



Flintemarken

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

Referat Afdelingsbestyrelsesmøde

Tid: Mandag den 10. januar 2022 kl. 19:00

Sted: Selskabslokalerne

Deltagere: Vilhelm Kent, Torben Steen Nielsen, John Olsen, Camilla Paludan, Jan Staugaard og Gitte Rasmussen

Afbud: Ingen

Gæst: Jette Jacobsen

Dagsorden:

01. Farvel til Jette Jacobsen som suppleant i bestyrelsen.
02. Velkomst til Gitte Rasmussen som ny suppleant i bestyrelsen
03. Siden sidst:
 - 03.01 Økonomi.
 - 03.02. Beplantning foran blok 6.
 - 03.03. Trappevask status.
 - 03.04. Gartneraftale.
 - 03.05. Adgang til lejemål ved sygdom etc.
04. Selskabslokalerne:
 - 04.01. Renovering af lofter.
 - 04.02. Supplering af manglende service.
 - 04.03. Ny rullevoan, nye firkantede borde.
05. Varmepumpe, status vedr. BL etc.:
06. Problematik vedr. svag ringetone i forbindelse med dørkameraer.
07. Færdiggørelse af parkeringsarealer og opstribning.
08. Hvide sten contra fodhegn.
09. Overfyldte molokker (evt. åbne ekstra molok for restaffald).
10. Status vedr. kommende affaldssortering/vores kapacitet.
11. Rådgivning vedr. dræning
12. Rådgivning vedr. ekstra lys
13. Budgettering vedr. forventede stigninger på gas og elektricitet.
14. Dato for næste bestyrelsesmøde
15. Eventuelt.

Ad 01. Vilhelm Kent bød velkommen til mødet og overrakte Jette Jacobsen en vingave som tak for hendes arbejde i bestyrelsen. Jette ville fortsætte som "Oldfrue" for selskabslokalerne.

Jette Jacobsen takkede for tiden som suppleant i bestyrelsen og glædede sig til at beskæftige sig med selskabslokalerne

Ad 02. Vilhelm Kent bød herefter velkommen til Gitte Rasmussen som ny suppleant i bestyrelsen.

Der var herefter en diskussion omkring konstitueringen internt i bestyrelsen, uden for referat.

Gitte Rasmussen sagde, at hun var udpeget af kommunalbestyrelsen til at sidde i organisationsbestyrelsen. Herefter var der en diskussion omkring suppleanter til såvel afdelings- som organisationsbestyrelsen.

Vilhelm Kent sagde, at det var undersøgt, om der var konflikt ved at sidde i både afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen, og det var der ikke.

Ad 03. 01. Vilhelm Kent sagde, at økonomien var sund. Der var ikke de store overraskelser og alt tydede på, at budgettet holdt. Det var dog vigtigt, at der blev holdt et skarpt øje med energipriserne, da det var forventeligt, at vi kunne komme ud for ret kraftige prisstigninger på el og gas. Varmeprisen var dog indtil videre en fastprisaftale.

02. Der var blevet plantet en bøgehæk ved parkeringspladserne ud for nr. 79-85. Dette var sket for at forhindre, at der trænger lys ind i lejlighederne fra bilernes forlygter.

Torben Steen Nielsen sagde, at arbejdet med at plante hækken var gået meget hurtigt. Det havde kun taget 14 dage fra beboerhenvendelsen skete og hækken var plantet. Stor ros til ejendomskontoret.

03. Vilhelm Kent sagde, at trappevasken var under al kritik. Han havde taget tid på det i en af opgangene. Det havde taget under 2½ minut fra man gik ind i opgangen og til man kom ud igen. Han kunne ikke konstatere, om der overhovedet var vasket gulv, spanden stod uden for opgangen og gulvet var tørt.

Herefter var der en længere diskussion, bl. a. omkring Lejerbos generelle indstilling til udbud og i særdeleshed den ensidige skelen til pris, uden hensyntagen til kvalitet.

Vilhelm Kent sagde, at han flere gange over for Lejerbo Hillerød havde udtalt stor skepsis i forbindelse med at vælge et rengøringselskab, der i den grad havde dårlige anmeldelser, og hvor prisen var helt ude af proportion (billig) i forhold til de øvrige bydere. Alligevel havde man valgt rengøringselskabet ud fra prisen alene. Man havde begrundet det med, at der var 3 måneders prøvetid, så man altid kunne komme ud af aftalen, hvis udførelsen ikke levede op til betingelserne.

Vilhelm Kent fandt, dette var en ualmindelig dårlig udbudspolitik og spild af alles tid. I stedet for, burde udbudsmaterialet være udformet således, at kvaliteten var en væsentlig del af kriteriet for valg af selskab. Dette havde han sagt flere gange i forbindelse med forskellige udbud, men tilsyneladende for "døve øre".

Jan Staugaard var lidt betænkelig ved at deltage i debatten, da han jo var fagmand og ikke ville beskyldes for brødnid. Men han havde konstateret, at der slet ikke var rengjort vinduer. Han sagde, at når man startede på noget nyt, så var det kutyme at rengøre til bunds første gang, så ikke var nogen tvivl om, hvem der "havde skylden" ved kommende mangler.

Det var aftalt med Truels Truelsen (Ejendomskontoret), at der snarest skal holdes et møde med Lejerbo Hillerød (Driftschef Lars Hansen), for at beslutte en evt. annullering af kontrakten. Kontraktens prøvetid udløber 1. februar 2022.

04. Vilhelm Kent sagde, at den udvendige hæk på Henriksholms Allé ikke var blevet klippet i Efteråret, som aftalen foreskriver. Den udvendige klipning var bl. a. for at rette hækken op, så den fremstod pæn at se på. Samtidig skulle der gøres noget ved "hullet" ved haven ind til blok 5, hvor der havde været indkørsel for byggematerialer i forbindelse med genopbygningen af blokken efter branden.

Jan Staugaard sagde, at det undrede ham, at det ikke var firmaets egne folk, der selv udførte arbejdet. Der var tilsyneladende tale om underleverandører.

Vilhelm Kent sagde, at den udvendige klipning af hækken på Henriksholms Allé blev udført af en mand, der var hyret til det af gartnerfirmaet. Tidligere havde firmaet sagt, at de ikke kunne sige, hvornår klipningen ville ske, da han kom, når det passede ind i hans planlægning. Dette skal ændres, så vi har faste datoer for klipningen.

Det er ligeledes vigtigt, at vi får datoerne for sommer- og efterårsklipning, så der er tid for de beboere i stuelejlighederne, der ønsker det, til at bestille indvendig klipning af deres hæk.

Torben Steen Nielsen sagde, at Truels Truelsen (Ejendomskontoret) havde haft to møder med gartnerfirmaet, og det var hans opfattelse, at de var blevet væsentlig bedre.

Herefter diskuterede man de mange forskellige typer "hæk" der efterhånden fandtes i forbindelse med de private haver. Det gælder såvel andre beplantninger end bøg samt nogle steder, hvor beboerne selv havde foretaget nedskæring til under den vedtagne højde.

Bestyrelsen var enige om, at disse ting skulle rettes op. Bestyrelsen har ikke beføjelse til at give dispensation for reglerne i husordenen. Det kan alene ske, hvis beboerne stemte for ændringer i husordenen.

05. Vilhelm Kent sagde, at problematikken omkring de indbrudssikre døre og adgang ved sygdom var blevet undersøgt. Der er fundet en teknisk løsning og vi er nu ved at finde ud af, hvordan den kan administreres. Herefter diskuterede man sagen nærmere, uden for referat.
- Ad 04. 01. Der var en længere diskussion vedr. selskabslokalernes lofter, der er det sidste led i lokalernes renovering. I den forbindelse blev det besluttet, at Camilla Paludan og Gitte Rasmussen sørger for, at kopimaskinen i baren bliver fjernet.
- Bestyrelsen besluttede at bede Truels Truelsen (Ejendomskontoret) om at kontakte bebyggelsens elektriker for ideer til nye lamper i forlokalet/baren med mulighed for at dæmpe lyset i forlokalet og baren, uafhængigt af hinanden. Selve loftet gøres der ikke mere ved.
02. Der aftales nærmere med Jette Jacobsen, hvornår man kan mødes og lave en optælling af manglende service etc., så der kan indkøbes nyt.
03. Ejendomskontoret bedes rykke for levering af den indkøbte rulleovgn til de runde borde. Nye holdere til bene er modtaget, og skal monteres der, hvor de mangler.
- Det blev aftalt, at Camilla Paludan indhenter tilbud på rensning af stolene.
- Der skal findes en løsning vedr. opbevaring af de forskellige skuffer til opvaskemaskinen. Ejendomskontoret tages med på råd.
- Ejendomskontoret er i dag blevet bedt om at indkøbe 10 nye firkantede borde til erstatning for de meget tunge og gamle borde. Ejendomskontoret bedes ligeledes undersøge muligheden for at skaffe de plastikskånere, der sidder under stolene. Der er en del stole, hvor de mangler, hvilket går ud over gulvene.
- Ad 05. Der har været aftalt et par møder med en repræsentant fra BL vedr. situationen med e-on's forsøg på at etablere en varmepumpe i Flintemarken. Begge møder har desværre måtte aflyses og, vi er nu ved at finde et nyt tidspunkt.
- Torben Steen Nielsen foreslog, at vi fik målt støjen fra vores nuværende skorsten, i særdeleshed om aftenen, hvor den er ret tydeligt. Dette for at have noget at sammenligne med i forhold til de støjmålinger, der er angivet i e-on's materiale. Ejendomskontoret bedes foranstalte dette.
- Torben Steen Nielsen syntes, at det ville være oplagt at undersøge muligheden for f. eks. solfangere som alternativ til varmepumpe. Dette vil bestyrelsen diskutere med Ejendomskontoret/Lejerbo Hillerød.
- Ad 06. Vilhelm Kent sagde, at der var ret stor utilfredshed med den nye ringeklokke i sikkerhedsdørene. Dels var der mange, der ikke kunne finde ud af, at man skulle trykke på knappen under linsen til kameraet, og dels var lyden af selve klokken alt for lav. Man kunne slet ikke høre den, hvis døren ind til stuen var lukket. Principielt var det dårligt, at der ikke var taget højde for dette/foretaget afprøvning, i forbindelse med projektets planlægning/opstart.
- Vilhelm Kent havde aftalt at mødes med Truels Truelsen (Ejendomskontoret), hvor man sammen udarbejdede en brugsanvisning til ringeklokken/kameraet, og samtidig fik undersøgt, om der var mulighed for at øge ringeklokkens styrke.
- Tove Stub sagde, at der ligeledes var mange, der ikke kunne finde ud af, hvor ringeklokken sad.
- Bestyrelsen diskuterede dette, og man enedes om eventuelt at anbefale beboerne at få monteret en trådløs klokke, hvor modtageren kunne placeres i f. eks. stuen. Dette skulle dog koordineres, så der ikke opstod problemer med, at flere ringeklokker benyttede samme frekvens, så man f. eks. kom til at aktivere naboens ringeklokke samtidig. Ejendomskontoret kontaktes vedr. dette for at finde frem til en trådløs ringeklokke af en rimelig kvalitet med beskyttede kanalmuligheder, samt muligheden for fælles indkøb via bestilling fra de enkelte beboere.
- Vedr. placeringen af ringeklokken var Bestyrelsen enige om, at det var et spørgsmål om tilvending.
- Ad 07. Priserne på arbejdet er steget betydeligt. Det skyldes i særdeleshed råvarepriserne, der er løbet helt løbsk.
- Bestyrelsen aftalte, at der ikke skulle laves opstribning af båse. Der tages stilling til færdiggørelse af de sidste parkeringsarealer på næste bestyrelsesmøde. Ejendomskontoret bedes indhente aktuelle priser til dette møde.

- Ad 08. Bestyrelsen besluttede at få fjernet fodhegnet og udlagt sten i stedet for. Disse sten males hvide. Truels Truelsen har allerede igangsat denne opgave.
- Ad 09. Vilhelm Kent sagde, at der havde været et problem med overfyldte molokker (specielt restaffald). Bestyrelsen var enige om, at det nok skyldtes jul/nytår, hvor der traditionelt ville være mere affald.
- Ad 10. Vilhelm Kent sagde, at der i løbet af 2022 ville komme krav om, at der skulle opdeles i bioaffald og restaffald, samt at der skulle finde speciel deponering sted af papkartoner (mælk, juice etc.) sammen med plasticaffald. Molokkerne er forberedt på dette, idet der på hver ø findes en molok til rest-/bioaffald, der indtil nu er aflåst.
- Bestyrelsen skal - i henhold til beslutningen om molok-løsningen på afdelingsmødet den 26.02.2019 - finde en løsning, så det er muligt for beboerne at foretage sortering af såvel bio- som restaffald i lejligheden. Mulighederne undersøges nu og der tages beslutning på næste bestyrelsesmøde.
- Camilla Paludan havde et godt system, hvor der var en teleskop-skinne med to beholdere, der sad fast på indersiden af skabsvæggen. Der var også andre muligheder med f. eks. fastgørelse til skabsgulvet.
- Det var bestyrelsens generelle opfattelse, at affaldsordningen i det store hele fungerer tilfredsstillende. Der var dog stadig lugtgener, der dog ikke er så slemme om vinteren.
- Camilla Paludan mente også, at vi skulle overveje at få opstillet en container på til tøjindsamling.
- Vilhelm Kent sagde, at det efter hans mening var en dårlig ide. Hvis der skulle sættes en tøjcontainer op, ville man sikkert kræve, at den blev placeret således, at andre (ikke beboere) også kunne benytte den. Det ville kunne resultere i, at disse personer også benyttede vores molokker.
- Ad 11. Bestyrelsen diskuterede forskellige muligheder for at afhjælpe "oversvømmelser" af flisearealerne ved tværblokkene (nr. 15-21, 33-39, 49-55, 71-77 og 87-93). Der havde været perioder, hvor det havde være umuligt at komme ind i sin opgang, uden at få våde fødder om sommeren, og hvor der havde været isglat om vinteren. Det havde været fremme, at en løsning kunne være at etablere "grøfter" med sten og sivplanter. Ligeledes kunne det være en mulighed med regnvandsanlæg baseret på faskiner.
- Vilhelm Kent nævnte, at der muligvis kunne være problemer forbundet med en løsning med "grøfter". Han havde hørt, at der kunne opstå plager med myg, fluer og rotter, specielt på regnfulde, varme somre. Det kunne ligeledes være forbundet med fare, hvis grøfterne ikke var sikrede, da børn og ældre kunne snuble i dem.
- Faskinerne havde den fordel, at de var usynlige og ikke krævede vedligehold. Til gengæld var de muligvis dyre at etablere.
- Gitte Rasmussen kendte en ingeniør, der var virkelig "god til vand". Hun ville sørge for mulighed for kontakt til ham. Bestyrelsen konsulterer Lejerbo Hillerød omkring dette og arbejder videre med sagen.
- Ad 12. Torben Steen Nielsen sagde, at der var meget mørkt om aftenen/natten på visse gangarealer, hvor der ikke var egentlig belysning (tværblokkene samt ud for blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8). Han mente at det eventuelt kunne afhjælpes med ekstra lys på facaderne, med lys ud på fliserne. Det ville nok være den billigste løsning.
- Vilhelm Kent foreslog, at man - også af æstetiske grunde - undersøgte muligheden for at opsætte lave lysstandere (som f. eks. ved indkørslerne til de nye villaer ud til Henriksholms Alle) ved siden af fliserne i græskanten. Han havde set en sådan løsning, hvor der var et stykke med grus rundt om standeren, kantet af med brosten. Det var en æstetisk pæn løsning, der samtidig gjorde, at der kunne klippes helt ud til kanten.
- Det blev samtidig besluttet, at bede Ejendomskontoret om at undersøge muligheden for reflektorer til de eksisterende lysstandere, så de ikke lyste op i luften og ind i lejlighederne.
- Ad 13. Vilhelm Kent sagde, at det ikke umiddelbart var muligt at ændre i det nuværende eller førstkommande buget. Det er derfor være nødvendigt, at holde ekstra godt øje med energipriserne, der tilsyneladende vil stige meget. Specielt el-priserne var vigtige i forbindelse med fælles faciliteterne. Priserne på gas (opvarmning/varmt vand) var underlagt en fastprisaftale, så umiddelbart skulle det ikke komme stigninger. Vi må dog nok se i øjnene, at der skal indregnes væsentlige stigninger, næste gang der skal vedtages budget.
- Man havde herefter en diskussion omkring e-on og varmepumpe, uden for referat.
- Gitte Rasmussen efterlyste nærmere orientering om forventede tidspunkter for stigning i priserne samt et estimat over, hvor store disse stigninger ville blive.

Vilhelm Kent ville forsøge at få oplysning om dette.

Ad 14. Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til mandag den 7. marts 2022.

Ad 15. Bestyrelsen besluttede at bede ejendomskontoret om at slukke lyset på juletræet. Det skal fjernes, når der atter er mandskab til det.

Torben Steen Nielsen oplevede et stigende problem med el-cykler og el-løbehjul, der kørte alt for stærkt på flisegangene. Dette gjaldt også el-drevne ladcykler, hvor man skulle aflevere børn i børnehaven. Han syntes, at vi skulle være opmærksom på problemet og evt. finde en løsning senere.

Camilla Paludan nævnte, at man evt. kunne opsætte skilte.

Vilhelm Kent brød sig ikke om for mange skilte, og der var bred enighed om, at skilte nok ikke virkede.

Gitte Rasmussen foreslog at lågen/bommen ved blok 1 blev lukket. Det ville sikkert forhindre meget af trafikken.

Bestyrelsen besluttede at bede ejendomskontoret om at få bommen lukket.

Generelt skal vi passe på med ikke at overbebyrde ejendomskontoret. Der er meget travlt og specielt Camilla ligger til tider vandret for at nå alle opgaverne. Specielt udleveringen af nøgler har været en belastning, og indtil man begyndte at låse døren, var der mange beboerhenvendelser uden for åbningstiden.

Torben Steen Nielsen orienterede herefter om et par personsager, uden for referat.

Bestyrelsen diskuterede et problem vedr. parkering af en cykel på Henriksholms Allé samt synlig opmagasinerings på altanen, uden for referat. Det blev aftalt, at tage problematikken op med Lejerbo Hillerød, for at få en løsning.

Jan Staugaard spurgte på hvilke kanalnumre, man kunne se de nye Paramount kanaler.

Vilhelm Kent sagde, at det var kanal 38 og 39.

Jan Staugaard sagde endvidere, at der stadig blev kørt vildt på Henriksholms Allé. Han ville gerne høre, om vi havde fået indsigt i de målinger, kommunen havde foretaget.

Bestyrelsen besluttede at søge på nettet vedr. fartmålingerne.

Tove Stub efterlyste oplysninger vedr. etablering af fibernet.

Vilhelm Kent sagde, at aftalen var underskrevet af Lars Schmidt (Lejerbo Hillerød). Han vidste ikke, hvad der nu ville ske, men ville undersøge det.

Gitte Rasmussen ville gerne vide, hvad der skulle ske med de nedlagte affaldsrum. Dette gjaldt også affaldsrummene på svalegangene og i trappetårnene.

Vilhelm Kent sagde, at der havde været mange forslag fremme omkring fremtidig anvendelse. Bestyrelsen havde hidtil ment, at man skulle passe på, at rummene ikke endte med at blive generelle opmagasineringssteder for beboernes bohøve. Man havde tidligere besluttet, at rummene kunne benyttes til handicap el-scootere. Hvis der skulle være adgang for alle beboere i opgangen, ville det kræve en egentlig sanitetsrengøring, specielt af skakterne, samt at de gamle containere bliver fjernet.

Problematikken var lidt forskellig, når der var tale om affaldsrummene i forbindelse med tagboligerne og når det drejede sig om skralderummene ved opgangene til familieboligerne.

Det blev besluttet at tage emnet op på næste bestyrelsesmøde og komme med ideer til benyttelsen.

Camilla Paludan foreslog, at bestyrelsen undersøgte mulighederne for at få skiftet altandørene. De var gamle og tunge, og ikke mindst utætte.

Vilhelm Kent sagde, at det næppe kunne lade sig gøre under råderetsordningerne. Samtidig måtte vi nok regne med, at der inden for de næste ca. 10 år skulle tages stilling til, hvad der skulle ske generelt med altanfacaderne, da træet var ved at være gammelt og ruderne utidssvarende.

Hvis man skulle udskifte hele altanfacaden, f. eks. til aluminium, ville det blive meget kostbart, da bl.a. stolperne muligvis skulle fjernes for at kunne isætte alu-sektionerne.

Camilla Paludan sagde, at der var flere steder, hvor dørene var udskiftet med f. eks. aluminiums dobbeltdøre.

Vilhelm Kent undrede sig meget over dette, og ville undersøge det nærmere.

Torben Steen Nielsen gennemgik herefter de to former for råderet: Individuel og kollektiv:

Individuelle råderet indebærer, at man selv betaler for arbejdet og selv styrer arbejdet (dog med undtagelse af faste installationer). Ved fraflytning inden for 9 år og 2 måneder efter arbejdets færdiggørelse, får man en del af beløbet tilbage og dette beløb pålægges huslejen for den nye lejer.

Kollektiv råderet betyder, at flere lejermål får foretaget arbejdet (f. eks. nyt køkken), hvilket finansieret via en låneoptagelse, og forhøjelse af huslejen.

Gitte Rasmussen sagde, at altangulvene i hendes lejemål allerede var i stykker igen. Det gjaldt også malingen på stolperne (brandhæmmende).

Det blev besluttet at bede ejendomskontoret om at se nærmere på det.

Da der ikke var flere spørgsmål til eventuelt, takkede Vilhelm Kent for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 21:30.



Vilhelm Kent