

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Torpedohallen 3/12 - 2024

Tid 19:00 – 20:30

Sted Torpedohallen – viceværtøjighed

Deltagere

Rune Ulrick Madsen	RUM (formand)
Jørgen Juul	JJ (Næstformand)
Jørn Dybkjær Hounsgaard	JDH
Tom Dornov	TD (2. suppleant)

Fraværende

Mette Hartlev	MH
Ulrik Schiøtz	US
Karsten Bonde	KB (1. Suppleant)

Tilsendt: 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
1.0	Valg referent mv.:	RUM
1.1	Bestyrelsen har vedtaget følgende opgavefordeling: 1. Økonomi: RUM+JJ (fakturaer anvises af bestiller og digitalt af formand og næstformand) Ekspedition af fakturaer, kontakt Datea, budgetter, Likviditet 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 Bygningsforsikring samt all-risc forsikring mv. 5. Kommunikation: RUM+US Intern samt eksternt kommunikation, mv. 6. mtbhallen@gmail.com: JH Overvåge, arkivere og ekspedere mails til bestyrelsen. 7. Hjemmeside: Anne Bøgh Andersen (ABA)+US Vedligehold af hjemmeside (ABA)	

	8. Grundejerforeningen Holmen: US Deltagelse i møder, kontakt til naboer, orientering, mv. 9. Bygningsvedligehold: RUM+JJ Vedligehold, skader, budgetter, anlæg, mv. 10. Vejlauget Holmen: JH Samarbejde med øvrige grundejere om veje, træer, mv. 11. Deklarationer, vedtægter: MH + Advokat + Datea Opdatering af vedtægter, tinglysning, mv. 12. Saugværksgrunden: US Samarbejde med Saugværket og Frederiksholm om friareal 13. Friarealer: US Koordinerer med Grønt Udvalg. Suppleanter deltager i bestyrelsesmøderne efter eget ønske, eller når der er brug for assistance.	
2.0	Godkendelse af forrige mødereferater, godkendelse af regninger, mv:	
2.1	Ingen kommentarer til sidste referat.	
2.2	Fakturaer anvises løbende. Fremover følges den procedure der er aftalt i forbindelse med digital anvisning af fakturaer: - Fakturaer stiles til bestyrelsen og sendes til Newsec. - Formanden downloader og sender til ansvarlige (med mindre det er næstformanden eller Jimmy) - Ansvarlige anviser/kommenterer pr. mail til formanden - Formanden godkender digitalt og noterer hvilken sagsansvarlig der har godkendt i kommentarfeltet. - Næstformanden godkender digitalt. Godkendte fakturaer kan findes i det digitale arkiv på PROBO der administreres af Newsec.	RUM
3.0	Gennemgang af post, og henvendelser til bestyrelsen, samt ad hoc opgaver:	
3.1	Skadedyrsbekæmpelse Kontrakt med Mortalin skal enten opdateres eller aflyses. Da det ikke er klart hvad de yder for ca. 20.000 kr om året. Aftalen er opsagt efter mødet, og der afventes redegørelse for ydelser i 24 før faktura betales. Efter mødet er Mortalin vendt tilbage med redegørelse for udført arbejde i 23 (fangst af 12 duer) og påbegyndt arbejde i 24, samt nyt billigere tilbud. Der skal tages stilling til om vi skal fortsætte med Mortalin eller kontakte firma der udfører duebekæmpelse med falke/høge, for at høre om resultaterne (skræmmer de også småfugle?). Efter mødet har RUM modtaget tlf. opkald fra Mortalin. Mortalin, beklagede at der ikke har været igangsat fangst i 24. Det blev derfor aftalt: - Vores betaling for 24 flyttes til 25, opkrævning annulleres. - De igangsætter dueindfangning evt. via nedskydning. - Fangst dokumenteres via deres hjemmeside.	RUM

3.2	Overdragelse af Erdkehlgraven til Københavns Havn. TD havde været til møde hvor der blev orienteret om konsekvenserne ved overdragelse af Erdkehlgraven til Københavns Havn. Han deltager i fremtidige møder med Københavns Havn og Kystdirektoratet. Ved møde med Nabobebyggelser er det blevet pointeret, at der ikke bør indgås individuelle aftaler med Københavns Havn, da det vil udelukke fremtidige klagemuligheder over afgifter for leje af bådpladser. TD følger op.	TD
3.3	Generalforsamling: Det kan ikke nås at holdes en ekstraordinær GF. Alternativt overvejes det at holde en særskilt GF der vedrører de nye vedtægter. Så følgende emner skal med på den ordinære GF: - Godkendelse af skilteprojekt (afventer endeligt projekt). - Bevilling til renovering af kajkant (Projekt for kajkant er der indhentet tilbud på til 0.4 mio. som skal deles med Bohlendachvej ca. 50%). Afventer Bohlendachvej. - Begrønning af facader (projekt forelægges). - Bevilling til brandsikring af P-dæk for 123.000 + 88 kr. i abonnement (infrarød alarm ved over 68 grader). - Evt. bevilling til nye digitale varmemålere (Pristilbud 110.00 incl. moms, drift ca. 14.000 årligt og 8.000 ekstra for personlig aflæsning jf.TD) - Stolpehætter på pæle i marinaen – samt regler for ansvarsfordeling i vedtægter. - Udgift til faldsikring på tag skal medtages i budget. Sonny har foreslået 25/3 til økonomimøde – vi foreslår 4/3? Sonny har foreslået 28/4 til GF – vi foreslår den 29/4 Tilbagemelding afventes.	ALLE
3.4	Væltet fortøjningspæl Turbådene har væltet en af vores fortøjningspæle i marinaen. JJ har anmeldt til skadevolders forsikring, da vores egen ikke vil behandle sagen. Der afventes svar.	JJ
3.5	Delebil KB undersøger om der er interesse for en delebil.	KB
3.6	Faldsikring på tag. På møde med Jimmy blev det aftalt at eksisterende faldsikring på taget bliver testet, da der er sat spørgsmålstegn ved om det er godkendt. Test har vist at der skal etableres ny faldsikring på den ene tagside – hvilket er aftalt igangsat som nødvendigt vedligehold.	Jimmy/JJ
3.7	Ideoplæg til opdatering af udearealer: US har deltaget i Bohlendachsvejs dovervejelser vedr. opdatering af deres og vores udearealer. Der er modtaget tilbud på 150.000 kr for udarbejdelse af ideoplæg fra SLA. Det er aftalt, at Det Grønne Udvalg skal inddrages i projektet – omfang og karakter. Efter mødet er der modtaget oplæg til fordeling på 60/40. Der er accepteret en udgift på 60.000 incl. moms for projektdelen – men aftalt, at udførelsen betales efter faktiske udgifter – dvs. hvad der udføres på egen grund (tilbud opdeles).	US
3.8		

	Forstøbning af Kajkant/Bolværk: JJ har igangværende drøftelser med Bohlendachvej om koordinering af arbejdet med sikring af kajkanten/bolværket med en forstøbning. Der er modtaget rapporter, der har afvigende konklusioner, så Vi afventes et møde mellem vores og deres rådgivere. Det skal overvejes at indhente tilbud fra flere rådgivere på projekteringen. Undersøgelse pågår hos Bohlendachvej. Resultat afventes.	JJ
3.9	Udskiftning af låsecylindre: Det blev aftalt, at der som alternativ til digitale låse på fællesdøre foretages en udskiftning af alle låsecylindre, da de digitale låse er for lette at kopiere og udgiften stort set den samme. Efter mødet har Jimmy indhentet tilbud fra 2 leverendører på udskiftning af alle låse med bedre cylindre (ABUS). Pris ca. 150.000 incl. moms. Udskiftning af låsecylindre på fællesarealer betragtes som vedligehold og medtages i driftudgifter. Udskiftning af låsecylindre på indgangsdørene til boliger, private depoter og postkasser samt ekstranøgler påhviler ejerne og udgiften faktureres via fællesudgifterne (ikke fordelingstal). Der udsendes orientering om tilmeldinger fra ejerne og TD udarbejder oversigt til Jimmy.	JJ/JHD/TD
3.10	Fjernelse af blade mv. på Galionsvej nord for bebyggelsen: Jimmy mener ikke at det kun kan være vores ansvar at fjerne blade og kastanier fra den private fællesvej. Efter mødet har Jimmy oplyst at Schifters gartner er begyndt at fjerne blade på Galionsvej, så problemet er tilsyneladende løst.	
3.11	Lejeindtægter Saugværkets bådpladser: Det har vagt undren, at vi skal betale for vedligehold af bolværket hos Saugværket – men ikke får del i lejeindtægterne. TD undersøger – RUM finder tidligere redegørelse fra advokat.	TD+RUM
3.12	Vedr. nederste P-dæk og vandskade: Betaling for vandskaden på nederste P-dæk er blevet afvist. Det har derfor været overvejet af bede ejeren af P-dækket betale sin andel af udgiften. Det er blevet afklaret, at det nederste P-dæk ejes af Real-Estate (lejl. 58 med en ejerandel på 758 hvilket afføder en pt. årlig betaling på 17.000 til fællesudgifterne). Jf. vedtægterne skal Ef stå for vedligehold incl. rengøring af P-dækket, så der er ikke baggrund for/fornuft i at opkræve andel af udgiften, da de selv står for rengøring mv. Bohlendachvej er lejere og betaler leje hvert år (0 ejerandele).	
3.13	Udskiftning af planker på bådebro: Plankerne er mørnet og udgør fare for gennemtrængning. Der er modtaget tilbud p 92.000 incl. moms fra KP Harris eftf. Som kan accepteres igangsat.	Jimmy/JJ
4.	Status opgaveliste:	
4.1	Udarbejdelse og Tinglysning af opdaterede vedtægter:	RUM+MH

	Implementering af normalvedtægter og vurdering af muligheder for at undgå "hoteldrift af lejligheder". Der er aftalt følgende justeringer: - Newsec foreslår at der medtages digital generalforsamling. - Normalvedtægter samt evt. mulighed for at undgå hoteldrift af lejligheder skal sammenskrives med vores vedtægter (GALST) - Regler for ladestandere skal færdiggøres og indarbejdes i nye vedtægter. De kan jf. Sonny vedtages på en ekstraordinær generalforsamling (evt. kun vedr. vedtægter?). - Digital kommunikation er vedtaget men skal tinglyses. - Evt. regler/vedtægter for internetlaug med fælles net for hele bebyggelsen? - Forslag til regulering af ombygninger samt indregulering af installationer efter ombygninger som drøftet på generalforsamling, er blevet udarbejdet af MH, men afventer senere tinglysning. Evt. via ordensregler. - Skal det indskrives i ordensreglerne/Vedtægterne, at bådelaugets vedtægter skal udleveres til nye ejere? Newsec har anbefalet at vi anvender GALST. MH har fået en pris på 25.000 + tinglysning hvilket er igangsat. MH har udsendt udkast til sammenskrevne vedtægter modtaget fra GALST. MH og RUM har gennemgået vedtægterne efter mødet som oplæg til udformning og fremlæggelse på GF. MH drøfter spørgsmål med GALST – RUM ser på afsnit om vedligehold.	
4.2	Opfølgning på rullende vedligeholdelsesvejledning: Der skal udarbejdes et regneark med tidsplan og priser på vedligehold (efterfølgende et krav i de nye vedtægter). Vejledning skal opdateres på et årlige møde med Jimmy og de manglende poster prissættes. Efter mødet har Henrik tilbudt at hjælpe med at udarbejde regnearket sammen med RUM. Når det er færdigt, indkaldes til møde med Jimmy og Jørgen, så omfang, budget og tidsplan kan justeres. PS: Ifm. vandskade i lejlighed under tagterrasse i vestgavlen er der fundet utætheder i tagbelægningen som udbedres. Når faldsikringen er etableret på hele taget, skal der foretages en gennemgang af hele taget. Efter mødet har Henrik sendt oplæg til RUM. Det skal drøftes inden møde med Jimmy og JJ.	RUM+JJ+ Henrik
4.3	Belysning i bebyggelsen: Belysningsudvalget er blevet opfordret til vurderer behovet for forbedret belysning andre steder, af flere beboere. De pågældende beboere inddrages.	JJ + udvalg.
4.4	Ekstra Cykelparkeringer: Der skal ske en udvidelse af de eksisterende cykelparkeringer på nordsiden – evt. ved dobbeltsidige stativer. Det undersøges om der kan etableres dobbelthøje cykelstativer på P-dækket af RUM. JJ aftaler videre forløb med Jimmy	JJ+RUM
4.5	Værksted: Der er etableret et værksted for beboerne i det ene cykelrum.	RUM/JJ

	Det har vist sig, at aktiviteter i værkstedet giver meget støj i lejlighed over og udendørs, bl.a fordi borde er koblet til let facade. Henrik har påtaget sig arbejdet med at opdatere lydkravene: - Fritstående arbejdsbord på gummiklodser. - Gulvbelægning med blødt underlag der forhindrer lydtransmission (sportsgulv i f.eks linoleum). Udførelse haster da støjen generer oven boende. RUM igangsætter Lars Egeris da Henrik ikke har tid.	
4.6	Opstribning af P-pladser: Opstribning og nummerering skal fornys. Vi lukker P-dæk i tre dage – hvilket meddeles beboerne i rundskrivelse min. 14 dage før, så de selv kan finde parkering. Udføres til sommer når betongulv er tørt. Dem der ikke kan flytte bilen, må betale for det. Der er fundet dato (22 juli og 4 dage frem), og udsendt orientering til beboerne om at flytte biler og cykler. Mv. Arbejdet er kun delvist udført da en enkelt beboer ikke ville flytte sin bil. Jimmy har derfor udført et stort stykke arbejde for at få det til at lykkes uden problemer (bla. Afskærmning af bilen der ikke måtte flyttes) Bilen er flyttet efterfølgende, så det sidste arbejde kan blive udført. Beboeren vil blive opkrævet for ekstraarbejdet. Jimmy forhandler med leverandør om færdiggørelse – og har fået fradrag for egne ydelser. Efter mødet er de manglende arbejder udført. Det har dog vist sig, at det har været for koldt, så malingen slipper. Der foretages nyt forsøg til foråret.	JJ+Jimmy
4.7	Løbende opdatering af hjemmeside: Der mangler bookemulighed for værksted og fællesbåd. Efter mødet er hjemmesiden stået af. US arbejder på at finde administrator der kan reetablere på ny platform. Indtil da registreres udlejning af viceværtbolig på liste i lejligheden. Efter mødet er der udsendt en prøveversion til kommentering fra bestyrelsen. Hjemmesider er "on air" efter mødet.	US+Anne UDFØRT
4.8	Internetforbindelse til alle: Det skal undersøges om der kan etableres mulighed for tilslutning for alle til Internetlaugets hurtige og billige tilbud: - Om eks. YouSee net kan deles. - Om G5 nettet gør det overflødigt. - Om eks. net hos Internetlauget kan udvides. KB har givet tilsagn om at undersøge, om vi vil kunne anvende You-See's KOAX-net så alle kan tilslutte sig den billige fællesløsning. Der er kommet tilbud fra TDC om etablering af gratis net til alle. KB går videre med sagen. Efter mødet er aftalen blevet underskrevet, med mulighed for at træde ud af aftalen hvis løsningen ikke er acceptabel.	US + KB
4.9	Ladestationer til El-biler: Forslaget på etablering af fælles basisinstallation og ladestandere ved alle P-pladser blev vedtaget på GF. Det blev samtidig vedtaget, at der skal betales et mindre indskud ved tilmelding på 7.000 kr.	KB/Udvalg

	Arbejdet med kontrahering, og udførelse skal nu iværksættes og følges op. Udvalget påtager sig opgaven med KB i spidsen. Der er kommet et nyt billigere tilbud uden udvendige ladestationer men med ladestationer på 2 indvendige gæstepladser. KB og udvalget går videre med kontrahering (er underskrevet efter mødet). KB/TD beder dem også forberede føringsvej til kabler for brand-sikring samtidig. Kontrakt er underskrevet efter mødet, da der via rundspørge er 12 interesserede, ud over dem der allerede har egen ladestation. Efter mødet bliver der udsendt orientering om, hvornår arbejderne udføres.	
4.10	Fælles arbejdsdag og fest: Fælles arbejdsdag og fest er afholdt den 25. august 24 med 30-40 deltagere. Der skal planlægges arbejdsdag med fest for deltagerne i 2025. JDH har foreslået den 22. juni – hvilket skal sendes ud som orientering.	JDH UDFØRT.
4.11	GDPR implementeres: Der foreligger oplæg fra NEWSEC. Som RUM har sendt til MH	MH
4.12	Viceværtordning Der skal afholdt MUS-samtale med Jimmy Aftale med Frederiksholm´s administrator for Jimmys skal evt. reguleres. Det skal sikres, at Frederiksholm har forsikret Jimmy som arbejds-givere. OK jf. Jimmy.	JJ+RUM
4.13	Beboerorientering (Løbende) Der skal udsendes orientering om følgende: 1. Orientering om reglerne for leje af viceværtøj. Herunder periode og hvornår man skal være ude. 2. Evt. orientere om at vi ikke anvender PROBO til kommunikation US undersøger hvordan det kan undgås. 3. Der mangler hænder i det grønne udvalg. Opfordre til at melde sig til ny formand? 4. Orientere om regler for brændeoven jf. mail fra KK 5. Henstille til at cykler placeres i cykelstativer. 6. Orientere om arbejdsdag den 22. juni 25. Husk at orientere om tidspunkt for generalforsamling i god tid.	RUM+US
4.14	Begrønning af facader (vild med vilje) Jørgen Lund har foreslået at facaderne begrønnes med slyngplanter. Ideen er videregivet til det grønne udvalg hvor JJ+US i første omgang spørger nabobebyggelsen der ejer arealet hvor der skal plantes. Det skal grundigt overvejes hvad det vil koste at vedligeholde plantningen når den når op i etagerne, da det vil kræve lift at beskære og vedligeholde slyngplanterne. US har talt med nabobebyggelsens formand, og det er aftalt at der laves en fælles "vild med vilje" strategi for udearealerne. Oplæg fra SLA afventes.	JJ/US
4.15	Maling af indvendig nordfacade Arbejdet indgår i den løbende vedligeholdelse.	JJ

	Drøftes på møde om rullende vedligehold manual. Der medtages midler på næste års budget til maling af den indvendige nord-facade der trænger mest. JJ indhenter pris til udførelse i foråret.	
4.16	Bedre struktur på skiltning Iværksættes jf. forslag fra beboer. Bestyrelsen har bedt Peter Bysted's tegnestuen om at udarbejde forslag. Efter mødet har Peter Bysted meddelt, at han ikke føler at han kan udarbejde et acceptabelt forslag uden at ændre adresser. Bestyrelsen har derfor holdt møde med et anerkendt skiltefirma, hvorfra der er modtaget et forslag, som fungerer mht. logistik, men hvor designet kan tåle en omgang mere. Peter Bysteds design af dørskilte var et bedre oplæg. Det nedsatte skilteudvalg (JJ+US+RUM), arrangerer møde med skiltefirmaet og står for det endelige forslag På møde 04.06.24 er det besluttet at JJ kontakter skiltefirmaet og beder om følgende justeringer og prøver på skiltene: Oversigtsskilte terræn/gård: Galvaniseret plade i samme højde som vægplader, med en lettere stregmarkering af bygningerne og rød markering af indgange. Dørskilte: DE eksisterende skilte anvendes med ny belægning. Ønskes som prøver i 2 udgaver. Rød bund med hvid tekst og sort bund med hvid tekst. Hele nummeret anvendes f.eks. 9.3.12. Trappeskilte: Galvaniseret plade i størrelse som dørskilte. Ønskes som prøver i 2 udgaver. Rød eller sort tekst. Belysning: Skiltene opsættes uden belysning. Rød farve: Det er meget vigtigt, at den røde farve er rigtig og ikke for rød. Det menes at Jimmy har farvekoden. JJ får lavet prøver på skiltetyperne. Afventes incl. samlet pris.	US/RUM/JJ
4.17	Klimaneutral bebyggelse Muligheder for energioptimering skal iværksættes jf. beboerforslag. US har igangsat konsulent og rapport er modtaget. Rapporten vil indgå i den fremtidige vurdering af hvordan bebyggelsen kunne blive klimaneutral, som det skal undersøges jf. GF beslutning. Aftalt at Jimmy bestiller indreguleringsrapport. Tina har meldt sig til arbejdet, og foreslås som forkvinde. Der skal indkaldes til 1. møde, så arbejdet med et kommissorium kan begynde og bevilling søges. Tina har efter mødet sagt ja til at varetage forkvindeposten.	Tina, KB, RUM.
4.18	Brandfare på P-dækket. Der skal etableres brandalarm – efter råd fra brandmyndighederne. JJ Kontakter Kemp & Lauritzen for at få belyst mulighederne. TD har indhentet pris på 123.000 for infrarød overvågning med 88 kr i abonnement. Pengene skal bevilliges inden igangsætning. TD har indhentet alternativt tilbud på ca. 100.000, med varmekølere – virker interessant. Evt. medtages på GF.	TD
4.19	Solafskærmning af syd- og vestvendte facader.	TD

	Det skal overvejes om der kan findes en form for solafskærmning på de syd- og vestvendte facader der klæder bebyggelsen og skærmer effektivt. TD er ved at undersøge mulighed for folie. Flere beboere har spurgt til en løsning.	
4.20	Regnvand til vanding Det skal undersøges hvad det vil koste at få etableret et system til oplagring af regnvand til vanding – evt. kombineret med et automatisk vandingsanlæg KB har indhentet tilbud fra Regnvandstanken. Det er aftalt at inddrage SLA der kender problemstillingen.	KB
4.21	Fællesmøde med foreninger og laug 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: - Saunalaug, Formand Tom Dornov: tom@dornov.dk) - Bådelaug, Formand Henrik Konradsen: henrik.konradsen@gmail.com - Kajakklub, Formand Rasmus Enggaard Sangild: rasmussangild@hotmail.com - Grønt udvalg, formand Jørgen Juul: jj@cfmoller.com - Belysningsudvalg, formand Jesper Ravn: jr@gottliebpaludan.com - Fællesbådslaug Formand Hans Otto Engkilde: hans.o.engkilde@gmail.com - CO2- neutral bebyggelses udvalg, forkvinde Tina Moe ravnmoegmail.com Modtagne forslag skal indsættes i budgettet og dermed behandlet på generalforsamlingen. De modtagne forslag er indarbejdet i næste års budget.	RUM
5.	Næste bestyrelsesmøde:	
5.1	Indkaldes af formanden via Outlook til første tirsdag i hver måned kl. 19.00 i viceværtøjigheden.	

Rune

6.	Forslag til nye poster på næste års budget (2025):	
6.1	Evt. opsparing til kommende vedligehold (JJ + RUM) Det kunne være fint at fremlægge tal fra rullende vedligeholdsrapport for GF 25 (for de næste 10 år)	
6.2	Udskiftning af ISTA målere (ekstraordinær GF?)	Ca. 175.000
6.3	Forstøbning af Kajkant	Ca. 3.500.000
6.4	Brandsikring af P-dæk (ekstraordinær GF?)	Ca. 100.000
6.5	Begrønning af facader/ udearealer (vild med vilje).	?