etablering af pladser til kajaker/padleboards ved viceværtøj. 	
5.	Næste bestyrelsesmøde:	
5.1	<p>Indkaldes af formanden via Outlook til første tirsdag i hver måned kl. 19.00 i viceværtøj.</p> <p>Ændringer af mødetidspunkt foretages via outlook.</p>	

Rune

6.	Forslag til nye poster på næste års budget (2021):	
6.1	Opsparing til kommende vedligehold (NHP + RUM)	
6.2	Etablering af overdækket cykelparkering på nordsiden	
6.3	Fælles jolle/sejljolle	

6.7	Ekstra udgift til Grundejerforeningen til broerne.	
-----	--	--