

**Ejerforeningen Nordlyset**

**Amerika Plads, København Ø** [**www.efnordlyset.dk**](http://www.efnordlyset.dk)

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 28. oktober 2024 kl. 17.00

SPH – Søren P. Hassing, formand

CGM – Christian Gyldholm Møller

HNC – Henriette Nør Christensen

LS - Louise Sinding

CH - Casper Henriques (suppleant)

LSG – Lisbeth Sand Gamst (referent)

1. Godkendelse af referat af den 2. september 2024 – godkendt.
2. Udbedring af skaderne efter endnu en vandskade i den øverste lejlighed i 32B er afsluttet.
3. Der arbejdes fortsat på at finde årsagerne til vandskader i lejligheder i 24B, 26B og 30B. Der er tilknyttet en rådgivende ingeniør for at hjælpe med fejlfindingen.
4. Implementering af nyt booking- og betalingssystem til leje af gæstelejligheden sker i november, således at booking og betaling foretages samtidigt og elektronisk.
5. Der er bestilt nye planter til gården, som erstatning for det udgåede træ. Opgaven bliver udført i november.
6. Nyt fra GAP: Der arbejdes på at etablere endnu er nyt plantebed på Amerika Plads, og dette bed skal placeres mellem Ankeret og Nordlyset (på nordsiden). Desuden forbedres flere af de andre plantebede med nye planter og lys.

Næste bestyrelsesmøde er den 9. januar 2025

**UDESTÅENDE PUNKTER, SAMT DET DER IKKE ER TIL REFERAT**

Igangværende opgaver

TO DO / Status

Brugsvandsforsyning

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 15.03.2021 | SPH | Status på brugsvandsforsyningen. Bilag: (Rapport fra Dansk Drikkevandskontrol/Finn Bøye Nielsen, Tilbud fra Blikob).  Montering af kontraventiler er næsten afsluttet, og baseret på konklusioner fra Dansk Drikkevandskontrol vil bestyrelsen igangsætte udskiftning af defekte strengreguleringsventiler placeret i kælderen. Rapporten identificerede også fremskreden tæring (hvidt pulver) på vandfordeler placeret i teknikskabe i lejlighederne på hhv. det kolde og varme vand. SPH indhenter tilbud på samlet udskiftning i alle lejligheder, og det bliver forelagt på generalforsamlingen 2021.  Igangsætning og håndtering af VVS reparation i alle lejligheder. Tilbud fra Poul Seier Nielsen til kr. 473.000 er fremlagt og godkendt. CGM og LS koordinerer ml. leverandør og beboere. Status på VVS arbejde i kælder og lejligheder |
| 18.10.2021 | CGM og LS | CGM og LS har haft møder med Stig Bernstrøm, VVS firma Poul Sejr Nielsen og arbejdet startes op den 15.11.2021, og det forventes at tage 2 timer pr. lejlighed. Strengregulering i kælderen startes op den 15.12.2021. CGM og LS sætter opslag op i opgangene i god tid inden 15.11.2021. |
| 31.01.2022 | SPH | Udskiftning af fordeler rør mangler i 6 lejligheder. Strengreguleringsventiler (16 stk.) er skiftet, 4 stk. i hver opgang, som fordeler varmt vand op til alle lejligheder. Der kan måles henover ventilen, og der er kommet et visuelt termometer på hver ventil. 32 og 24 er længst væk og dårligst stillet. Der er ifølge vores VVS´er Stig kun indeks 20 i vandmængde i 32B. Der arbejdes videre med indreguleringen. SPH kommer til 32B for at måle vandtemperaturen. |
| 28.03.2022 | CGM og LS | Udskiftning af fordeler rør mangler i 6 lejligheder. CGM og LS sørger for at rykke VVS for afslutning i de sidste 5-6 lejligheder samt oprydning efter sig i kælderen. |
| 28.03.2022 | LS | Vandtryk hos Kim Plhilip, 4. sal:  LS forsøger at kontakte Kim og anbefale dem at bestille Stig hos Poul Seier VVS til at rense et rør i teknikrummet. |
| 25.04.2022 | CGM | CGM rykker for status hos VVS firmaet, er arbejdet afsluttet? |
| 02.06.2022 | CGM | Er nu på plads |
| 22.04.2024 | CGM | Kim Philip klager fortsat over vandtrykket. CGM checker vandtryk hos Barrie inden generalforsamling |
|  |  |  |
|  |  |  |

Forsikringsskader – vandskader 26B + 30B

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 15.03.2021 | SPH | Igangværende vandskader i 30 og 26 som kører via forsikringen. De fødder på taget som zink væggene står på er blevet lappet. Sagen kører stadigvæk. SPH følger op på at få lukket tagkonstruktionen. SPH mener, at det er sket (18/10-21). |
| 18.10.2021 | SPH | SPH følger fortsat op på disse. |
| 25.04.2022 | SPH | Der har været en tagmand den 25.04.2022 i 26B for at finde og udbedre lækagen i taget (7m2). |
| 02.06.2022 | SPH | Der er stadig utæthed i 26, og der arbejdes fortsat på sagen. |
| 15.08.2022 | SPH | Fejl fundet omkring udluftning på taget, entreprenør har afsluttet sagen. |
| 02.09.2024 | CGM | Vandskade i 26B – der blev fundet vandlækage i rør mellem betonen. Og der foreslås nu video inspektion. |
| 28.10.2024 | CGM | Der har været video inspektion. Videoer og beskrivelse fremsendes til CGM. |
|  |  |  |

Utætheder i taget 24B

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 24.10.2023 | CGM | Tilbagevendende vandskade hos 5. sal i 24B under Monies 6. sal tagterrasse. SPH tager kontakt til Monies om udskiftning af tagpap under terrassen. |
| 01.03.2023 | CGM | Vandskaden i 24B, 5. sal som formentlig skyldes skader ved Monies tagterrasse skal igangsættes med en tømrer fra tømrerfirmaet Per Sørensen. |
| 01.05.2023 | CGM | Flere fejlmuligheder er undersøgt og i væggen under tagpappen blev der fundet et stort hul, som nu er lukket. Sagen dækkes ikke af forsikringen.  Hos Jesper Laursen i 24B, 5. og 6. sal er der også vandskjolder på væggen på 5. sal, så der er formentlig utæthed på hans 6. sals terrasse. |
| 02.09.2024 | CGM | Det er endnu ikke lykkedes at finde utætheden i 6. sals lejligheden på terrassen inden ny ejer flytter ind. SPH forsøger at kontakte Kim Olsson for næste step. |
|  | CGM | Tv inspektion er udført af Nordisk Relining og rapport afventes. |
| 28.10.2024 | CGM | CGM har møde med Kim Olsson den 1/11, da han skal hjælpe med alle igangværende utætheder. |
|  |  |  |
|  |  |  |

Utætheder i taget 32B + renovering af 5. og 6. sal i 32B

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 16.01.2023 | SPH | Der er et generelt problem med utætheder i taget, som kræver udskiftning af tagpappen. Måske er der også problemer med zink afdækninger. SPH fortsætter med at undersøge sagen med fagfolk. |
| 01.03.2023 | SPH og CGM | Det undersøges om vi kan aktivere skjult rørskade forsikring.  CGM havde besøg af firmaet Nordisk Relining. Som har haft et kamera nede i rørene under tagpappen. Den 03.03.2023 kommer de igen og laver samme undersøgelse med videooptagelse.  Den 02.03.2023 kommer Blikob og renser rørerne for sten. |
| 01.05.2023 | CGM | Fejl fundet i afløbsrør i taget under tagpappen i 32B øst/vest fløjen. Nu er de involverede lejligheder ved at blive renoveret. E/F forsikringsselskab har accepteret skaden, da vi har dækning af skjulte rør.  Ny utæthed konstateret fra terrassen i Ulrichs lejlighed på 6. sal og ned til underbo i 32B. Svært at skaffe sig adgang pga. lejerens mgl. samarbejdsvillighed. |
| 23.08.2023 | CGM | Hjørnelejlighederne på 5. og 6. sal i 32B er ved at blive totalrenoveret, arbejdet fortsætter frem til oktober. CGM laver en gennemgang med håndværkerne, når opgaven er afsluttet. Også for at sikre at eventuelle skader i opgangen, elevatoren og yderdøren bliver dækket. |
| 11.01.2024 | CGM | Arbejdet er afsluttet og der har været mangelgennemgang uden nævneværdige skadeudbedring. |
| 22.04.2024 | CGM | Ny vandskade hos Dan Laustsen, utætheder i taget, lavet af håndværkerne i samme afløbsrør. |
| 02.09.2024 | CGM | Arbejdet er næsten færdigt, der mangler kun maler i denne uge. |
| 28.10.2024 | CGM | Arbejdet er afsluttet. |

Forsikringsskader - glas

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 31.01.2022 | SPH | Stormskader: Ibens kunstglas var gået løs og glarmester fik det pillet ned og sat plade på før stormen Malik. Penthouse i midten får også fjernet kunstglas i morgen. Begge skader er anmeldt til forsikringen af SPH. Og SPH aktiverer nu Glarmester Worm skal nu aktiveres og det skal undersøges om Cederkopf har ekstra glas. |
| 28.03.2022 |  | Sagen om skader på 2 stk. kunstglas er i gang og dækkes af forsikringen. Nyt kunstglas vil blive produceret og opsat. |
| 15.08.2022 | SPH | Ruth Campau er der nu dialog med, og hun skal godkende farveprøver. |
| 24.10.2022 | SPH | Glasmester Worm er på sagen, men dem der fremstiller glasset er svære at samarbejde med. |
| 16.01.2023 | SPH | SPH tager jævnligt med Glarmester Worm, men samarbejdet med Ruth Campau og det tyske fremstillingsfirma er besværligt. Fremover går vi uden om Ruth Campau. |
| 01.03.2023 | SPH | Glarmester melder, at der bliver leveret kunstglas om 6-8 uger til Iben og penthouse 32B midt. |
| 01.03.2023 | SPH | Ved stormen Otto var der knækket kunstglas (lamineret) på penthouse 5. sal mod vest (30B og 26B). Skaden er meldt til forsikringen via Deas skadeteam, og forsikringsselskabet har erkendt, at kunstglasset er dækket af vores forsikring. Taksator har bedt SPH om at indhente to tilbud. |
| 01.05.2023 | SPH | Glasskader i tre lejligheder og glas er nu klar til montering af glarmester Worm i maj måned. |
| 02.05.2023 | SPH | Glarmester har konstateret at hullerne til fastgørelse er boret i den forkerte side, så der skal bestilles nye. |
| 23.08.2023 | SPH | Kunstglas er monteret i de to lejligheder. |
| 23.08.2023 | SPH | Forsikringsselskabet har opsagt med øjeblikkeligt varsel dækning på kunstglas. |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Gården

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 31.01.2021 | SPH og LSG | Der skal ryddes op i gården, bordet skal flyttes og der skal indkøbes en ny sandkasse og nyt sand. |
| 28.03.2022 | SPH | SPH har repareret sandkassen.  LSG har (på mail) siden sidste møde delt forslag med SPH om indkøb af ny sandkasse til kr. 800 plus nyt sand, men fik ingen svar og på dagens møde blev forslaget afvist. |
| 02.06.2022 | SPH | Der er kommet sand i sandkassen, og der kommer mere. Og der er algebehandlet på fliser i gården og på hovedtrappen. |
| 24.10.2022 | SPH | Graffiti i gården har viceværten fjernet. |
| 23.08.2023 | LS | LS laver opslag om oprydning af køretøjer mv. i gården samt laver et skilt til sandkassen til at opfordre til at rydde op efter brug. |
|  |  | SPH har repareret sandkassen. |
| 11.01.2024 | LS | LS laver opslag om oprydning af køretøjer mv. i gården samt laver et skilt til sandkassen til at opfordre til at rydde op efter brug. |
| 02.09.2024 | LSG | LSG bestiller et tilbud på et nyt træ i gården. |
| 28.10.2024 | LSG | Tilbud blev modtaget i oktober.  SHG tog over i forhold til at have dialogen med Gartner Matthiessen (Ole) og bad om at få redigeret indholdet i tilbuddet. Og SHG besluttede egenrådigt valget af buske (oktober kirsebær). |
|  |  |  |
|  |  |  |

Ejendomsvirke/Taurus

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 31.01.2022 | SPH | Alger på fliserne (i midten af gården) skal fjernes, hvilket er en del af aftalen med Ejendomsvirker. SPH deler kontrakterne med resten af bestyrelsen. |
| 31.01.2022 | SPH | Affaldsrum: SPH aftaler med viceværten at en bladcontainer skiftes ud med en plastic container. |
| 28.03.2022 | SPH | **SPH** tager et møde om kontrakten og den manglende leverance jf. aftalen.  SPH beder om at få skiftet en aviser/blade container ud med plastic container, og en aviser/blade container ud med en pap container. |
| 25.04.2022 | SPH | **SPH** har møde med Ejendomsvirke 26.04.2022. Vi får ny forvalter/vicevært og trappevask/rengøringspersonale. |
| 02.06.2022 | SPH | Der er kommet ny vicevært, der hedder Jan Thaulow Olsen |
| 02.06.2022 | SPH | Der er mus i gården. SPH hører viceværten om de kan hjælpe. |
| 15.08.2022 | SPH | SPH beder viceværten feje i gården og rundt om ejendommen. |
| 16.01.2023 | CGM | CGM er ikke tilfreds med rengøringen. Et ægtepar rengører hver tirsdag. Dansk Miljørengøring: Richard Landgren er underleverandør til Løvgreen. CGM forsøger at fange ægteparret. Alternativt ringer HNC gerne til Richard. |
| 01.03.2023 | CGM | CGM har kontaktet Richard, og fået en snak. Sagen er lukket for denne gang. |
| 23.08.2023 | SPH | SPH og CGM har møde med Allan Løfgren, Ejendomsvirke om rengøringsaftalen 12/9 kl. 8.30. Tilføjelse til aftalen: pudsning af vinduer i døren til repos’er plus indersiden af altanglasset (fx 2 gange om året). |
| 30.10.2023 | CGM | CGM har klaget over vinduespudsningen i september og trappevask. |
| 22.04.2024 | SPH | Ejendomsvirke er opkøbt af Taurus, Inspektør Allan Løfgren, og forvalter Rene er tilknyttet Nordlyset. HNC ændrer på hjemmesiden. |
|  |  |  |

GAP

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 28.03.2022 | LSG | Bestyrelsesmøde afholdes den 5. april 2022 kl. 09:00 hos Adina, Amerika Plads 7, 2100 KBH Ø. Hovedemne er gennemgang på pladsen med arkitekten. Materiale udsendes til deltagerne senest en uge før mødet.  Landskabsarkitekt inviteres til mødet (Morten); administrator deltager ikke.  Ordinær generalforsamling holdes den 2. juni 2022 klokken 09.00 hos Adina, Amerika Plads 7, 2100 KBH Ø.  Til dagsorden for generalforsamlingen: Morten Larsen genopstiller ikke som formand. Steen Thomsen kandiderer til formandsposten. |
| 25.04.2022 | LSG | 06.05.2022 kl. 9.30? - Beslutning om begrønning af Amerika Plads |
| 25.04.2022 | LSG | 02.06.2022 kl 9.00 – Generalforsamling – CGM deltager på vegne af LSG |
| 02.06.2022 | CGM | CGM har deltaget på GAP generalforsamling. Der kom forslag om at finde ny administrator i stedet for DEAS. Drøftes til næste bestyrelsesmøde. Ny formand Steen Thomsen fra Amerika Hus. LSG er genvalgt og CGM er suppleant |
|  |  | Næste møde er den 15.11.2022 – tema begrønning |
| 16.01.2023 | LSG | LSG sikrer at der uploades GAP vedtægter og referater på EFnordlyset.dk, når hun har fået folder fra HNC |
| 17.01.2023 | LSG | LSG har mailet dokumenter til HNC |
| 01.03.2023 | LSG | LSG har indhentet tilbud på genetablering af eksisterende bede samt ny vedligeholdelsesaftale. Beslutning tages primo marts, således at opgaven kan udføres i april måned. |
| 01.05.2023 | LSG | Arbejdet blev udført inden påske |
| 23.08.2023 | LSG | Der skal etableres udbudsmateriale på etablering af nye bede og indhentes tilbud på disse. Der skal indhentes tilbud på nye affaldsspande til pladsen. Begge dele med hjælp fra Lotte Schiøtz. |
| 11.01.2024 | LSG | 6 nye affaldsspande er bestilt og monteres indenfor de kommende uger. |
| 11.01.2024 | LSG | Fase 2 – etablering af nye bede på Amerika Plads besluttes på ekstraordinær generalforsamling 22/1. Billigste tilbud lyder på kr. 1.321.000 ekskl. Moms og er fra Anders Matthiessen |
| 22.04.2024 | LSG | De nye bede er etableret og den sidste beplantning og belysning udestår. |
| 02.09.2024 | LSG | Planer om at etablere et nyt bed ml. Nordlyset og Ankeret samt forbedre andre bede. Næste møde er 04.09.2024 |
| 28.10.2024 | LSG | Tilbuddet blev accepteret af GAP, og opgaven udføres i okotober/november |
|  |  |  |
|  |  |  |

Gæstelejligheden

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 16.01.2023 | SPH | SPH tager fat i nyt rengøringsfirma for at sikre aftale om at gæstelejligheden gøres rent én gang om måneden. En grundrengøring især i badeværelset er tiltrængt.  SPH vil også få et gardinfirma til at give tilbud på mørklægningsgardiner. |
| 01.03.2023 | SPH | SPH har bestilt gardiner. |
| 01.05.2023 | SPH | Gardiner og undergardiner er monteret.  SPH sørger for at bestille hovedrengøring af lejligheden og især badeværelset.  HNC opdaterer prisen til kr. 300 på hjemmesiden. |
| 30.10.2023 | SPH | Iben forespørger på mail 29.10.2023 om indkøb af 2 dyner. LSG sørger for indkøb. Iben vil gerne lave et opslag, hvor regler præciseres mht. reservation, betaling mv. |
| 11.01.2024 | LSG | Nye dyner og puder er indkøbt og implementeret i lejligheden. |
| 11.01.2024 | HNC | HNC opdaterer de reviderede reglerne for gæstelejligheden på hjemmesiden. |
| 22.04.2024 | HNC | HNC har gang i en review af processen for betaling mv. HNC er blevet administrator. |
| 02.09.2024 | HNC | Det er nu muligt at få lavet booking og betaling med kort på hjemmesiden, og vil koste kr. 3-5.000 om året i gebyrer for betaling. Og det blev besluttet, at det vil vi gerne betale, da der dermed også er garanti for betaling er gennemført. HNC bestiller opgaven til udførelse i Q4 2024. |
| 28.10.2024 | HNC | HNC har testet betalingsflow og bookingflow. Betingelser er på plads.  HNC mangler at lave de endelige tekster til bekræftelse samt afvisning.  Bookingsystem: Easy booking og Betalingssystem: Stripe  Bestyrelsens booking skal ske via HNC eller Iben.  Husk at markere, når der er rengøring den sidste torsdag i måneden med undt. I december. |
|  |  |  |
|  |  |  |

Undersøge om EF skal skifte forsikringsselskab fra Købstæderne (kr. 180t), nu hvor de har opsagt dækning af kunstglas skader

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 01.03.2023 | SPH | SPH forsøger at se om nogle vil dække glasskader. |
| 23.08.2023 | HNC | HNC undersøger om vi kan få forsikret kunstglasset hos et andet forsikringsselskab. |
| 11.01.2024 | HNC | HNC rykker og samler op på det/de tilbud som HNC og SPH tidligere har modtaget. |
| 22.04.2024 | HNC | Købstæderne har opsagt forsikring af kunstglas, og derfor undersøges via forsikringsmægler Forsikringsjuristen en ny leverandør af alle ejendommens forsikringer. Der kan spares kr. 38.000 om året, men kunstglas er fortsat ikke dækket af Gjensidige Forsikring. |
|  |  |  |
|  |  |  |

Ovenlysvinduer i opgange

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 23.08.2023 | CGM | CGM forsøgte at finde arkitekt på ovenlysvinduer hos CF Møller, da de er utætte. CGM forsøger at finde nogle til at udbedre gummilister. |
| 11.01.2024 | CGM | Opgaven afventer foråret, således at der er bedre adgang til ovenlysvinduerne. |
| 22.04.2024 | CGM | CGM rykker |
| 02.09.2024 | SPH | SPH kontakter glarmester til at skifte gummilister |
| 28.10.2024 | CGM | Glarmester Worm har fundet ud af at det er firmaet Viral, som har lavet vinduet. De skal sammen op og kigge på det. |
|  |  |  |
|  |  |  |

Kunstglas

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 11.01.2024 | SPH | Pt. er der defekte kunstglas i flere lejligheder, 32B 1. sal, 32B 6. sal, 30B 5. sal, ???? SPH har møde med glarmester i næste uge. |
| 22.04.2024 | SPH | Glarmester er tæt på at være klar til montering af nye glas |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Gæstelejlighed – rengøring mv.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
| 02.09.2024 | HNC | Kontakter rengøringen for at høre, hvilket system de kan gå med til for at få rengjort lejligheden med fast interval (hver måned). |
| 28.10.2024 | HNC | De kommer den sidste torsdag hver måned med undtagelse af december, hvor det er den 2. sidste torsdag. |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

xxx

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

xxx

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

xxx

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

xxx

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato** | **Ansvarlig** | **Beskrivelse og status** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |