

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Torpedohallen 11/1 - 22

Tid	19:00 – 20:30	
Sted	Torpedohallen – viceværtøjighed	
Deltagere	Rune Ulrick Madsen Jørgen Juul Jørn Dybkjær Hounsgaard Ulrik Schiøtz Henning Holm Sørensen	RUM (formand) JJ (Næstformand) JDH US HHS
Fraværende	Mette Hartlev Andrey Lukyanov-Renteria Elise Hauge Larsen	MH ALR (suppleant) EHL (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	Bestyrelsen blev konstitueret med Jørgen Juul som næstformand med følgende opgavefordeling: 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 20.000 2. Viceværtøjighed: 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.	JJ
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.	JDH
3.4	Der er rod i bådelaugets budget gennem de sidste år, da udgifterne ikke er relatiéret 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. Er det sket? 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. 	
3.5	Der skal afholdes ny generalforsamling i foråret. RUM aftaler tid og proces med Newsec	RUM
3.6	Vi venter med at åbne gæstelejlighed til der er mere overblik over situationen.	
3.7	Anne har foreslået at NEWSEC varetager registrering og opkrævningen for leje af viceværtlejlighed. 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.	
4.	Status opgaveliste:	
4.1	Udarbejdelse og Tinglysning af opdaterede vedtægter: (Budget del af konsulentbistand) Herunder implementering af normalvedtægter og vurdering af muligheder for at undgå "hotel-drift af lejligheder". Der er aftalt følgende justeringer: <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). 	RUM+MH

	<ul style="list-style-type: none"> - 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? <p>Vedtægtsændringer kræver 2/3 flertal i forhold til fordelingstallerne. De sidste justeringer af forslagene drøftes af MH med Advokat fra GALST. NEWSEC har lovet at sammenskrive med nye normalvedtægter.</p>	
4.2	<p>Udførelse af arbejder på rullende vedligeholdelsesvejledning:</p> <p>(Budget 750.000) Færdiggørelse af de vedligeholdelsesarbejder der fremgår af vejledningen.</p> <p>Det skal noteres/beslattes hvilke arbejder der er omfattet af det afsatte beløb.</p>	RUM+JJ
4.3	<p>Affaldshåndtering: (Budget 300.000)</p> <p>Der skal indhentes priser på blænding af eks. låger og etablering af 2 nye låger i gadeplan i hver opgang. Jimmy er i gang med at indhente priser.</p>	RUM+JJ+Jimmy
4.4	<p>Salg af P-plads: (min. pris 400.000)</p> <p>Bestyrelsen skal tage stilling til hvordan den overskydende p-plads skal sælges. Salget skal efterfølgende godkendes på en (ekstraordinær) generalforsamling.</p> <p>RUM udarbejder brev til udsendelse via Newsec efter jul. Er godkendt og udsendt.</p>	RUM
4.5	<p>Ekstra Cykelparkeringer: (budget 50.000)</p> <p>Der skal ske en udvidelse af de eksisterende cykelparkeringer på nordsiden – evt. ved dobbeltsidige stativer.</p>	Jimmy
4.6	<p>Værksted: (budget 50.000)</p> <p>Der skal etableres et værksted for beboerne i det ene cykelrum. Værkstedet skal kunne bookes via hjemmesiden.</p> <p>JJ oplyste at Henrik vil komme med et oplæg til udformning og indretning af et værksted.</p> <p>Oplæg afventes.</p>	RUM+US+JJ

4.7	<p>Opstribning af P-pladser: (budget 80.000)</p> <p>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.</p>	JJ+Jimmy
4.8	<p>Færdiggørelse af hjemmeside: (budget 10.000)</p> <p>Der mangler især en "Skadeshåndtering" samt upload af den rullende vedligeholdelsesvejledning. Andet?</p>	US
4.9	<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>	Jimmy
4.10	<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. Første møde er indkaldt og afholdt.</p>	JJ+US
4.11	<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>	?
4.12	<p>Reparation af elevatorer: (Budget 50.000)</p> <p>Jimmy har hentet pris og det er igangsat.</p>	UDFØRT

<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 projektgruppe. 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 hurtiglader 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 hurtiglader ved gavl, svarende til den løsning Halvtolv har gennemført.</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. Efte 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>

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 – Er sket. <p>Fremover bør der orienteres om tidspunkt for generalforsamling i god tid.</p>	RUM+US
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) - Bådelaug, Formand Elise Hauge. - Kajakkklub, Formand Jack Renteria - Internetlaug, Forkvinde Mariann Roland Hansen - Grønt udvalg, formand Jørgen Juul. 	RUM
5.	Næste bestyrelsesmøde:	
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 bådelaugget sat i søen)	
6.3		
6.7		