

# Referat bestyrelsesmøde 27-08-2026

E/F Tønderhus

**Tilstæde:** Victor, Mads, Tea, Jeanne, Yet, Per, Sebastian

**Fraværende:** Natalie

**Referent:** Sebastian

## Agenda:

1. Siden sidst
2. STATUS PÅ IGANGVÆRENDE PROJEKTET
  1. Facaderenovering – status
  2. Vaskeri – status
  3. Vinduer – status
  4. Nye altaner – status, herunder mulig pladsmangel ift. placering af skurvogne
  5. Kloak – 7-årsforholdet; opgaven lægges ind i tidsplanen efter facadeprojektet
3. VANDSKADER OG VEDLIGEHOLDELSE
  1. Opstramning ved selvforskyldte vandskader (senest køkkenvasken i 249D, 2. th.). Vi skal formulere klare retningslinjer for ansvar og selvrisiko og få dem kommunikeret ud til beboerne.
  2. Ensartet vedligeholdelse i lejlighederne – bl.a. krav om information til bestyrelsen forud for større renoveringer. Drøftelse af mulige løsningsmodeller.
  3. Vedtægter – manglende udførelse/håndhævelse af påtalte mangler.
4. BRAND OG BYGNINGSFORHOLD
  1. Brandrapporten – generel drøftelse og prioritering
  2. Plastgennemføringer – Karina informeres og bedes sammen med deres advokat udarbejde et skriv
  3. Synlige siv på køkkentrappeløb – beboer bedes udbedre dette i samme omgang som ændringen af plastgennemføringen
  4. Fortsat gennemgang af kælderens efter første gennemgang – skal yderligere forhold rettes ift. brandrapporten, herunder murerarbejde ved bagtrapper?
5. ØVRIGE RENOVERINGSOMRÅDER
  1. Maling af portdøre og indgangsparti (det hvide)
  2. Maling af opgangsdøre
6. ADMINISTRATIVT
  1. Mere fyldestgørende tekst på fakturaer – hvad skal vi bede om fremadrettet?
  2. Ejendomsforsikring – gennemgang af dækning og vilkår
7. EVT.

# Resume

## 1. Siden sidst

1. Kort opsummering på relevante forhold siden sidste bestyrelsesmøde.

## 2. STATUS PÅ IGANGVÆRENDE PROJEKTER

### 1. Facaderenovering – status

#### Byggerådgiver

Vi oplever at Lindim vores byggerådgiver ikke overholder aftaler.

Vi har påtalt dette over for Lindim og send en reprimande.

Byggerådgiver har i ringe tid informeret om at der er en ekstra udgift på 25000 DKK eks. moms. for at gøre stillads klar til reklamer, hvilket potentielt har gjort vi har midstet indtægter heraf.

Derudover fremgår det i kontrakten af der kun er inkluderet 2000 mursten, til udskiftning hvis nødvendigt. Derudover vil give en merudgift.

Karnapperne er ret dårligt, og der er kan være arbejder for at oprette dette som ikke er inkluderet i nuværende kontrakt.

Vi i bestyrelsen samt vicevært er sikker på at der altid har været tale om at dette skulle være inkluderet..

Vi skal være ekstra opmærksomme på ekstraudgifter.

#### Reklamer

Der er mulighed for at opsætte yderligere reklamer for 55000 DKK. Dette opsættes såfremt vi kan få arbejdet hurtigt og derved få indtægter på dette.

Vi igangsætter vi også klargøring af stillades til reklamer.

#### Byggemøder

Per og Mads deltager i byggemøder hver dag 10:30.

Mureforman: alt går efter planen.

Vi er igang med at indhente tilbud på port indgange.

Vi til byggemøder sikre at dørtelefoner er pakket tilstrækkeligt ind.

### 2. Vaskeri – status

Forskellige prisstrukturer på et vaskeri og service aftale med en partner af Elektrulux blev præsenteret.

- Fast månedlig pris (EF betaler mnd. ydelse og modtager betaling af brugere)
  - 10 års

- 15 års
- Fast vaskepris (EF betaler ikke mnd. ydelse men betaling fra brugere går til servicepartner)
  - 10 års
  - 15 års

Den faste månedlige pris blev valgt da dette tillader EF at fastsætte priserne selv, og dermed sikre at vaskeriet kan hvile i sig selv økonomisk.

Hvorimod den faste vaskepris medføre at vaskeriet vil tabe penge, da de fastsatte vaskepriser ikke dækker EF forbrug ifbm. vaskeriet.

Der er valgt 15 års da dette giver en billigere mnd. pris.

Vi indsender kontrakt til adm. som undersøger denne. Specielt ift. hvordan vi er stillet ift. nedbrud af maskiner som menes at være forårsaget af brugeres "misbrug" af vaskeriet. Hvilket historisk har været en strid med nuværende vaskeri.

Hvis kontraktet bliver godkendt fra adm. findes tidligst muligt til installering og opstart af vaskeri.

Det forventes at kunne gøres på 2 dage.

### **3. Vinduer – status**

Det har ikke været muligt at finde tegningsgrundlaget for vores originale vinduer.

Vi vil betale en "fagekspert" for at tegne vinduerne op, eller andet arbejde der vil være nødvendigt for at bestille vindue fra andre leverandører.

Imidlertid er det stadig muligt for interesseret ejere at bruge frovin's tegningsmateriale til at finde en alternativ leverandør.

Og sende byggesag på et vindue fra alternativ leverandør, til KK.

Der vil blive sendt info til beboer om situationerne og hvad de kan gøre.

I øvrigt har vi besluttet at i så fald at kommunen ikke har indsigelser så:

Er dobbeltklobet ikke krav fra vores side. (det er af denne grund til at vi tidligere kun har kunne bruge frovin.)

Hængsler skal være rompestabler.

### **4. Nye altaner – status, herunder mulig pladsmangel ift. placering af skurvogne**

Vi har sendt mail til altanudvalget og gjort opmærksom på de ekstra omkostninger på tidligere etape isamt at der pt. ikke er plads i gården til stillads.

### **5. Kloak – 7-årsforholdet; opgaven lægges ind i tidsplanen efter facadeprojektet**

Årlig rens af faldstammer. Vicevært har snakket med kloakmester. Dette er efter deres vurdering ikke nødvendigt. De vurderer at vi har gode forhold og mester mener ikke det er nødvendigt. Vi har aftalt en gennemgang af faldstammer. Hvorfor dette forslag ikke vil blive undersøgt nærmere pt.

Til info så bliver Falstammer løbende udskiftet når det vurderes det er nødvendigt.

Efter facade projektet kigger vi ind i rensning af kloakker.  
Evt. rense brønddæksler en gang om året.

### **3. VANDSKADER OG VEDLIGEHOLDELSE**

#### **1. Opstramning ved selvforskyldte vandskader**

Se nedenfor.

#### **2. Ensartet vedligeholdelse i lejlighederne**

*Herunder krav om information til bestyrelsen forud for større renoveringer samt drøftelse af mulige løsningsmodeller.*

Vi arbejder på at opdatere dette til vedtægter sådan at selvforskyldte skader skal betales af ejeren.

#### **3. Vedtægter**

*Manglende udførelse og håndhævelse af påtalte mangler.*

Der anbefales indført i vedtægterne at påtalte mangler skal fikses.

Vi for som bestyrelse ikke information om renovering. Der skal være en konsekvens hvis deres renovering er årsag til skader.

Overstående diskuteres med DEAS og gøres klar til en Generalforsamling.

### **4. BRAND OG BYGNINGSFORHOLD**

#### **1. Brandrapporten**

*Generel drøftelse og prioritering af de beskrevne forhold.*

#### **2. Plastgennemføringer**

*Karina informeres og bedes sammen med deres advokat udarbejde et skriv.*

Administrator informere beboer om at overstående skal udrettes.

#### **3. Synlige siv på køkkentrappeløb**

Per tager en gennemgang af trapperne, og indhenter tilbud på hvad det koster.

## **4. Fortsat gennemgang af kælderen**

*Opfølgning efter den første gennemgang. Det skal vurderes, om yderligere forhold skal udbedres i relation til brandrapporten, herunder eventuelt murerarbejde ved bagtrapperne.*

Der anbefales at alle dørpumper på døre bliver opdateret så de lukker tilstrækkeligt. Dette sætte vi igang og indhenter tilbud på.

## **5. ØVRIGE RENOVERINGSOMRÅDER**

### **1. Maling af portdøre og indgangsparti**

*Maling af de hvide områder ved portdøre og indgangsparti.*

Der er indhentet 2 tilbud på overstående.

Billigste vælges og der planlægges at få dette gjort.

Vi indhenter tilbud på renovering/skift af hængsler og dørpumper.

### **2. Maling af opgangsdøre**

*Drøftelse af behov, omfang og videre plan.*

## **6. ADMINISTRATIVT**

### **1. Mere fyldestgørende tekst på fakturaer**

*Drøftelse af, hvilke oplysninger og beskrivelser der fremadrettet skal kræves på fakturaerne.*

Det er ikke muligt med dobbeltfakturering.

Det kunne være rart med mere info om fakturaren for at godkende dette, når det kommer fra administrator.

### **2. Ejendomsforsikring**

*Gennemgang af forsikringens dækning og vilkår.*

Prisen er okay, dog pga. at vi har en stor selvrisko.

Vi vil præsentere vores tiltag som kan være med til at forhandle.

## **7. EVT.**

### **1. Nyt fra per**

Komunen har budt på en lejlighed herinde.

Til udsatte unge borgere med døgnovervågning.

Vi kan som EF ikke gøre noget ved dette. Dog er det vigtigt at vi for opdateret vores vedtægter så vi generelt kan gøre noget ved lejere hvis de bliver et problem.

Der er mange som har haft hvepse, vi har et klippekort (15-20 klip) til skadedyrsbehandling.

Det er ved at være tid til EF avisen vi tager dette op til næste bestyrelsesmøde.

Gårdens beplantning blev diskuteret, da noget af hækken muligvis bliver "kvalt" af anden beplantning

Ny dato torsdag d. 24. Sept kl 16:00.