

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Torpedohallen 7/7 - 2026

Tid	19:00 – 20:30	
Sted	Torpedohallen – viceværtøjlejlighed	
Deltagere	Rune Ulrick Madsen Jørgen Juul Jørn Dybkjær Hounsgaard Ulrik Schiøtz Tom Dornov	RUM (formand) JJ (Næstformand) JDH US TD (2. suppleant)
Fraværende	Karsten Bonde Mette Hartlev	KB (1. Suppleant) MH
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.:	Formand
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. Viceværtøjlejlighed: Datea + US Tilsyn med reservationer, lejeindbetaling, indretning, mv. 3. Daglig drift: JJ Samarbejde med vicevært, elevatorer og renhold (polering)'' 4. Vedtægter/jura/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: JDH 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	Opfølgning fra Fie: 1. Fie udarbejder tekst til rundskrivelse/hjemmeside vedr. Bestilling af nøgler 2. Beboerne skal have egen indboforsikring – erhvervsforsikringen dækker fast udstyr (gulve, køkken, mv). Skader skal anmeldes via Newsec. Fie ser på den beskrevne procedure på hjemmesiden.	US rykker Fie
3.2	Lejecykler på grunden: Der bliver fortsat sat lejecykler i vores cykelstativer på nordsiden. TD har henvendt sig til udlejer der har anvist stedet i deres app. TD og JH fortsætter med at forklare udlejere at det er privat grund. Skriftligt og ved at blokere cyklerne. Afventer udviklingen	TD/JH

3.3	Kemp & Lauritzen: Som fast leverendør er de for dyre, så der skal indgås aftale om reducerede priser. TD+RUM har lavet oplæg til tilbudsliste. Samtidig er det tanken at få forbindelse til mindre håndværkere der kan tage sig af de sager der ikke kræver dybtgående kendskab til bygningen. Der er indkommet tilbud, som matcher normale lønninger fra andre håndværkere. TD beder dem tænke over om kørepenge, administration og miljøafgift kan erstattes af et startgebyr. Vi beder Jimmy om at finde 2 mindre firmaer som kan tage sig af de mindre krævende opgaver.	TD+RUM+JJ
3.4	Ladestandere på p-dæk i stueplan: KB oplyser at der har været henvendelse fra ejer af P-dækket i stueplan lejl. 58 i Torpedohallen. Jf. vedtægterne §6.2 skal de selv betale for særindretninger. Så vores problem er om der er kapacitet nok i El-stikket. KB undersøger kapacitet og meddeler at vi er bundet af aftale med Nortec. Det er aftalt, at KB kan bruge op mod 4.000 kr til at måle forbruget, så vi kan sikre at forbruget i Lejl. 58 ikke forlænger vores ladetid. Alt. må de betale for øget kvadrat.	KB
3.5	Uacceptabel støjende adfærd: På trods af advarsel har der igen været uacceptabel støjende adfærd fra lejlighed i opgang 9. Der er indgivet mundlig klage fra 3 naboer til bestyrelsesmedlemmer. Såfremt der indgives skriftlige klager til bestyrelsen vil bestyrelsen følge op på tidligere advarsel med trussel om krav om fraflytning.	
4.	Status opgaveliste:	
4.1	Udarbejdelse og Tinglysning af opdaterede vedtægter: Implementering af normalvedtægter og vurdering af muligheder for at undgå "hoteldrift af lejligheder". Normalvedtægter er sammenskrevet med vores vedtægter af GALST og MH og kommenteret foreløbigt. Følgende til overvejelse: - Newsec foreslår at der medtages digital generalforsamling. - Der er kommet forslag til regler for ladestandere retur fra GALST, som blev gennemgået og suppleret på mødet. MH returnerer til GALST så de kan medtages i de nye vedtægter. - Digital kommunikation er vedtaget men skal tinglyses. - Evt. regler/vedtægter for internetlaug med fælles net for hele bebyggelsen? Afventer etablering af fælles net. - Krav til terrasser/brædder skal indarbejdes jf. GF 25 (samt mail fra Henrik). RUM (Certificeret træ) - Det skal overvejes at indføre vedtægt om at tilslutning til digital fugtmåling er obligatorisk MH. - Der skal indføres krav om vand og varmemålere. MH - MH har udarbejdet oplæg til supplerende vedtægter der forebygger problemer med byggestøj. RUM supplerer til MH med følgende: • GF skal kunne afvise voldsomme ombygninger. • Max. støj i 2 dg. pr. uge. • Db grænse fastlægges jf. kommunes krav. • Evt. krav om ekstern genhusning ved støj over 2 dage. - RUM kommer med forslag til opdatering af ordensregler incl. punkt om etablering af drivhuse.	RUM+MH

	- Evt. forslag fra markiseudvalg skal integreres med henvisning til designmanual MH. Skal vedtages på ekstraordinær GF i 26 med deltagelse af GALST. Tidspunkt skal fastsættes. Det skal overvejes at konsultere Jeudan som medlem af EF Torpedohallen. KB kontakter Jeudan/Cobbelstone.	KB
4.1A	Markiseudvalg med forslag til vedtægter: Som følge af beboerforslag arbejder markiseudvalg med oplæg til designmanual, der skal kunne tinglyses. Der er stipuleret følgende proces: - Der udarbejdes forslag med visualisering der behandles i bestyrelsen og indsendes som andragende til Kommunen. - Der er afsat penge til udvalget, så de kan få det visualiseret. Forudsat at der gives "byggetilladelse": - Udvalget udarbejder herefter en designmanual der beskriver placering, farver, Typer, mv. - Designforslaget skal godkendes på en GF så det kan tinglyses. Der aftales følgende vedr. markiseudvalgets ansøgning efter modtagelse af rapport/ideoplæg: - Skal godkendes på ordinær GF. - Illustration skal være retvisende incl. oprullet tilstand. - Detaljer skal være korrekte (størrelse, dimensioner. Farve, mv.) - Overtræder det byggelinien mos Bohlendachvej? - Farve skal drøftes da øvrige metaldele på facaden er galvaniserede. - Kan man pålægge alle ét fabrikat? - Dr skal udarbejdes manual vedr. vedligehold. - Bestyrelsen får udarbejdet visualisering (RUM) - Bestyrelsen ansøger myndighederne. RUM har efter mødet udarbejdet skrivelse til Markiseudvalget til fælles godkendelse, der beskriver forslag til processen. Er sendt.	RUM
4.2	Opfølgning på rullende vedligeholdelsesvejledning/likviditetsplan: RUM+JJ+Henrik og Jimmy opdaterer løbende den rullende vedligeholdelsesplan. Der skal tages stilling til evt. udskydelse af arbejder, mellemfinansiering eller at hæve kontingentet. Vedligeholdelsesvejledning skal opdateres som redskab for Jimmy.	RUM+JJ+Henrik
4.3	Skilteudvalg/Bedre struktur på skiltning: Det nedsatte skilteudvalg (JJ+US+RUM) har arrangeret møde med et skiltefirma, fået et forslag og modtaget prøver på skiltene. Der er aftalt følgende justeringer Oversigtsskilte terræn/gård: Galvaniseret plade i samme højde som vægplader, med en lettere stregmarkering af bygningerne og rød markering af indgange. Grafikken på oversigtsskiltene må gerne være tydeligere, så der skal findes reference. Dørskilte: De eksisterende skilte anvendes med ny belægning. De sølvgrå dørskilte fungerede fint med tydelig tekst. Hele nummeret anvendes f.eks. 9.3.12. Trappeskilte:	US/RUM/JJ

	Galvaniseret plade i størrelse som dørskilte. Ønskes som prøver i 2 udgaver. Rød eller sort tekst. Belysning: Der skal evt. belysning på dørskiltene. Rød farve: Det er meget vigtigt, at den røde farve er rigtig og ikke for rød. Det menes at Jimmy har farvekoden. Der skal udarbejdes projekt med prøver og pris til næste GF. Da kontaktperson hos skiltefirma er væk, finder JJ ny kontaktperson til videre drøftelser. Skilteudvalget har holdt møde med oplæg fra RUM, der efter aftale er sendt videre til Peter Bysted, for at høre om han vil se på designet ud fra oplægget. Det har han accepteret og vil se på det inden der afholdes et møde med ham. Vi afventer tilbagemelding.	
4.4	Ekstra Cykelparkeringer: Der skal ske en udvidelse af de eksisterende cykelparkeringer – evt. ved dobbeltsidige stativer eller dobbelte stativer på nordsiden. KB har udsendt spørgeskema så behov er afklaret. KB har kontaktet Jeudan, afventer svar? for at undersøge mulighed for cykelrum i stueplan og indkalder til møde i gruppen når det er sket. Vi ser tiden an og vurderer behovet.	JJ+RUM+KB
4.5	Overdragelse af Erdkehlgraven til Københavns Havn. TD har efter lang dialog modtaget et oplæg til aftale med Københavns Havn (fælles betaling) som nu skal drøftes med Bådelauget. Henrik har meldt tilbage med kommentarer. Drøftelser pågår stadig, med kontakter til nabobebyggelser der også forhandler. Bestyrelsen mener at det skal administreres på samme måde som Saunalaugget, så Newsec opkræver. Efter mødet er der taget kontakt til GALST vedr. hvem der skal/kan være kontrahent, så deres vurdering danner grundlag for videre forløb – forhandling pågår løbende, så tidsfrister ikke overskrides. Henrik/TD skriver til By & Havn og oplyser at vi er enige i afregningen, men mangler tid til at kommentere kontrakten.	TD/MH/RUM
4.6	Bæredygtighedsudvalg Udvalget fokuserer på følgende poster: - Energi og CO2 reduktion. - Vandreduktion - Bæredygtig renovering og vedligehold - Fællesskab om at mindske ressourceforbrug - Resiliensforanstaltninger. Alt tyder på at solceller er en lavthængende frugt. Arbejdet fortsættes med inddragelse af eksterne konsulenter med et mål at fremlægge forslag på GF. Det er accepteret at der bruges 25-30.000 på konsulentarbejde da der kan søges kommunalt tilskud til et tilsvarende beløb i solcellepuljen. Det undersøges om det er muligt at vande bede i gården med regnvand. Da der er tilbud om gratis konsulentrådgivning, med forudsætning at kommunen vil acceptere solceller på taget, har RUM indsendt ansøgning til myndighederne.	Tina, Jesper, KB, RUM, Morten og Carsten.

4.6A	Utætheder i facader. I lejlighed 1M tyder alt på, at vandet trænger ind gennem facaden over vinduet og løber ned på indersiden. Skal tages med i kommende facade- vindueseftersyn. JJ+Jimmy igangsætter Egeris med en grundig gennemgang af facadernes tætningslister samt fuger og eftersyn af utætheder i facadepladerne. En del af dørene trænger til at få smurt hængsler. Igangsættes til foråret.	RUM/JJ
4.7	Værksted Hobbyrum: JJ+RUM har holdt møde med akustiker der har fremsendt notat hvoraf det fremgår at: - Der kan etableres forhold der tilgodeser normale lydkrav mellem boliger og værksted. - Pris skønnes til ca. 50-70.000 afh af hvor meget vi selv udfører. På GF blev der besluttet følgende: - Der igangsættes forsøg som Hobbyrum uden støjende værktøj (skilt ændres) - Der etableres isolering under fritstående bord så transmission undgås. - Naboer har vetoret mod fortsat anvendelse. - Regler opslås så de fremstår klart. RUM har aftalt udførelse med Henrik, der sender oplæg til budget inden igangsætning (gummigulv og stål-arbejdsbord med linoleum). Efter mødet er Henrik vendt tilbage med forslag til lavprisløsning. JJog RUM drøfter med ham.	RUM/JJ
4.8	Maling af indvendig nordfacade: Mangler kun mangelfhjælpning der stadig pågår – der mangler pris fra vinduespudder, der skal fjerne pletter.	JJ+RUM
4.9	Varmeanlæg: Der skal igangsættes ny indregulering da nogle mangler varme. JJ Kontakter den ingeniør der før har klaret varmemproblemer og kender bebyggelsen.	JJ/Jimmy
4.9A	Fremtidssikring af varmeanlæg: Hofor gør opmærksom på, at man vil overgå til jordvarme og at fremløbstemperaturen derfor sænkes. Det skal derfor undersøges om vores anlæg vil kunne håndtere det. JJ Kontakter den ingeniør der før har klaret varmemproblemer og kender bebyggelsen.	JJ/Jimmy
4.10	Byggestøj: Det er besluttet, at der skal indarbejdes supplerende vedtægter der giver bestyrelsen bedre mulighed for at forhindre gentagelser. Efter mødet har MH udarbejdet oplæg til supplerende vedtægter der skal drøftes. Se pkt. 4.1 TD prøver at bede AI om et oplæg til vedtægterne der kan forhindre byggestøj ud fra MT's oplæg og vedtægterne.	RUM/JJ/MH/ TD
4.11	Kajudvalg - Forstøbning af kajkant+bolværk: Der er nedsat et "kajudvalg" med KB som formand og TD+JJ+RUM som medlemmer der varetager processen og indhenter tilbud.	KB+TD+JJ+ RUM

	Det er et krav at udbudsmateriale og kontrakt gennemgås af ing. med speciale i kajanlæg. Der er forbindelse til entreprenør med erfaring i kajanlæg (Årslef), så videre proces kan planlægges. Det er anbefalet at tage kontakt til myndigheder. JJ+TD har haft møde med Årslef der har gode referencer på området for at få oplæg til proces. Da arbejdet skal udbydes til flere entreprenører, er det vigtigt at de er indforstået med det.	
4.12	Varmemåling/Vandmåling/lækagesikring: Varmemålerne fra ISTA skal udskiftes. ISTA var billigst på installation og drift. TD har udarbejdet accept på følgende vilkår: - Installation koster 117.385 kr. incl. moms. - Årlig service koster 6.231 kr. incl. moms. - Lægekage alarm er inkluderet og leveres samtidig med vand- og energimålere. - Det er fugtmodul til indeklima som er i restordre. - Varmeregnskabshonorar er også inkluderet – det udgør 150 kr. pr. lejemål og samlet 10.200 kr. For at undgå for mange alarmer foreslår Jimmy at bebyggelsen opdeles i tre sektioner med digital lukning ved merforbrug – samt at der installeres digital frakobling på udendørs vandhaner. Samlet pris 25.000 + moms. OK til Jimmy. TD er i gang med at aftale installation/funktionskrav med ISTA så anlæggene kan samkøres. Installation er igangsat efter mødet. Fie fra Newsec har nævnt at TECHEM kunne være et godt alternativ ved næste udbud. TD er i dialog med ISTA om sammenkobling af systemerne herunder lækagekontrol.	TD/Jimmy/JJ
4.13	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. Det er meddelt at udvalget frit kan bestemme hvad man ønsker at komme med forslag til i forbindelse med udearealerne. Jf. uformelt spørgsmål fra det grønne udvalg er det besluttet at hvis man vil lave forsøg med "Vild med Vilje" på dele af arealet er det OK. Da det hurtigt kan reetableres. Efter mødet har bestyrelsen bekræftet, at der er midler til evt. konsulentbistand (max. 60.000 kr incl. moms).	JJ/US
4.13A	Beskæring af vores træer på nordside: Det er foreslået at træerne på nordsiden af bebyggelsen beskæres. Der er samtidig indhentet tilladelse fra kommunen, der stærkt anbefaler at evt. beskæring udføres af trækyndig. RUM har lavet aftale med Joel Klerk, der er træspecialist med egen planteskole. Her aftaltes det: - Nænsom beskæring/udtynding kan ske så det ikke beskadiger træet - Beskæring er ikke aht. træet. - Ravns træbeskæring er professionelle (anbefalede) og skal have ca. 18.000 for at beskære / udtynde træerne. GF's vejledende afstemning indikerede at en beskæring er OK – men der blev advaret mod for kraftig reduktion af kronerne.	RUM/JJ

	Bestyrelsen har besluttet at igangsætte en 10% udtynding af kronerne, men ikke foretage reduktion af kronerne. RUM har efter møde igangsat RAVNS Træpleje med udtynding. Arbejdet er udført tilfredsstillende.	
4.14	Internetforbindelse/fiber til alle: 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. Vi afventer YouSee tilbagemelding.	KB/RUM/JJ
4.15	Fælles arbejdsdag og fest: Der er aftalt fælles arbejdsdag og spisning den 21 juni. JDH har bestilt plads på færgen Ellen.	JDH
4.15A	Snerydning: Der har været klager over manglende snerydning på adgangs-trapperne. Jimmy kan ikke nå det ved større snefald. Så der blev overvejet 2 muligheder: - Aftale med ekstern snerydder som Jimmy kan tilkalde. - Etablering af frivilligt snerydningskorps der kan træde til ved Snefald Vi ser på det når vinteren kommer.	
4.16	Løbende opdatering af hjemmeside: Der skal udføres følgende som opdatering: - Der skal evt. udarbejdes et punkt om legionella med anbefalinger til forholdsregler (RUM) - Der skal indsættes en tekst om ladestandere (KB) - Der skal indsættes et punkt om brandalarmering – og hvordan man forholder sig TD.	US+Anne
4.17	Viceværtordning Der skal afholdes MUS-møde med Jimmy selv om løn er aftalt for de næste 2 år som fast tillæg. Der automatiske lønregulering er derfor sat ud af kraft. Der skal indgås ny aftale med Frederiksholm om Jimmys løn, da den ikke er hævet i mange år. Pt opkræves 10.500 for 7-8 timers arbejde ugentligt, svarende til en timeløn på ca. 350 kr. Jimmys nuværende timeløn er 310 kr. uden tillæg for feriepenge mv Min 450 kr. pr. time vil være mere rimeligt. TD har efter mødet lavet oplæg til skrivelse. RUM kommenterer og ekspederer videre + notat om at vi har sparet på konsulenttimer (K&L).	JJ+RUM
4.18	Beboerorientering (Løbende) Der skal udsendes orientering om følgende: 1. Kun mail til mtbhallen@gmail.com, ikke til private mails. 2. Husk indboforsikring, den fælles dækker ikke. 3. HUSK at tænde fugtmålere. Husk at orientere om tidspunkt for fællemøder i god tid. Arbejdsdag er aftalt til søndag 21 juni.	RUM+US
4.19	Fællesmøde med foreninger og laug Der skal afholdes fællesmøde med alle foreningerne inden budget-møde, så de får mulighed for at fremkomme med ønsker til budgettet. Det drejer sig om følgende foreninger:	RUM

	- Saunalaug, Kontakt Tom Dornov: tom@dornov.dk) - Bådelaug, Kontakt Henrik Konradsen: henrik.konradsen@gmail.com - Kajakklub, Kontakt Rasmus Enggaard Sangild: rasmussangild@hotmail.com - Grønt udvalg, Kontakt ?? - Belysningsudvalg, Kontakt Jesper Ravn: ravnmoegmail.com - Fællesbådslaug Kontakt Hans Otto Engkilde: hans.o.engkilde@gmail.com - Bæredygtighedsudvalg, Kontakt Tina Moe ravnmoegmail.com - Kajudvalg, Kontakt Karsten Bonde: karstenbonde@outlook.dk - Skilteudvalg, Formand Jørgen Juul: jorgenjuul01@gmail.com - Markiseudvalg, Kontakt Mie Ågaard: mie@mie-aagaard.dk Modtagne forslag skal indsættes i budgettet og dermed behandlet på generalforsamlingen.	
5.	Næste bestyrelsesmøde:	
5.1	Indkaldes af formanden via Outlook til første tirsdag i hver måned kl. 19.00 i viceværtlejigheden.	

Rune

6.	Punkter til vedligeholdelsesbudget:	Jj+RUM
6.1	Der indhentes pris på rammeaftale vedr. udskiftning af termoruder. Evt. opdelt efter rudestørrelser, mv. JJ Kender leverendør og spørger om vurdering til budget.	JJ
6.2	Der indhentes pris på molearbejder i totalentreprise JJ laver oplæg til udbud – RUM supplerer.	JJ/RUM
6.3	Der indhentes pris på rustsikring af spær i gårdrum samt ståldøre mv. Jimmy har kontakt til smed	Jimmy

Rune