

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Torpedohallen 1/2 - 22

Tid	19:00 – 20:30	
Sted	Torpedohallen – viceværteljighed	
Deltagere	Rune Ulrick Madsen Jørgen Juul Jørn Dybkjær Hounsgaard Ulrik Schiøtz Henning Holm Sørensen Elise Hauge Larsen	RUM (formand) JJ (Næstformand) JDH US HHS EHL (suppleant) DELVIST
Fraværende	Mette Hartlev Andrey Lukyanov-Renteria	MH ALR (suppleant)
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> <ol style="list-style-type: none">1. Økonomi: RUM+JJ (fakturaer anvises af bestiller og digitalt af formand og næstformand) Ekspedition af fakturaer, kontakt Datea, budgetter, Likviditet (MR) mv. Der indhentes tilbud fra flere på alle arbejder over 20.0002. Viceværteljighed: Datea + US Tilsyn med reservationer, lejeindbetaling, indretning, mv.3. Daglig drift: JJ Samarbejde med vicevært, elevatorer og renhold (polering)“4. Forsikringsforhold: MH	

	<p>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: Anne 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: HHS 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. Ingen reaktion – der forsøges igen.	RUM
3.2	Jimmy har foreslået, at der udføres tiltag i forhold til vandspild på fjernvarmeanlægget (ca. 60l om måneden): Jimmy beder NIRAS om at spore utætheden. Efter forslag fra Jimmy etableres mulighed for at påfylde fjernvarmevand så der ikke påfyldes kalkholdigt vand.	UDFØRT
3.3	Der har været spurgt til fjernelse af cykler fra beboer. Det skal sættes i værk efter retningslinier fremskaffet af HHS. RUM har sendt oplæg til JHD der har udsendt rundskrivelse og mærket cyklerne. Fjernelse af cykler følger reglerne. Der udsendes påmindelse inden de fjernes – er sket. Der skal tages stilling til, om de brugbare cykler skal opbevares længere inden fjernelse.	JDH
3.4	Der er rod i bådelaugets budget gennem de sidste år, da udgifterne ikke er relateret til bevillingerne og der er sket sammenblanding mellem egne køb og køb gennem vicevært. Der er derfor aftalt følgende proces: <ol style="list-style-type: none"> 1. Budget vedtaget meddeles bådelaug. 2. Bådelaug lægger selv ud for alle køb. 3. Der afleveres regnskab til godkendelse i forbindelse med regnskabsårets afslutning. 4. Når det er godkendt, overføres til dækning inden for budgettet. 	UDFØRT
3.5	Der skal afholdes ny generalforsamling i foråret. RUM har aftalt tid og proces med Newsec: Generalforsamling holdes den 30. marts kl. Budgetmøde holdes tirsdag den 1. marts sammen med bestyrelsesmøde. US har lejet lokale på KDAK kl. 18-22. Det bliver Auditorium 6.	RUM+US
3.6	Vi venter med at åbne gæstefejlighed til der er mere overblik over situationen. Det er aftalt siden mødet, at gæstefejligheden åbnes. Anne og Ulrik har fået besked og tilpasser hjemmesiden (ny betalingsform)	
3.7	Anne har foreslået at NEWSEC varetager registrering og opkrævningen for leje af viceværtfejlighed. NEWSEC har tilbudt at udføre arbejdet for 1.350 inkl. Moms om måneden. Da det er mere end vi får ind i leje, er det aftalt at vi indfører "vejsidebetaling", dvs at lejerne betaler kontant i en sparebøsse. JJ køber sparebøssen og US får ændret tekst på hjemmesiden. Pengene bruges til rengøring mv.	UDFØRT
3.8	Salg af bådplads samt udlejning af plads til fællesbåd:	

	<p>Det er aftalt, at den overskydende bådplads sælges til højestbydende.</p> <p>Den plads der er reserveret til fællesbåd, kan Bådelauget udleje indtil det er afgjort om der skal etableres en fællesbåd.</p>	
3.9	<p>"Piratbåd":</p> <p>Der har været tvivl om ejerskab til båd der har ligget med strøm på hen over vinteren.</p> <p>Der blev godkendt skrivelse til ejeren af bådpladsen med krav om dokumentation af forsikring samt krav om en månedlig betaling på 1000 kr. for strømforbrug til opvarmning.</p> <p>Beløbet er forudsat opkrævet via fællesudgifterne.</p>	
3.10	<p>Forespørgsel om udvidelse af terrasse:</p> <p>Der er svaret at man skal følge de regler der er nedskrevet i aftale med gavlbeboerne.</p>	MH
3.11	<p>Forespørgsel om ekstra vindue mod gård:</p> <p>Der er svaret at det ikke umiddelbart vil være et problem, men at der skal forelægges en facadetegning til godkendelse i bestyrelsen, og at det skal godkendes via andragende til Københavns Kommune.</p>	
3.12	<p>Tyverisikring af P-dæk:</p> <p>Bestyrelsen finder ikke tilbudte pris på overvågning af P-dæk attraktiv. Men forslag om etablering af kode til udkørsel er en god løsning. JJ beder Jimmy om at indhente pris.</p>	JJ
4.	<p>Status opgaveliste:</p>	
4.1	<p>Udarbejdelse og Tinglysning af opdaterede vedtægter:</p> <p>(Budget del af konsulentbistand) Herunder implementering af normalvedtægter og vurdering af muligheder for at undgå "hoteldrift af lejligheder". Der er aftalt følgende justeringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forslag til regulering af ombygninger drøftet på generalforsamling. - Regler for ansvar ved ombygninger (godkendelser af ændringer samt indregulering af installationer). - Forhold omkring tilslutning til Ladestandere. - Mulighed for at undgå hoteldrift af lejligheder hvis de nye normalvedtægter giver mulighed for det. - Digital kommunikation er vedtaget men skal tinglyses. - Newsec foreslår at der medtages digital generalforsamling. - Det skal vurderes, om rengøring af P-dæk 0 skal udskrives af vedtægter. - Evt. regler/vedtægter for internetlaug med fælles net for hele bebyggelsen? - 	RUM+MH

	Vedtægtsændringer kræver 2/3 flertal i forhold til fordelingstallet. De sidste justeringer af forslagene drøftes af MH med Advokat fra GALST. NEWSEC har lovet at sammenskrive med nye normalvedtægter.	
4.2	Udførelse af arbejder på rullende vedligeholdelsesvejledning: (Budget 750.000) Færdiggørelse af de vedligeholdelsesarbejder der fremgår af vejledningen. Det skal noteres/beslattes hvilke arbejder der er omfattet af det afsatte beløb.	RUM+JJ
4.3	Affaldshåndtering: (Budget 300.000) Der skal indhentes priser på blanding af eks. låger og etablering af 2 nye låger i gadeplan i hver opgang. Jimmy er i gang med at indhente priser. JJ arbejder sammen med NIRas om at finde ud af om der kan bores i betonvanger. Der er mistanke om at de er stabiliserende.	RUM+JJ+Jimmy
4.4	Salg af P-plads: (min. pris 400.000) Bestyrelsen skal tage stilling til hvordan den overskydende p-plads skal sælges. Salget skal efterfølgende godkendes på en (ekstraordinær) generalforsamling. RUM udarbejder brev til udsendelse via Newsec efter jul. Er godkendt og udsendt. Der afholdes licitation den 1. marts kl 18.30 i viceværtlejigheden.	RUM
4.5	Ekstra Cykelparkeringer: (budget 50.000) Der skal ske en udvidelse af de eksisterende cykelparkeringer på nordsiden – evt. ved dobbeltsidige stativer. JJ aftaler med Jimmy.	Jimmy
4.6	Værksted: (budget 50.000) Der skal etableres et værksted for beboerne i det ene cykelrum. Værkstedet skal kunne bookes via hjemmesiden. JJ oplyste at Henrik vil komme med et oplæg til udformning og indretning af et værksted. Oplæg afventes – Aftalt inden generalforsamling så det kan fremlægges.	RUM+US+JJ
4.7	Opstribning af P-pladser: (budget 80.000) Jimmy har indhentet priser. Den billigste er på 42.000 excl. moms. Hertil kommer udgifter til flytning af biler og leje af midlertidige P-pladser.	JJ+Jimmy

<p>4.8</p>	<p>Færdiggørelse af hjemmeside: (budget 10.000)</p> <p>Der mangler især en "Skadeshåndtering" samt upload af den rullende vedligeholdelsesvejledning. Andet?</p>	<p>US</p>
<p>4.9</p>	<p>Rensning af faldstammer: (budget 100.000)</p> <p>Jimmy har anbefalet at alle vandrette faldstammer i bebyggelsen renses både oppefra og nedefra da mange er tilgroet. Der indhentes flere tilbud.</p> <p>Der er indhentet tilbud og arbejdet er igangsat.</p>	<p>Jimmy</p>
<p>4.10</p>	<p>Gelænder på trappeanlæg samt belysning generelt:</p> <p>(Budget 80.000) JJ og Jimmy har indhentet pris på værn på trappe i udformning svarende til bebyggelsens øvrige værn men uden balustre og med LED lys under håndliste. Pris 65.000 excl. moms. Der indhentes alternativ pris.</p> <p>Samtidig er det aftalt på generalforsamlingen at der udarbejdes et samlet belysningsprojekt som et led i værn på og belysning af trappe.</p> <p>US har efter aftale spurgt ekstern konsulent om pris og muligheder for lysprojekt. Det blev besluttet, at der nedsættes et internt udvalg til at stå for processen og at udvalget kan trække på den eksterne konsulent efter behov.</p> <p>RUM indkalder US+JJ+ALR+Jesper og Lotte til møde. Det er tanken at udvalget skal have udarbejdet et oplæg som kan forelægges bestyrelsen og næste generalforsamling.</p> <p>Første møde er indkaldt og afholdt. Der afventes test af lysarmatur som Jesper vil prøve at skaffe.</p>	<p>JJ+US</p>
<p>4.11</p>	<p>Hurtigere internet til alle ?:</p> <p>Bestyrelsen skal tage stilling til om der skal etableres mulighed for tilslutning for alle til Internetlaugets hurtige og billige tilbud. Og hvordan forbindelsen i givet fald skal etableres på baggrund af oplæg fra internetlauget. Det skal bl.a undersøges:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om eks. YouSee net kan deles. - Om G5 nettet gør det overflødigt. - Om eks. net hos Internetlauget kan udvides. <p>Der hyres tekniker til at undersøge muligheder og pris.</p>	<p>?</p>
<p>4.12</p>	<p>Reparation af elevatorer: (Budget 50.000)</p> <p>Jimmy har hentet pris og det er igangsat.</p>	<p>UDFØRT</p>
<p>4.13</p>	<p>GDPR implementeres:</p> <p>Der foreligger oplæg fra NEWSEC. Som RUM sender til MH</p>	<p>MH</p>

<p>4.14</p>	<p>Ladestationer til El-biler ?:</p> <p>Bestyrelsen skal tage stilling til om der skal etableres ladestander som et fælles projekt efter oplæg fra kommende projekt-gruppe. Det undersøges hvad en løsning uden leverendører koster. Den kunne bestå af følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fremføring af strømkabel til alle P-pladser, finansieret af EF. - Når folk ønsker ladestander, betales andel af etablering samt montage af stik og digital strømmåler der kan kombineres med den digitale måling i lejlighederne. <p>HHS havde udarbejdet en meget grundig redegørelse for problemstilling og muligheder. Det viser bl.a at systemet overbelastes når der tilsluttes ca. 20 biler. Det vil kunne klares ved en aktiv styring af strømfordelingen, så det undgås at udvide kapaciteten, hvilket er forholdsvis dyrt. Der er fire muligheder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle lader ude i byen, da det forventes at der kommer hurtigladere inden for en 2-årig periode, med en ladetid på under 30 min. 2. Der etableres et fælles fordelingsnet betalt af EF, som de enkelte ejere kan tilslutte sig mod betaling. JJ sender tilbud fra Kemp & Lauritzen til HHS. Løsningen betyder, at vi selv kan vælge leverendør og skifte efter behov. 3. Alternativt kan der indgås aftale med en leverendør (f,eks Clever), der leverer forsyningsnettet og standere. Det er en dyrere løsning og binder alle til samme leverendør. 4. Den nuværende ordning med individuelle løsninger fortsætter – men det kræver at vi enten udvider kapaciteten eller får etableret en aktiv styringsenhed for strømfordelingen. <p>HHS arbejder videre med at få prissat de 4 løsninger samt beskrevet fordele og ulemper. Det er forudsat at der er individuelle målere.</p> <p>Status jf. HHS er, at kapaciteten pt. er på 200 Amp og kan øges til 480 Amp. Øgningen koster ca. 1.500kr. pr. Amp. Ca. 0.42 mio. Forbruget pt. er på 80 Amp. De 120 Amp overkapacitet svarer til Ca. 17 biler med en samtidighedsfaktor på 0,4.</p> <p>Et alternativ kunne være at opsætte fælles hurtigladere ved gavl, svarende til den løsning Halvtolv har gennemført.</p> <p>Aftalt, at vi spørger på generalforsamlingen om man vil acceptere en fælles løsning (samme leverendør) eller vi alternativt skal få etableret hurtigladere ved gavl og gæstepladser, efter samme princip som Halvtolv.</p>	<p>HHS+Jimmy</p>
<p>4.15</p>	<p>Lovliggørelse af sauna:</p> <p>Der er nedsat et hurtigarbejdende udvalg bestående af (Tom+RUM+MH) der skal søge Kystdirektoratet om lovliggørelse af placeringen i vinterhalvåret. Ansøgningen skal indsendes inden vinteren så saunaen kan benyttes til vinterbadning. Udvalget har indsendt ansøgning og sauna er placeret jf aftale med farvandsdirektoratet. Efter mødet er der indkommet hørings svar som udvalget har besvaret.</p> <p>Hvis Kystdirektoratet godkender placeringen, skal det undersøges om det kræver byggetilladelse, når saunaen ligger på vandet. Københavns Kommune har gjort opmærksom på problemet i deres hørings svar.</p>	<p>RUM+MH+ Tom</p>

	Redegørelse/høringssvar udsendes med dette referat.	
4.16	Fællesarbejdsdag og fest: (Budget 25.000) Der afholdes arbejdsdag med fest for deltagerne.	JDH
4.17	Færdiggørelse og tinglysning af vedtægter for bådelaug: De færdige vedtægter for bådelaug skal tinglyses af bådelaugget. Samtidig skal det afklares hvordan salg af de overskydende bådpladser skal ske. Og om det kan sikres at den nye bådplads ud for Ulriks lejlighed kan sikres ham mod differencebetaling (skal evt. forelægges på generalforsamling). Det er foreslået at punktet med salg af bådpladser tages på et særskilt møde hvor EHL er med. Ehl har oplyst at tinglysning af bådpladser kræver kendskab til alle ejernes CPR-numre, jf. bådelaugets advokat. EHL har spurgt bestyrelsen om det kan gøres på anden måde. RUM spørger Newsec om der er andre måder. MH har foreslået, at det kun er TPHL's bestyrelse der har indsigelsesret og ikke TPHL. Hvilket betyder at det kun er bestyrelsen der skal oplyse CPR-numre. Reaktion fra Bådelaug er positiv, så §22 ændres så der kan tinglyses.	Bådelaug. MH+RUM
4.18	Overvågning af P-kælder ?: Bestyrelsen skal tage stilling til om der skal ske overvågning af p-kælder på baggrund af oplæg fra Tom.	Tom
4.19	Etablering af flere bådpladser: (budget 30.000) Projektet med at etablere flere bådpladser skal færdiggøres, så der bliver 3 overskydende bådpladser. Den ene reserveres foreløbigt til saunaen, den anden til en evt. fælles båd og den tredje sælges.	UDFØRT
4.20	Opdatering rullende vedligeholdelsesvejledning: Den rullende vedligeholdelsesvejledning skal opdateres på det årlige møde og de manglende poster prissættes. 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: - Udvendige spær. - Gangbroer. - Altankonstruktioner.	RUM+JJ

	<ul style="list-style-type: none"> - Brandmalede indvendige konstruktioner. - Opdatere spunsvægge (grundigt tærede over vandet). - "spanske trappe" renoveres. <p>RUM har accepteret at oprette og ajourføre regneark med tidsplan og priser da det vil gøre processen lettere.</p>	
4.21	<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>	RUM+ Newsec
4.22	<p>Viceværtordning</p> <p>Der skal afholdes MUS-samtale med Jimmy, og lønnen skal reguleres svarende til normale lønstigninger (NEWSEC finder index). Det skal sikres, at Frederiksholm har forsikret Jimmy som arbejdsgivere.</p> <p>Der er talt med Jimmy om lønregulering mv. Og der er udarbejdet nu kontrakt via Newsec.</p>	JJ+RUM
4.23	<p>Beboerorientering (Løbende)</p> <p>Der skal udsendes orientering om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Husk at rense afløb på tagterrasser. 2. Husk at tjekke om fugtighedsmålere i teknikskab er aktiv. Samt vejledning. 3. Hvornår og hvordan cykle fjernes endeligt. <p>Fremover bør der orienteres om tidspunkt for generalforsamling i god tid.</p>	RUM+US HASTER
4.24	<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) OK - Bådelaug, Formand Elise Hauge. De sædvanlige 3.000 - Kajakklub, Formand Jack Renteria. Ikke svaret - Internetlaug, Forkvinde Mariann Roland Hansen OK - Grønt udvalg, formand Jørgen Juul (6.000 til efterplantning) 	RUM
5.	<p>Næste bestyrelsesmøde:</p>	
5.1	<p>Indkaldes af formanden via Outlook til første tirsdag i hver måned kl. 19.00 i viceværtlejigheden.</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	Fælles jolle/sejljolle (udvalg fra bådelaug et sat i søen)	
6.3		
6.7		