



Flintemarken

Afdelingsbestyrelsen
Flintemarken 57 - 2950 Vedbæk
bestyrelsen@flintemarken.dk - www.flintemarken.dk
Lejerbo afd. 187-0

Referat Afdelingsbestyrelsesmøde

Tid: Tirsdag den 12. marts 2013 kl. 19.00
Sted: Selskabslokalerne
Til stede: Vilhelm Kent, Tove Stub, Claus H. Karstensen, Hella Grønbæk, Marianne Bang, Torben Steen Nielsen, Lotte Sonja Neumann.
Afbud: Ingen

Dagsorden:

1. Velkomst til nyt medlem af bestyrelsen Torben Steen Nielsen.
2. Formanden orienterer om løst og fast.
3. Det afholdte afdelingsmøde.
4. Fremtidig mødeplan (frekvens og skal vi åbne op for beboerdeltagelse - første halve time?).
5. Beboerklagesag.
6. Trappevask (rengøring generelt).
7. Eventuelt.

-
- ad 1. Vilhelm Kent indledte mødet med at byde Torben Steen Nielsen velkommen i bestyrelsen og oplyste om bestyrelsesmedlemmernes tavshedspligt.
- ad 2. Afdelingens regnskab: Der er på indeværende tidspunkt ca. 19 % tilbage på budgettet og 1½ måned af regnskabsåret. Vi skal holde lidt igen med udgifterne, men det skulle kunne balancere, også selv om der skulle komme små "overraskelser". Vi har bl. a. en vandskade der skyldes en radiator der var tæret. Der er tale om genhusning, så vi er efterhånden gode "kunder" på Marina.

Selskabslokalerne: Der er ikke specielt mange reservationer, men det hjælper måske når foråret forhåbentlig snart begynder at vise sig. Der er allerede nu reserveret til influenza vaccination i oktober måned, hvilket vi vist nok stiller gratis til rådighed for Lægernes Vaccinationsservice. Flere bestyrelsesmedlemmer undrede sig over, at der ikke blev betalt leje da Lægernes Vaccinationstjeneste tjente "kassen" på vaccinationerne. Vilhelm Kent undersøger, om der blev betalt leje, men det mente han ikke. Der skal indkøbes serveringsbestik, kagegafler og fade m. v. til selskabslokalerne, men vi skal vente til det nye regnskabsår træder i kraft.

Radiatorer: Man er lidt bekymrede med hensyn til radiatorerne i bebyggelsen. Der er noget der kunne tyde på, at de så småt begynder at tære, selv om de "kun" er ca. 10 år gamle. Tove Stub mente ikke at der blev skiftet radiatorer i forbindelse med den store reovering. Vilhelm Kent vil undersøge dette, men mente at de måtte være udskiftet, da rørene i hvert fald var fra denne reovering. Torben Steen Nielsen spurgte om der ikke var garanti på radiatorerne, hvilket Vilhelm Kent ikke mente de var, da der var gået mere end 10 år.

Kloaklugt: Det menes nu, at grunden til kloaklugten er fundet. Der skulle være tale om at tilløbsrørene til selve faldstammen har en hældning der gør, at vandet ikke kan løbe fra rørene og ned i faldstammen. Det betyder at der samler sig vand og andre småting der skylles ud i vaskene, så rørene efterhånden stoppes til. Derved kan luften kun finde en vej ud, og det er gennem vasken. Problemet kan ret nemt løses på de blokke, der ikke har tagboliger, men det er et problem i blokkene med A-boliger, da rørene ligger skjult inde i nogle kasser. Ejendomskontoret søger at finde en løsning. Der bliver foretaget forsøg med at rette rørføringen ud i et par at opgange uden A-boliger, for at se om det afhjælper problemet. Der var herefter en længere teknisk diskussion omkring problemet.

Boilerrummene: Problemet med tæring af ventiler og beholdere holdes under skarpt opsyn. Der udskiftes løbende over de næste år.

Hella Grønbæk spurgte, hvem der mødte op til den årlige markvandring den 13. marts. Vilhelm Kent sagde at han kom og andre bestyrelsesmedlemmer var velkomne. Torben Steen Nielsen spurgte, hvad markvandring var. Vilhelm Kent forklarede at det var en gennemgang af bebyggelsen, hvor der bliver noteret mangler m. v., der skulle udbedres og føres ind i vedligeholdelsesplanen.

Hella Grønbæk og Marianne Bang ville gerne have ryddet forhøjningen foran blok 6 for grene, blade og affald, så der kunne sås blomster. Der var ligeledes problemer med dørene til A-boligerne, der støjede meget, når de lukkede i såvel 47-A som 67-A.

Vilhelm Kent sagde, at disse problemer ikke har noget med markvandringen at gøre. Det skal man tale med ejendomskontoret om.

Lotte Sonja Neumann syntes at det var yderst fornuftigt, at ejendomskontoret "samlede sammen" når der skulle udskiftes termoruder.

Vilhelm Kent sagde, at ruderne skulle laves specielt og det var billigere pr. stk. at lave flere end kun én. Det er svært at stille sådanne ruder på lager, da der tages individuelle mål til hver enkelt rude.

Ad 3. Det afholdte afdelingsmøde: Afviklingen gik ganske udmærket. Dirigenten styrede mødet godt og med hensyn til forsøget med at opsætte faste mikrofoner så fungerede det også godt. Mikrofonerne opfattede alt og det var derfor langt lettere at skrive referat.

Torben Steen Nielsen refererede til problemet omkring tilbagebetalingerne i forbindelse med vand- og varmeregnskabet. Han havde selv fået et anseligt beløb tilbage og efterfølgende fået nedsat a'conto betalingen med 106,- kr. pr. måned (kr. 1.272,- kr. pr. år).

Vilhelm Kent sagde at der var tale om en generel nu-og-her nedsættelse på 15%. Han havde kendskab til flere, der havde kontaktet Lejerbo's forbrugsafdeling og uden problemer fået yderligere nedsættelse af a'contobetalingen. Det blev nævnt flere gange på afdelingsmødet, at beboerne kunne henvende sig til forbrugsafdelingen og få en rimelig regulering af a'contobeløbet.

Claus H. Karstensen forstod godt at det var svært at se i krystalkuglen på forhånd, når man gik fra et system til et andet. Men han syntes at det var kritisabelt, at opkrævningen vedrørende for lidt betalt a'conto kom umiddelbart i forbindelse med regnskabets færdiggørelse, hvorimod meddelelse om tilbagebetaling var meget længere under vejs. Der bør være samme automatik begge veje.

Hella Grønbæk mente at Lejerbo tjente en masse renter på a'conto betalingerne.

Vilhelm Kent sagde, at der ikke var mange renter at hente i dag - hvis overhovedet nogen, man skal jo nærmest betale til banken for at have penge stående. Men Lejerbo kan til gengæld præstere et god cash-flow over for banken, og det er selvfølgelig en fordel. Og så nedsætter det selvfølgelig behovet for at trække på kassekreditter, der jo koster renter.

Claus H. Karstensen spurgte, hvorfor Lejerbo egentlig var indblandet i varmeregnskabet. Kunne vi ikke have en direkte, individuel afregning med varmeselskabet.

Vilhelm Kent vidste ikke, hvem der så skulle styre vores interesser. Han havde i hvert fald ikke lyst til eller forstand på at forhandle med gasleverandøren. Vi havde netop fået varsling om stigning i gasprisen og beregningerne var aldeles uforståelige for almindelige mennesker. Det er overdraget til Lejerbo's forbrugsafdeling af forhandle priserne ned.

Torben Steen Nielsen refererede til den kritik der havde været på afdelingsmødet omkring vedtagelse af større forslag. Hele princippet for den måde bestyrelsen håndterer forslag til vedtagelse på, giver ikke mulighed for at komme med indsigelser før forslaget er til behandling. Der er der så to muligheder, enten at vedtage eller forkaste forslaget. Bestyrelsen bør overveje, om det ikke kan gøres anderledes.

Vilhelm Kent sagde, at det er svært med de mere tunge forslag som f. eks. husordenen og vedligeholdelsesplan. Der er så mange ting involveret, at en hel masse forslag til f. eks. ændringer, ville vanskeliggøre arbejdet. Der er hensyn bl. a. hensynet til lovgivningen, lokalplaner etc., som beboerne normalt ikke har indsigt i. Der er i forbindelse med vedligeholdelsesplanen samtidig tale om økonomi, hvor selv små ændringer i forhold til bestemmelserne, kan udløse større udgifter til vedligeholdelse.

Claus H. Carstensen syntes at den hidtidige procedure var temmelig stramtandet. Vi kunne godt løse op, og han forstod ikke helt modellen med at bestyrelsens forslag kommer på som indsendte forslag. Han mente at vi godt kunne have haft punktet omkring vedligeholdelsesreglementet på den foreløbige indkaldelse til afdelingsmødet.

Vilhelm Kent: Det vil kræve en vedtægtsændring. Vedtægten siger klart og tydeligt, hvordan det skal foregå. Hvis vi laver om på proceduren, så er det ulovligt.

Torben Steen Nielsen foreslog, at dagsordenen blev tilrettet således, at der var et punkt med bestyrelsens forslag og ét med indkomne forslag.

Der var herefter en længere diskussion omkring mulighederne.

Bestyrelsen enedes om, at man fremadrettet i højere grad vil lægge større ting ud til debat, forud for forelæggelse på afdelingsmøder.

Hella Grønbæk spurgte, om det var nødvendigt at afholde 2 afdelingsmøder om året, når der generelt mødte så få beboere op.

Vilhelm Kent sagde, at det var at foretrække at holde særskilt regnskabsmøde.

Claus H. Karstensen syntes at bestyrelsen skulle overveje, om vi ikke kunne være lidt mere "kreative" i forbindelse med invitation til afdelingsmøderne. Principielt ville det være godt, hvis vi kunne få flere til at møde op.

Bestyrelsen vil arbejde videre med dette.

Ad 4. Fremtidig mødeplan: Bestyrelsen diskuterede mødefrekvensen, samt om den første halve time skulle afsættes til at beboerne kunne deltage og fremsætte forslag, stille spørgsmål etc.

Hella Grønbæk: Bestyrelsen havde forsøgt dette tidligere, hvor der ikke kom nogen.

Torben Steen Nielsen mente, at det var en god idé. Det kunne godt være at der ikke kom nogen, men det indikerede en åbning.

Claus H. Karstensen mente at bestyrelsen skulle drøfte dette mere indgående. Bestyrelsen burde være mere synlig og det skulle være lettere at henvende sig til bestyrelsen. Han var dog ikke sikker på, at måden med et bestemt tidspunkt, hvor bestyrelsen sidder og venter på at beboere skal komme, var den rigtige løsning.

Vilhelm Kent var betænkelig ved at holde "åbent hus" den første halve time af bestyrelsesmøderne. Han var bange for - hvis der kom nogen - at bestyrelsen ville drukne i sager, der vitterligt hørte under ejendomskontoret. Han syntes at bestyrelsen skulle gå videre med problematikken og se om der var andre måder at synliggøre bestyrelsen på. Forskellige beboer-arrangementer kunne måske være en idé der var værd at diskutere nærmere.

Torben Steen Nielsen sagde at hvis bestyrelsen evt. skulle holde en halv times "åbent hus" i forbindelse med bestyrelsesmøderne, så krævede det at møderne blev "annonceret" og at de blev holdt med en vis regelmæssighed.

Vilhelm Kent: Det er hidtil aftalt at der holdes bestyrelsesmøde hver anden måned. Vi skal ikke holde møde for mødets skyld, så hvis der ikke er punkter til drøftelse, kan et planlagt møde godt aflyses, ligesom der kan indkaldes til ekstra møder, hvis der er behov for det.

Bestyrelsen enedes om at der fremadrettet afholdes bestyrelsesmøde den første tirsdag hver anden måned ¹⁾. Dog holdes sommerferiemånederne fri.

Ad 5. Beboerklagesag: Bestyrelsen drøftede uden for referat en henvendelse vedr. en beboerklage.

Ad 6. Trappevask: Der er et udbredt problem med for dårlig trappevask - eller helt mangel på samme. Specielt i denne tid, hvor der saltes, kan det være svært at få gjort effektivt rent.

Vilhelm Kent havde talt med ejendomskontoret, og de havde været i kontakt med rengøringsfirmaet, der havde lovet at stramme op. Denne opstramning indebærer bl. a. at der vil blive opsat sedler i opgangene, når der har været rengøring. Ejendomskontoret vil kigge nærmere på aftalen med rengørings-selskabet.

Claus H. Karstensen havde en god målestok for rengøringen i hans opgang. Der blev nemlig hovedrengjort efter vandskade for et år siden. Man har løbende kunne se, hvordan der igen er blevet mere og mere beskidt. Rengøringen i dag er en meget hurtig svabring, der blot laver mønstre på gulvet. I forrige uge var der slet ikke blevet gjort rent.

Torben Steen Nielsen sagde, at vi - for at kunne vurdere rengøringen - måtte kende indholdet af den aftale der var indgået med rengøringsfirmaet. Man kunne jo tænke sig, at der fremover blev indføjet, at hvis der ikke blev gjort rent et sted, så skulle firmaet betale en bod.

Vilhelm Kent ville få fat i kontrakten og overlade den til Torben Steen Nielsen, der havde kendskab til sådanne aftaler. Han havde også talt med ejendomskontoret om eventuel hovedrengøring af alle opgangenes trapper og vægge m. v. Det vil ejendomskontoret undersøge nærmere. Vedr. trapper og gangarealer for tagboligerne, så spules trappetårnene 2 gange årligt. Hvad der sker rent rengøringsmæssigt på selve svalegangene samt elevatorerne, vil Vilhelm Kent spørge ejendomskontoret om.

Bestyrelsen arbejder videre med sagen og tager emnet op igen på næste bestyrelsesmøde.

Ad 7. Eventuelt: Man diskuterede en del forskellige problemer relateret til enkelte bestyrelsesmedlemmer.

Claus H. Karstensen sagde, at vi ikke skulle diskutere enkelte medlemmers specifikke problemer.

Vilhelm Kent bad om, at man på bestyrelsesmøderne holdt sig til emner, der enten var bragt op ved henvendelse fra beboere, eller havde generel interesse for hele bebyggelsen.

Hella Grønbæk spurgte, hvordan det gik med opsætning af nye skilte med husnumre.

Vilhelm Kent sagde, at der ville blive indhentet tilbud. Selve fremstillingen og opsætningen skulle under alle omstændigheder vente til frosten af jorden, samt på det nye regnskabsår. Vi skal samtidig undersøge mulighederne for evt. diodelys via solceller.

Vedrørende vejbumpene kan disse heller ikke etableres før vejret bliver bedre. Der er tale om "bløde" bump. Der bliver samtidig skiltning med 40 km/t.

Vilhelm Kent spurgte Claus H. Karstensen, hvordan det gik med at kigge vaskepriserne.

Claus H. Karstensen ville vende tilbage inden kort tid med tallene.

Torben Steen Nielsen spurgte, om stien i "skoven" mellem 31 og 61 (bag administrationsbygningen) kunne asfalteres. Det ville bl. a. gøre det lettere for Falck at komme til en del af opgangene.

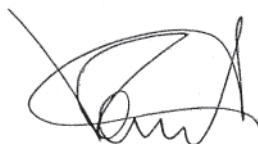
Claus H. Karstensen: Det ville være et større projekt. Der skulle graves dybt p. g. a. skovbunden.

Vilhelm Kent mente ikke at det ville kunne lade sig gøre, da der er tale om fredskov. Men vi kunne godt forespørge i kommunen om tilladelse. Han ville undersøge det nærmere.

Torben Steen Nielsen nævnte endvidere at der var adskillige grene på træerne i skoven, der var gået ud. Han var ved at få en i hovedet den anden dag.

Vilhelm Kent ville tage problemet op med ejendomskontoret.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, sluttede mødet kl. 21:10.



Vilhelm Kent

¹⁾ Bestyrelsen har efterfølgende aftalt følgende møderække: Tirsdagene den 7. maj, 12. august, 3 september og 5. november 2013. Der holdes ikke bestyrelsesmøde i sommerferieperioden. Mødet i september er specielt fokuseret på kommende afdelingsmøde