

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Torpedohallen

År 2026, den 29. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Torpedohallen på adressen: Danneskiold-Samsøes Allé 53, 1434 København K - indgang J-K.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer:
 - a) Forslag fra Markiseudvalget om etablering på sydvendte altaner i indeværende år.
En markise ca. Mål 600 x 210 cm med motor vil ligge omkring kr. 45-47.000,00 pr. stk. inkl. Moms.
 - b) Forslag fra Henrik Konradsen – Genåbning af det tidligere værksted. Se bilag 5b.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Valg af formand for bestyrelsen.

Post	Navn	på valg
Bestyrelsesformand	Rune Ulrick Madsen	2026 (modtager genvalg)
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem	Jørgen Juul	2026 (modtager genvalg)
Bestyrelsesmedlem	Ulrik Schiøtz	2026 (modtager genvalg)
Bestyrelsesmedlem	Mette Hartlev	2026 (modtager genvalg)
Bestyrelsesmedlem	Jørn Dybkjær Hounsgaard	2026 (modtager genvalg)
Bestyrelsessuppleant 1	Tom Dornov	2026 (modtager genvalg)
Bestyrelsessuppleant 2	Karsten Bonde	2026 (modtager genvalg)
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
10. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 1. Valg af dirigent

Formanden Rune Ulrick Madsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Marisha Høst, advokat.

Som referent blev valgt: Fie Petersen, ejendomsadministrator.

Begge fra Newsec PAM.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Der var repræsenteret 30 ejere, heraf 4 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3.792/9.069.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden Rune Ulrick Madsen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Der planlægges en ekstraordinær generalforsamling til efteråret, hvor nye vedtægter er på dagsordenen, indkaldelse kommer.

Fælles arbejdsdag bliver søndag den 21. juni 2026.

Det grønne udvalg inviterer til bobler og chips torsdag den 7. maj 2026 kl. 17:00.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsrapport for året 2025, som viste at årets resultat blev et underskud på 878.360 kr. De samlede aktiver udgjorde 5.357.168 og egenkapitalen ultimo udgør 4.560.421 kr.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer:

Punkt 4.A - Forslag vedr. Etablering af Markiser - stillet af ”markiseudvalget”.

Markiseudvalget, bestående af Mie og Frederikke, fremlagde forslaget om mulighed for etablering af ensartede markiser på sydvendte altaner. Udvalget havde forud for generalforsamlingen udført et omfattende forarbejde og præsenterede et PowerPoint-oplæg med referencer til bygninger med markiser

Intentionerne bag forslaget om etablering af markiser blev modtaget i en overvejende positiv stemning og drøftet konstruktivt blandt de fremmødte. Dirigenten gjorde opmærksom på vedtægternes §

21, stk. 10, hvorefter etablering af markiser kræver forudgående godkendelse fra bestyrelsen, samt at lokalplanen 331's bestemmelser skal overholdes. Det fremgår heraf, at markiser kræver myndighedsbehandling, idet lokalplanens § 7, stk. 9 fastsætter, at placering, omfang, materialer og farver skal udformes, så der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske udtryk.

Bestyrelsen opfordrede derfor til, at der udarbejdes en konkret og professionel visualisering af et muligt markiseprojekt for foreningen, som kan forelægges bestyrelsen samt Bygge- og Teknikforvaltningen. I budgettet for 2026 er der afsat 100.000 kr. til konsulentbistand, hvoraf en del kan anvendes til denne visualisering. Antagelse af rådgiver skal ske i samarbejde med bestyrelsen.

Karsten tilsluttede sig herefter markiseudvalget. Udvalget udtrykte håb om at kunne præsentere nyt vedrørende projektet i forbindelse med en kommende ekstraordinær generalforsamling. Det blev præciseret, at et konkret projekt ikke nødvendigvis skal forelægges generalforsamlingen, idet bestyrelsen er bemyndiget til at godkende dette, forudsat at også kommunal godkendelse opnås.

Der blev ikke sat et forslag til afstemning, men opfordret til at der arbejdes videre med et konkret forslag der kan behandles.

Punkt 4.B - Forslag vedr. Genåbning af det tidligere værksted - stillet af Henrik og Karsten.

Henrik og Karsten fremlagde forslag om genåbning af det tidligere værksted i en ændret form. Forslagsstillerne redegjorde for, at rummet tidligere har givet anledning til støjgener, som særligt har været begrundet i bygningens betonkonstruktion, anvendelse af værkstedsmaskiner samt mangelfuld overholdelse af retningslinjer. Det blev fremhævet, at rummet i dag står ubenyttet, og at der er behov for et lokale til stille gøremål.

Forslaget gik på at genåbne rummet som et *hobbyrum* udelukkende til stille sysler, såsom syning, maling, servicering af cykler og mindre reparationer (fx limningsopgaver). Anvendelse af støjende maskiner og klassisk værktøj (hamre, bore mv.) er ikke tilladt.

Der var en god og nuanceret drøftelse af forslaget. Flere beboere, herunder beboere i nærheden af rummet, understregede betydningen af, at brugen klart afgrænses til støjfri aktiviteter. Det blev derfor tilsluttet, at rummet fremover benævnes *hobbyrum*, og at anvendelsen sker på prøve med et minimum af støjreducerende tiltag.

Det blev samtidig fastlagt, at såfremt en ejer føler sig generet, kan vedkommende kontakte brugerne direkte, og ved væsentlige gener kan ejeren gøre brug af vetoet ved at rette henvendelse til bestyrelsen. I sådanne tilfælde ophører prøveperioden straks, og rummet lukkes igen.

Der skal opsættes tydelig skiltning på døren med angivelse af, at rummet er et hobbyrum, hvilke aktiviteter der eksempelvis er tilladt, hvilke aktiviteter der ikke er tilladt, samt hvilke tidsrum rummet

må benyttes, i overensstemmelse med husordenen. Såfremt rummet lukkes igen, skal dette også klart fremgå af skiltning på døren.

Det blev besluttet, at punktet genoptages på generalforsamlingen i 2027 med henblik på status efter prøveperioden, herunder hvorvidt der evt. skal etableres yderligere støjreducerende tiltag i rummet (dette skal dog på dagsordenen med konkret forslag til omfang og økonomi).

Forslaget om hobbyrummet med prøveperiode på 1 år blev enstemmigt vedtaget, med muligheden for vetoet for alle beboerne til at få rummet lukket igen.

Alle fremmødte stemte for (30 stemmer for, svarende til fordelingstal 3.936).

er var stillet forslag med følgende ordlyd:

”Niels Fanø og jeg vil gerne stille følgende forslag til behandling på Generalforsamlingen.

Genåbning af det tidligere værksted

Motivation

Vi har sympati for, at naboer til værkstedet har følt sig generet af støj. Tre hovedårsager til støjen blev identificeret:

- 1) Torpedohallens betonkonstruktion*
- 2) Anvendelse af værkstedsmaskiner*
- 3) Mangelfuld overholdelse af retningslinjer for værkstedet*

Vi synes, det er synd, at rummet nu står ubenyttet hen, samtidig med at flere savner et lokale til forskellige små gøremål. Stille sysler kunne være:

- Syning*
- Maling*
- Servicefunktioner eks. vedrørende cykler*
- Småreparationer som kunne være limningsopgaver o.l*

Hermed udelukkes maskiner og klassisk værktøj helt.

Men ovennævnte forudsætter også, at vi alle hanker op og følger retningslinjerne.

En sådan ny anvendelse af lokalet foreslås testet og drøftet igen ved næste generalforsamling.”

Forslaget blev drøftet, med flere holdninger, da det som værksted er forbundet med meget larm. Der blev tilsluttet at det laves som en hobbyrum, uden det er forbundet værkstedsarbejde (hamre, banken osv.).

Hvis det forsat er til gene for beboerne, kan det lukkes det fra dag til dag, da man som ejer har veto-

ret.

Retningslinjers skal anføres på døren sammen med tidsrum.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med ovenstående vetoret - med 30 stemmer for, svarende til i fordelingstal 3.792.

Punkt 5. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2026, som indebar en stigning i fællesudgifterne på 2,3 % med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2026. Der budgetteres med indtægter på 2.834.300 kr. og udgifter på samlet 5.556.800 kr., hvilket – efter budgetterede finansielle indtægter på 50.000 kr., giver et budgetteret årsresultat på kr. - 2.674.000.

Der er i budgettet gjort særskilt opmærksom på, at foreningen vil skulle tære på sin likvide beholdning, idet der er budgetteret med et større underskud, jf. ovenfor.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 6. Valg af formand for bestyrelsen

På valg som formand var Rune Ulrich Madsen for et år. Run Ulrich Madsen var villig til genvalg og blev med stor applaus genvalgt.

Punkt 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

På valg var alle 4 bestyrelsesmedlemmer. Som bestyrelsesmedlemmer ønskede alle genvalg. Alle blev med stor applaus genvalgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Rune Ulrich Madsen	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Ulrik Schiøtz	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Mette Hartlev	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Jørn Dybkjær Hounsgaard	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Jørgen Juul	på valg 2027

Som suppleant blev valgt Tom Dornov som 1. suppleant og Karsten Bonde som 2. suppleant. Begge blev med stor applaus valgt for et år.

Punkt 8. Valg af revisor

Revisorhuset blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Valg af administrator

Newsec PAM blev genvalgt som administrator.

Punkt 10. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- **Gelænder på den spanske trappe**
Muligheden for etablering af et gelænder på den spanske trappe blev drøftet. Bestyrelsen vil se nærmere på dette, og det blev nævnt, at spørgsmålet eventuelt kan indgå i forbindelse med en fremtidig renovering af trappen.
- **Belysning på den østlige trappe (ligeløbstrappen ud mod vandet)**
Det blev oplyst, at Belysningsudvalget bør indhente et tilbud på opgaven og fremsende dette til bestyrelsen, således at projektet kan overvejes og eventuelt indarbejdes i budgettet for næste år under vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver.
- **Beskæring af træer langs Galionsvej**
Langs Galionsvej står en række store træer, primært tilhørende naboejendommen. De tre yderste træer tilhører Torpedohallen. Flere beboere, som bor nærmest træerne, har ønsket, at disse beskæres, da de skygger for lysindfald i nordvendte lejligheder. Bestyrelsen oplyste, at træerne ikke er fredede, og at der har været dialog med flere trækyn-dige anlægsgartnere,
trækyn-dig anlægsgartner (Joel Klerk og Ravn Træbeskæring). En nænsom beskæring i form af ca. 10 % udtynding samt rundbarbering vurderes mulig uden at skade træerne, til en an-slået pris på kr. 20.000.
Bestyrelsen er internt delt i vurderingen af hensynet mellem beboernes ønsker og alléens samlede udtryk. Der var ligeledes delte holdninger blandt de fremmødte. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke kan træffes bindende beslutninger under eventuelt, men at der kan indhentes en ikke-bindende tilkendegivelse.
Denne tilkendegivelse gav følgende resultat: 13 stemmer for, 12 blanke og 5 imod. Bestyrel-sen vil arbejde videre med punktet på et kommende bestyrelsesmøde.
- **Kursus i brug af hjertestarter**
En ejer forespurgte om muligheden for at tilbyde et kursus i brug af foreningens hjertestar-ter. Forslaget blev taget positivt imod, og ejeren blev opfordret til at arbejde videre med et konkret oplæg til bestyrelsen eller til næste ordinære generalforsamling. Det blev samtidig nævnt, at der findes vejledende instruktionsvideoer online.

- **Foreningens fællesbåd**
Det blev oplyst, at ca. 18 ejere benytter fællesbåden, som sidste år blev anvendt i ca. 100 timer. Alle ejere er velkomne til at benytte båden. Karsten tilbyder gerne introduktion og vejledning; kontaktoplysninger fremgår af foreningens hjemmeside.
- **Vintervedligehold - snerydning**
Ved kraftigt snefald kan der være behov for ekstra hjælp til snerydning. Bestyrelsen arbejder derfor videre med en idé om et frivilligt snerydningskorps. Der findes sneskrabere i parkeringskælderens.
- **Mus observeret i opgangen**
Der er observeret en mus på reposen, som formentlig opholder sig i en plantekasse. Bestyrelsen følger op på sagen.
- **Fugle i gården**
Det blev oplyst, at der opleves problemer med fugle, særligt duer, i gården. Der er opsat duefælder, som overvåges løbende.
- **Ros til bestyrelsen**
Der blev fra generalforsamlingen udtrykt stor ros til formanden for hans indsats samt til bestyrelsen generelt for deres arbejde i foreningen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21.45 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Rune Ulrick Madsen

Navn returneret af MitID: Rune Ulrick Madsen

Bestyrelsesformand

På vegne af EF Torpedohallen

ID: 887bb474-05bd-4aa2-947f-2b80f40bd76b

IP-adresse: 217.63.124.72:63207:63207

Dato for underskrift: 28-05-2026 10:52:46 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



Marisha Høst

Navn returneret af MitID: Marisha Høst

Dirigent

På vegne af Newsec PAM

ID: f46560f6-5ab2-4801-84e7-73f02ebae5e2

IP-adresse: 217.74.155.1:41846:41846

Dato for underskrift: 27-05-2026 15:36:27 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e49694f698080028830080