

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Torpedohallen 3/6 - 2025

Tid 19:00 – 20:30

Sted Torpedohallen – viceværtøjighed

Deltagere	Rune Ulrick Madsen	RUM (formand)
	Jørgen Juul	JJ (Næstformand)
	Ulrik Schiøtz	US
	Mette Hartlev	MH
	Jørn Dybkjær Hounsgaard	JDH
	Karsten Bonde	KB (1. Suppleant)
	Tom Dornov	TD (2. suppleant)

Fraværende -

Tilsendt: Bestyrelsen + Newsec + Suppleanter

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 Regnskab: Datea+RUM+TD 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 ekstern 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: Grønt udvalg ved Tina Moe (skiftende for- kvinde) US deltager i udvalget som bindeled til bestyrelsen. 14. Likviditetsbudget: Henrik Konradsen + RUM Løbende opdatering af likviditetsbudgettet med vedligehold og nyanskaffelser. 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?).	RUM

	Efter mødet har RUM modtaget tlf. opkald fra Mortalin. Mortalin, beklagede at der ikke har været igangsat fangst i 24. Det er aftalt at: - Vores betaling for 24 flyttes til 25, opkrævning annulleres. - De igangsætter dueindfangning evt. via nedskydning. - Fangst dokumenteres via deres hjemmeside. Der mangler kun dokumentation for fangst i 25, så kan den nye kontrakt med ny pris underskrives. Da vi ikke har hørt fra Mortalin, undersøger TD alternativer.	
3.2	Væltet fortøjningspæl Turbådene har væltet en af vores fortøjningspæle i marinaen. JJ har anmeldt til skadevolders forsikring, da vores egen ikke vil behandle sagen. Det er aftalt, at vi henter tilbud på ny pæl fra 2 leverendører. Forventet pris max. 30.000 kr, som Turbådene har givet tilsagn om at betale en del af (evt. det hele). JJ har modtaget pris – afventer udførelse.	JJ
3.3	Faldsikring på tag. På møde med Jimmy blev det aftalt at eksisterende faldsikring på taget skal testes, da der er tvivl om det er godkendt. Test har vist at der skal etableres ny faldsikring på den ene tagside – hvilket er aftalt igangsat som nødvendigt vedligehold. Da der skal etableres ny faldsikring på den sydlige tagflade, udbydes det til 2-3 leverendører, med følgende krav: - Det skal være ABS systemet så det er det samme system. - Det skal godkendes af certificeret leverendør. - Der skal være skriftlig garanti for forsikring på leverancen. - Der skal være pris på fremtidigt lovpligtigt eftersyn. RUM har sendt grundlag til Jimmy. Arbejdet skal igangsættes da det er et lovkrav og derfor vedligehold. Der har efterfølgende været afholdt møde med Climatic A/S og RUM har udarbejdet acceptskrivelse der omfatter vedligehold. Jimmy har efter mødet fremsendt acceptskrivelse til Climatic – arbejdet forventes udført til august. Der skal udarbejdes All-risc forsikring – skema er sendt til JJ.	Jimmy/JJ
4.	Status opgaveliste:	
4.1	Udarbejdelse og Tinglysning af opdaterede vedtægter: Implementering af normalvedtægter og vurdering af muligheder for at undgå "hoteldrift af lejligheder". Der er aftalt følgende justeringer til overvejelse: - 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. MH+KB udarbejder sammen. - 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. - Krav til terrasser skal indarbejdes jf. GF 25. - RUM opdaterer ordensregler.	RUM+MH

	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 gennemgår vedtægterne efter mødet som oplæg til udformning og fremlæggelse på GF. MH drøfter spørgsmål med GALST – RUM ser på afsnit om vedligehold – herunder krav til terrassebrædder. Arbejdet pågår – Skal vedtages på ekstraordinær GF i 25 med deltagelse af GALST. MH meddeler når det er klart. Det skal overvejes at konsultere Jeudan som medlem af EF Torpedohallen.	
4.2	Opfølgning på rullende vedligeholdelsesvejledning: Der skal udarbejdes et regneark med tidsplan og priser på vedligehold (efterfølgende et krav i de nye vedtægter). Henrik har tilbudt at hjælpe med at udarbejde regnearket sammen med RUM. Det er sket efterfølgende og den er gennemgået på GF. Oversigten skal opdateres jævnlige i samarbejde med Jimmy som arbejdsgrundlag. 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. Det samme gælder når etaper for forstøbning af kajkant er vedtaget, samt evt. udgifter i forbindelse med afhjælpning af Legionella og rustbeskyttelse af spær.	RUM+JJ+Henrik
4.4	Ekstra Cykelparkeringer: Der skal ske en udvidelse af de eksisterende cykelparkeringer – evt. ved dobbeltsidige stativer eller dobbelte stativer på nordsiden. På GF blev prisen på dobbelthøje stativer afvist. Så der skal undersøges alternativer: - Billigere løsning med dobbelthøje stativer. - Udvendige dobbeltstativer. - Inddragelse af værksted igen. - Leje areal i stueplan af Jeudan. - Mv. KB har udsendt spørgeskema så behov er afklaret. KB kontakter Jeudan for at undersøge mulighed og indkalder til møde i gruppen når det er sket.	JJ+RUM+KB
4.5	Værksted: Der er etableret et værksted for beboerne i det ene cykelrum. 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. Værksted nedlægges da det vil være næsten umuligt at dæmpe støjen i konstruktionen. Er udsendt i beboerorientering. På GF blev det vedtaget at det skal undersøges om værkstedet kan støjdæmpes så det vil kunne anvendes. JJ indhenter rapport fra Lydspecialist Bo Mortensen.	RUM/JJ
4.7	Løbende opdatering af hjemmeside: Der skal udføres følgende som opdatering: - US indarbejder bookingsystem for vanding jf. aftale med det Grønne Udvalg.	US+Anne
4.8	Internetforbindelse til alle:	KB/RUM/JJ

	Det skal undersøges om der kan etableres mulighed for tilslutning for alle til Internetlaugets hurtige og billige tilbud. Der er kommet tilbud fra YouSee om etablering af gratis net til alle. KB er gået videre med sagen. Efter mødet er aftalen blevet underskrevet, med mulighed for at træde ud af aftalen hvis løsningen ikke er acceptabel. JJ+RUM deltager i møde med YouSee den 20. marts kl. 9.00 hvor der skal gives endeligt tilsagn om føringsveje samt installationen. Afholdt efterfølgende og oplæg til kabelføring afventes. Vi afventer YouSee tilbagemelding.	
4.10	Fælles arbejdsdag og fest: Der er bestilt bord til 40? personer på Færgen Ellen til den 22. juni hvor den årlige arbejdsdag og fælles middag er aftalt i 2025. Rundskrivelse udsendt og plakater opsat. Aftalt at mosfjernes skal testes.	JDH
4.12	Viceværtordning Der har været afholdt MUS-møde med Jimmy og løn for de næste 2 år er aftalt som fast tillæg. Der automatiske lønregulering er derfor sat ud af kraft.	JJ+RUM UDFØRT
4.13	Beboerorientering (Løbende) Der skal udsendes orientering om følgende: 1. Vejledning for ladestandere 2. Orientering om gæsteparkeringer. Begge punkter er lagt på hjemmeside. Husk at orientere om tidspunkt for generalforsamling i god tid. Orientering om Legionella, prøveresultater og videre skridt er udsendt	RUM+US
4.14	De grønne områder (vild med vilje) Det er vedtaget at Det Grønne Udvalg skal inddrages i udformning af de grønne områder i bebyggelsen herunder samarbejdet med nabobebyggelserne. Der skal i den sammenhæng udarbejdes et "kommissorie" så udvalget kender deres ansvarsområde. US har tidligere talt med Bohlendachvejs formand, og det er aftalt at der laves en fælles "vild med vilje" strategi for udearealerne. Oplæg fra SLA har været drøftet, men er udsat. Jørgen Lund har foreslået at facaderne begrønnes med slyngplanter. Ideen er videregivet til det grønne udvalg hvor JJ+US har fået accept fra Bohlendachvej til at plante slyngplanter på deres grund. 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. Da Bohlendachvej er stået af det fælles projekt, meddeles det Det Grønne Udvalg, at man kan bruge de afsatte midler til evt. konsulenter eller forundersøgelser. Det meddeles samtidigt at udvalget frit kan bestemme hvad man ønsker at komme med forslag til i forbindelse med udearealerne. Er sket efter mødet.	JJ/US
4.15	Maling af indvendig nordfacade Arbejdet indgår i den løbende vedligeholdelse. JJ har indhentet pris fra klatrefirma til udførelse hen over sommeren – hvilket har vist sig meget billigere. Accept er under udarbejdelse.	JJ+RUM

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 har fået lavet prøver på skiltetyperne der blev testet med følgende kommentarer: - Der skal evt. belysning på dørskiltene. - De sølvgrå dørskilte fungerede fint med tydelig tekst. - Grafikken på oversigtsskiltene må gerne være tydeligere, så der skal findes reference. Der skal udarbejdes projekt med prøver og pris til næste GF.	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 som forkvinde og udarbejdet handleplan til GF så der er afsat midler. Arbejdet skal fortsættes med inddragelse af eksterne konsulenter (f.eks. energirammeberegning med forslag til tiltag).	Tina, KB, RUM.
4.18	Brandfare på P-dækket. Der skal etableres brandalarm – efter råd fra brandmyndighederne. TD har indhentet pris. Billigste tilbud på ca. 100.000, med varmekølere er accepteret og under udførelse. Brandvarsling på P-dæk i stueetage skal undersøges og evt. forhandles med Jeudan. KB kontakter Jeudan.	TD+KB
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

	KB har indhentet tilbud fra Regnvandstanken. Det videre arbejde lægges sover i miljøudvalget der evt. kan ind- drage specialister (SLA?)	
4.21	Overdragelse af Erdkehlgraven til Københavns Havn. TD havde været til møde hvor der blev orienteret om konsekven- serne ved overdragelse af Erdkehlgraven til Københavns Havn. Han deltager i fremtidige møder med Københavns Havn og Kystdi- rektoratet. Ved møde med Nabobebyggelser er det blevet pointe- ret, at der ikke bør indgå individuelle aftaler med Københavns Havn, da det vil udelukke fremtidige klagemuligheder over afgifter for leje af bådpladser. 3 fra Torpedohallen deltog bl. TD og JJ. Arealet er overdraget til Københavns havn, så mest et orienteringsmøde. Der kæmpes dog stadig om betaling for bådpladser. Processen foregår i samarbejde med øvrige bebyggelser på Hol- men.	TD
4.22	Forstøbning af Kajkant/Bolværk: JJ har igangværende drøftelser med Bohlendachvej om koordine- ring af arbejdet med sikring af kajkanten/bolværket med en for- støbning. Der er modtaget rapporter, der har har afvigende konklusioner, så Vi afventes et møde mellem vores og deres rådgivere. Undersøgelse hos Bohlendachvej har resulteret i, at de har beslut- tet at vente til 2029 med udbedring af bolværket. På den baggrund, og fordi vores målinger er gamle, er det aftalt, at JJ beder Nordic Marine om at lave et antal kontrolmålinger. Kontrolmålingen har vist, at de forskellige strækninger har for- skellig levetid. Værst står det til med østsiden. Det blev besluttet at vi udbyder i totalentreprise allerede i 25 så arbejdet kan igangsættes i 26 efter GF. Det vil samtidig betyde at likviderne ikke taber i værdi. JJ beder Niras om pris på hjælp til udbud/acceptskrivelse og tilsyn.	JJ+RUM
4.23	Grønt brugsvand: Flere beboere i bebyggelsens østlige ende har klaget over, at drik- kevandet lugter og har et svagt grønligt skær. Jimmy er sat i gang med at få testet drikkevandet for skadelige stoffer. Prøvetagningen har vist at der er Legionella i en af lejlighederne, mens de øvrige sandsynligvis skyldes metallisk korrosion. Aftalt med Jimmy at vi hyrer specialist til at gå videre med under- søgelser og afhjælpning. Miljøafdelingen i Københavns Kommune er orienteret og afventer redegørelse for tiltag. Der er udsendt rundskrivelse for at afklare problemets omfang. På møde den 07.05.25 med Krüger blev der aftalt følgende: - Test af koldtvandsforsyningen hvor den kommer ind i varmecen- tralen inden fordeling. - Test af vandet i de 11 boliger der har meddelt mistanke om vandkvaliteten. - Montage af Salmonella filtre hos dem hvor der findes Salmo- nella. - Pris på montage af UV-filer på koldtvandsforsyningen der dræ- ber alle bakterier. - De oplyser os om tiltagene, så jeg kan meddele miljøforvaltnin- gen vores handleplan. Efter mødet er ovennævnte udført og både beboere og Køben- havns Kommune er orienterte om videre tiltag.	JJ+RUM+ Jimmy

	Kröger arbejder videre med undersøgelserne – da årsagen sandsynligvis er opvarmning af koldtvandsrør i teknikrum i boliger med 2 badeværelser på 2 etager.	
4.24	Varmemåling: Varmemålerne fra ISTA skal udskiftes. TD har indhentet et tilbud fra Brunata der er bedre end ISTA´s – også i forhold til driften. TD aftaler udskiftning og drift. Arbejdet pågår. Udskiftning betales af ejer – efter samme princip som nøgler (samme beløb for alle) – ikke efter fordelingstal. Man kan vælge at tilkoble fugtmåler.	TD
4.25	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.konrad-sen@gmail.com - Kajakklub, Formand Rasmus Enggaard Sangild: rasmussangild@hotmail.com - Grønt udvalg, formand Tina Moe: ravnmoegmail.com - Belysningsudvalg, formand Jesper Ravn: jrgottliebpaludan.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 viceværtlejligheden.	

Rune

6.	Punkter til vedligeholdelsesbudget:	Jj+RUM
6.1	Der indhentes pris på rammeaftale vedr. udskiftning af termoruder. Evt. opdelt efter rudestørrelser, mv.	?
6.2	Der indhentes pris på molearbejder i totalentreprise	?
6.3	Der indhentes pris på rustsikring af spær i gårdrum samt ståldøre mv.	?

Rune