



Flintemarken

Afdelingsbestyrelsen

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

Referat

Afdelingsmøde Flintemarken, Lejerbo, afd.187-0

Tid: Tirsdag den 11. november 2025 kl. 19.00

Sted: Flintemarkens selskabslokaler

Dagsorden:

01. Valg af dirigent.
02. Valg af referent og stemmetællere.
03. Afdelingsbestyrelsens beretning.
04. Orientering om regnskab 2024-2025 (Vedhæftet).
05. Godkendelse af budget for 2026-2027 (Vedhæftet).
06. Forslag til afstemning:

Bestyrelsens forslag:

01. Overdragelse af administrationen af vaskeriet til Miele (Vedhæftet).
02. Forbedring af lejemål ved fraflytning (Vedhæftet).

07. Valg af bestyrelsesmedlemmer til afdelingsbestyrelsen:

Torben Steen Nielsen (47 A-2) og John Olsen (61 2. th.) genopstiller for en 2-årig periode. Evt. andre kandidater bedes melde sig på mødet.

Suppleanter på valg til bestyrelsen for en 1-årig periode:

Tove Stub (85 2. th.) genopstiller ikke. Bestyrelsen foreslår Vanja Scott (55 1. tv.) som 1. suppleant og Anette Bak-Christensen (83 st. th.) som 2. suppleant (Præsentation vedhæftet). Evt. andre kandidater bedes melde sig på mødet.

08. Eventuelt.

Der var fremmødt:	Beboere fra 43 familieboliger (i alt 252 lejemål), svarende til:	17,6 %.
	Beboere fra 9 seniorboliger (i alt 47 lejemål), svarende til:	19,2 %.
	Fremmødeprocenten for samtlige boliger (299 lejemål):	17,7 %.
	Tilmeldt til spising: 48 personer.	
	Fremmødt til spising: 40 personer.	
	Afbud til spising: 3 personer.	

Fra bestyrelsen mødte: Vilhelm Kent (33 1. tv.), Tove Stub (85 2. tv.), Torben Steen Nielsen (47 A-02.), John Olsen (61 2. th.), Frederik Prüter (13 st. th.), Christina Nyegaard (93 2. tv.) og Vanja Scott (

Fra DAB-Lejerbo mødte: Forretningsfører Lars Schmidt (Lejerbo Hillerød), Lokalinspektør Truels Truelsen, Ejendomskontoret.

Ad 01. Vilhelm Kent bød vedkommen og foreslog Lars Schmidt (DAB-Lejerbo Hillerød) som dirigent. Da der ikke var andre kandidater, blev Lars Schmidt valgt.

Ad 02. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

Dirigenten foreslog herefter Christina Nyegaard som referat, hvilket blev vedtaget. Valg af stemmetællere blev udsat til evt. behov for skriftlig afstemning.

Dirigenten gav herefter ordet til formanden for bestyrelsens årsberetning.

Ad 03. "Kære beboere i Flintemarken,

Jeg skal herved, på bestyrelsens vegne, aflægge årets beretning:

DAB og Lejerbo:

Efter et langt og konstruktivt forhandlingsforløb, blev det besluttet, at søge at slå Lejerbo sammen med DAB. Dette ville give en lang række såvel administrative som økonomiske fordele, ligesom det, at blive landets største almene boligorganisation, indebærer langt større styrke og gennemslagskraft i forhold til politikerne.

Arbejde er godt i gang, og der har allerede nu vist sig fordele, der klart indikerer, at det var den rigtige beslutning der blev taget. Ikke mindst kemien mellem personalet på de to arbejdspladser er i top, og viljen til får tingene til at fungere, skinner klart igennem.

Der er tale om en rent administrativ fusion, der ikke får nogen betydning for den enkelte beboer. Lejerbo's lokalkontorer bibeholdes, og det vil være de samme medarbejdere, vi vil møde i dagligdagen. Den eneste synlige ændring vil blive et nyt logo - når det en gang kommer på plads.

Rent økonomisk vil der også være fordele, der bl. a. betyder, at man foreløbig er i stand til at holde administrationsbidraget i ro, hvilket har indflydelse på huslejen.

Flintemarkens økonomi:

Dette fører så videre til vores økonomiske situation. "Festen" tilbage i 2019-2021, hvor vi var i stand til at spare betydelige beløb op, og samtidig holde huslejen i ro, er desværre forbi. Vi har i de seneste år, måtte føre en meget stram udgiftspolitik, ikke mindst fordi de offentlige udgifter steg uforudsigeligt meget, samt uvarslede pålæg om pludselig at skulle betale meget væsentlige beløb uden for budgetteringen, grundet kommunal slendrian. Også den almindelige renovationsudgift er gennem de seneste år steget med mere end 500%, ligesom den generelle prisstigning i samfundet har præget vores budgetter.

Da vi i sin tid lavede budgettet for 2024-2025, mente vi, at vi var meget konservative, og lagde en buffer ind, der skulle være med til at generere et rimeligt overskud, til imødegåelse af uforudsete udgifter samt at genetablere en opsparing, der tidligere havde været med til, at vi bl. a. kunne etablere den nye affaldsordning uden huslejestigning, samt udskifte samtlige entredøre med sikkerhedsdøre, med kun en lille huslejestigning.

Men sådan gik det desværre ikke. Vi holdt kun lige skindet på næsen og fik - som det også vil fremgå, når vi gennemgår regnskabet senere - et overskud på kun ca. 30.000 kroner, og vel at mærke kun, ved at vende hver eneste krone. Bestyrelsen og Ejendomskontoret havde en konstant "blinkende advarsel" hængende over hovedet når det gjaldt forbrug: "Hver en krone der bruges, er med til at øge underskuddet". Så galt gik det heldigvis ikke, men det var tæt på!

Som det ligeledes vil fremgå - når vi gennemgår budgettet for 2026-2027 - forsøger vi igen, men denne gang bl. a. med "hjælp" fra kommunen, der har bebudet en meget væsentlig reduktion i prisen for renovation.

Det kommende budget vil indebære en uundgåelig stigning i huslejen, der bl. a. skal være med til at muliggøre en del nødvendige arbejder, der har været udskudt til "bedre tider".

Der er dog én uforudset udgift, der ikke kan udskydes, og det gælder problemerne med elevatorerne til tagboligerne. Der har været tilbagevendende driftsstop, hvor det har været meget vanskeligt at skaffe reservedele, da de ikke fremstilles mere. Da mange beboere i tagboligerne er helt afhængige af, at elevatorerne virker, har det fået første-prioritet, straks at igangsætte renovering. Det betyder, at de to mest udsatte elevatorer bliver renoveret nu, to i næste regnskabsår og den sidste året efter. Når vi gør det på den måde, sikrer vi samtidig, at de udskiftede dele, der stadig kan benyttes fra de renoverede elevatorer, lægge på lager som reserve, hvis der skulle opstå problemer med de resterende elevatorer. Når alle elevatorerne er renoverede, håber bestyrelsen på, at kunne sælge de oplagrede reservedele, men nu må vi se. Der er tale om ganske betydelige beløb, så alt i alt vil det stadig være nødvendigt, at vende hver eneste krone og finde eventuelle besparelser.

Vaskeriet:

Dette fører så umiddelbart videre til fællesvaskeriet, der gennem flere år har genereret et underskud på regnskaberne. Ud over at nævne, at det vil være en af de ting, hvor der kan spares penge, vil jeg vente med en mere uddybende forklaring om Miele's eventuelle overtagelse, til vi senere skal behandle forslaget.

Frugthaverne:

Vi er netop ved at udplante de to frugthaver, den ene ved siden af boldbanen og den anden i den sydlige ende af bebyggelsen, mellem blok 5, 8 og børnehaven. Der bliver tale om æble og pæretræer samt forskellige bærbuske, kombineret således, at vi kan være sikre på bestøvning. De fleste træer vil have en udplanthøje på ca. 2 meter, og vi regner med at kunne se de første frugter efter 2-3 år, måske før.

Det har været vigtigt for projektet, at det hviler i en beboerinddragelse, hvor en væsentlig del af pasningen og udnyttelsen af frugterne sker med beboernes hjælp.

Kommunens klimaråd har ydet et kærkomment tilskud på 10.000 kroner fra sin verdensmålspulje, hvilket har muliggjort projektet, uden at belaste Flintemarkens økonomi.

Vild med vilje:

Vores "eksperiment" med engbede ud for nr. 23-31 og 61 69 gik ikke just godt - for at sige det mildt, men vi lærte til gengæld af det. Vi har derfor ikke givet op, men vil forsøge igen til foråret. Denne gang dog med en erfaring rigere i baglommen om, hvad vi gjorde forkert sidste gang, så der ikke bliver tale om blomster kvalt i græs, men rigtige blomstrende engbede denne gang.

Området generelt:

Vores dygtige medarbejdere på ejendomskontoret har atter formået at holde vores område pænt og ryddeligt. Det har til tider været lidt af en udfordring, ikke mindst i forbindelse med storskraldsordningen, men det vil jeg komme nærmere ind på lidt senere.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi er yderst privilegerede med dejlige omgivelser, og mange herlighedsværdier. Vi mener dog, at vi godt kan bruge mange flere farver, hvilket vi arbejder på at kunne etablere, i takt med at økonomien tillader det.

Beboerarrangementer:

Torsdagsklubben er et godt eksempel på et vellykket arrangement - for beboerne og af beboerne. Man mødes i selskabslokalerne om eftermiddagen, hver sidste torsdag i måneden, til hyggeligt samvær, sang, kaffe og kage. Mange af vores beboere benytter dette initiativ, til et hyggeligt bræk i hverdagen, hvor man får sludret med andre om stort og småt, og rørt stemmebåndene med en sang eller to, fra den danske sangbog.

Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden, til specielt at takke Hanne Grube Lund for initiativet og ikke mindst hendes store indsats med at sørge for, at arrangementerne løber glat af stablen. Det vil vi gøre med et par flasker vin.

Men ikke nok med det, initiativet har udviklet sig yderligere: En af de første dage i måneden efter mødet i torsdagsklubben, drager en hel del beboere ned til "Du og Jeg" på Stationsvej, for at hygge sig nogle timer i hinandens selskab, med god mad og ikke mindre god stemning. Det er selvfølgelig frit for alle, man skal bare melde sig til Torben Steen Nielsen.

Juletræstænding:

Og nu vi er ved arrangementerne, så skal bestyrelsen minde om den årlige sammenkomst i forbindelse med, at vi tænder lyset på Flintemarkens juletræ den 25. november. Der vil atter blive tale om varme æbleskiver og en effektiv gløgg - men også gløgg med en væsentlig lavere effektivitet, til den yngre del af beboerne. Der bliver udsendt invitation i løbet af få dage, og vi håber at rigtig mange vil deltage.

Selskabslokalerne:

Selskabslokalerne bliver benyttet flittigt. Specielt i forbindelse med konfirmationer, barnedåb og fødselsdage, er

der run på dem. Økonomisk hviler driften af lokalerne i sig selv, således at det er de beboere der lejer lokalerne, der sørger for, at driften ikke belaster budgettet.

Bestyrelsen har planer om langsomt at få "shinet" faciliteterne op, bl. a. med ny maling og tiltrængte reparationer, der hvor det er nødvendigt. I den forbindelse har bestyrelsen undersøgt, hvordan lokalerne kan blive mere brugervenlige, specielt når der er mange mennesker forsamlet, og her er støjdemping en central ønske. Bestyrelsen arbejder videre med dette, men det er en bekostelig affære, når det skal gøres rigtigt.

Og så skal det lige nævnes, at selskabslokalerne nu bliver forsynet med internetadgang.

Renovation:

Som tidligere nævnt vil der næste år komme en væsentlig reduktion i udgiften til renovation. Det har længe været tiltrængt, da Rudersdal Kommune har haft en af landets dyreste ordningen med stigninger gennem de seneste år, der slår alle rekorder, og ikke mindst den ekstra million kroner, som Flintemarken pludselig blev pålagt at betale i forbindelse med kommunens dårlige forvaltning af driften af forbrændingsanlægget i Usserød. Det var faktisk ved at lægge vores økonomi helt ned, da udgiften blev pålagt os midt i en budgetperiode.

Men nu ser det ud til, at udgiften til renovation kommer ned på et mere acceptabelt leje - og så må vi bare håbe, at det holder, eller om det kun er en stakket frist.

Storskrald:

I den forbindelse er det nok værd at nævne ordningen med storskrald. Generelt fungerer det godt, men der er stadig problemer med, at nogle beboere ikke kan finde ud af, hvordan man skal sortere. Bestyrelsen skal opfordre til, at man sætter sig grundigt ind i, hvad der må stilles til storskrald - og ikke mindst hvordan skraldet skal placeres.

Vi har desværre også været udsat for, at beboere blot placerer skrald ud for porten ind til containergården. Og vel at mærke, uden for perioden for afhentning af storskrald.

Bestyrelsen skal kraftigt opfordre til, at dette hører op.

Forbedringer af lejemål ved fraflytning:

Bestyrelsen har et stort ønske om, at der foretages en generel forbedring af lejemålene i forbindelse med fraflytning. Umiddelbart kan det virke mærkeligt, nå vores budget er så stramt som det er. Men det er nødvendigt også at tænke frem i tiden - rent økonomisk. Ved at sørge for at bevare standarden - og gerne højne den lidt hen ad vejen, forebygger vi mod økonomiske overraskelser og holder et stadigt attraktivt bolig-niveau. Derved er det os der styrer udgifterne, og ikke omvendt.

I aften skal vi stemme om en lille del af dette, men vi kunne godt tænke os at gå videre. Det drejer sig bl. a. om udskiftning af døre og dørpaneler, fra plastic til træ, inddækning af synlige rør i stuerne, og så videre.

Foreløbig arbejder vi aktivt på løsninger, hvor beboerne via råderetten selv kan skabe forbedringer, finansieret af DAB-Lejerbo mod en stigning i huslejen over en 10-årig periode.

Den fremtidige opladning af el-biler i Flintemarken.

Der er overvejelser omkring vores el-ladestandere. Torben Steen Nielsen vil under "Eventuelt" orientere om bestyrelsens forhandlinger med alternative leverandører.

Jubilæum 2026:

Bestyrelsen er så småt begyndt at planlægge Flintemarkens 50 års jubilæum, der vil finde sted til næste år i august måned. Vi kan allerede nu røbe, at der i højere grad end ved 40 års jubilæet, vil blive tale om beboer-inddragelse, helt fra planlægningsfasen. Allerst i det nye år, vil bestyrelsen indkalde interesserede beboere til planlægningsmøde, hvor aktiviteterne besluttet og budgetteringen vil finde sted. Der er afsat penge til jubilæet i det kommende budget.

Til slut skal jeg komme med et lille suk: Tonen blandt nogle beboere i Flintemarken har desværre ændret sig gennem tiden, og tolerancetærskelen synes at blive mindre. Vi oplever en stigende tendens til utilfredshed,

nabostridigheder og egentlige klagesager. Det er min opfattelse at langt de fleste problemer kan løses i fordragelighed, hvis man er åben over for hinanden, har respekt for forskellighederne i samfundet og møder sine medmennesker med et smil.

Lad os i højere grad prøve det fremover!

Og så til "næsten" allersidst skal jeg på bestyrelsens vegne rette en stor tak til vores folk på ejendomskontoret, både Truels og mændene i marken - og ikke mindst "kontorchefen" Camilla - gør alle et meget stort arbejde, med at skabe gode og attraktive rammerne for os beboere i Flintemarken. De er altid positive og åbne over for at hjælpe os, hvis der er problemer. Tak for det!

Også en tak til Lejerbo Hillerød, der er vores meget kompetente stødpude i forhold til store og små problemer. Ikke mindst den store tålmodighed der udvises er værdsat, når der er noget vi har svært ved at acceptere - eller ikke forstår - hvilket også sker, tro det eller ej.

Og ikke mindst tak til beboerne. Bestyrelsen har den klare fornemmelse af, at vi alle værdsætter at bo i Flinte- marken. Mon ikke det dækker det hele, når jeg påstår: Vi kan ikke få et bedre sted at bo!

Tak for ordet."

Dirigenten konstaterede, at der ikke var nogen kommentarer til beretningen, og gik videre til næste punkt.

Ad 04. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2024-2025, der viste et lille overskud på ca. 30.000 kroner. Regnskabet var allerede godkendt af bestyrelsen, og til orientering for beboerne.

Ad 05. Dirigenten gennemgik herefter budgettet for 2026-2027 (se desuden bestyrelsens beretning under "Flintemarkens økonomi"). Resultatet var en stigning i huslejen på 2,89%.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var nogen kommentarer til budgettet, hvorefter han satte det til afstemning.

Budgettet for 2026-2027 blev enstemmigt vedtaget.

- Ad 06. 1. Vilhelm Kent henviste til bestyrelsens forslag, og sagde, at vaskeriet gennem flere år havde givet underskud, ligesom maskinerne var ved at nå den alder, hvor vi måtte påregne, at der snart skulle ske udskiftning eller dyre reparationer. En løsning kunne være, at tage imod et tilbud fra Miele (PayPerWash A/S), der ville overtage alt drift og administration. Dette ville resultere i helt nye maskiner med bedre vaskeprogrammer, køb af de eksisterende tørretumblere, samt en langt lavere vaskepris på kr. 16,50 i stedet for de nuværende 25,00 kroner. Der vil være tale om en 10-årig kontrakt, der vil kunne opsiges efter 5 år, med en fastlåst vaskepris i en periode. Prisen for brug af tørretumblerne bliver kr. 0,30 pr. minut, hvilket er en stigning, jvf. den almindelige prisudvikling. Fra salen var der ros vedr. bevarelsen af vaskeriet, der var en langt mere miljøvenlig ordning, frem for egen vaskemaskine i boligen. Fra salen var der kritik af reservationsordningen, der muliggjorde booking af mange maskiner samtidig, uden at man benyttede dem. Truels Truelsen sagde, at det forholdt sig således, at en maskine der var booket, automatisk blev frigivet igen, hvis den ikke var igangsat inden for 15 minutter efter bookingtidspunktet. Bestyrelsen vil bringe de forskellige synspunkter op i forhandlingerne med Miele (PayPerWash A/S). Dirigenten konstaterede, at der ikke var flere kommentarer, og satte forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Vilhelm Kent gennemgik herefter forslaget om ændring i vedligeholdelsesreglementet, så der fremover bliver skiftet fra savsmuldstapet (Rutextapet) til glasvæv eller glasfilt i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

Spørgsmål fra salen, om der kunne laves en tilsvarende ordning for beboere, der ikke skulle fraflytte, f. eks. gennem fælles indkøb af malerydelse.

Fra salen var der ligeledes ønske om udskiftning af skabe og plastickarme.

Fra salen: Kan man selv fjerne savsmuldstapet, hvis det gøres professionelt, så det kan godkendes af DAB-Lejerbo.

Bestyrelsen vil undersøge ovenstående nærmere, og vende tilbage.

Ad 07. Torben Steen Nielsen og John Olsen blev enstemmigt genvalgt som bestyrelsesmedlemmer uden modkandidater for en 2-årig periode.

Vanja Scott blev valgt som 1. suppleant og Anette Bak-Christensen som 2. suppleant uden modkandidater, for en 1-årig periode.

Vilhelm Kent takkede på bestyrelsens vegne Tove Stubb for hendes mere end 20 år i Flintemarkens bestyrelse, og overrakte hende en vingave. Tove Stubb fortsætter dog som en meget skattet korrekturlæder i forbindelse med referater etc.

Ad 08. Torben Steen Nielsen gav forsamlingen en redegørelse omkring vores nye forhandlinger med evt. leverandørskifte i forbindelse med el-ladestanderne. Aftalen med Norlys blev oprindeligt forhandlet for hele Lejerbo Rudersdal med bistand fra en konsulent fra BL. Aftalen endte med, at vi selv stod som ejere af installationen. Det var en rigtig god aftale der blev indgået med Norlys, så god at Norlys har opsagt den pr. 01.01.2026, da den ikke er rentabel for dem.

Bestyrelsen har derfor undersøgt markedet for nye leverandører, og anbefaler Nortec som tilbyder den mest attraktive ordning, der bl. a. betyder, at vi får tilbagebetalt en ganske væsentlig del af vores oprindelige investering. Forsamlingen godtog meddelelsen uden kommentarer og bestyrelsen vil herefter sørge for en så god aftale for beboerne som overhovedet muligt.

Torben Steen Nielsen orienterede herefter forsamlingen om, at bestyrelsen p.t. undersøger mulighederne for etablering af solceller på tagene, så Flintemarken kan blive selvforsynende med el. Der tegner sig et interessant billede, som bestyrelsen vil orientere nærmere om, når der foreligger noget mere konkret.

Fra salen: Beboer mente at det var forkert, at visse svalegange havde lyskæder monteret, da betalingen for strøm belastede afdelingens budget og kostede mange penge.

Torben Steen Nielsen svarede, at lyskæden var betalt af beboerne og det var forkert, at det "kostede mange penge", ligesom kæden var forsynet med timer.

Fra salen: Man kunne sætte måler på el-forbruget.

Spørgsmål fra salen: Kan kommunen bidrage til betaling for elevatorer, som f. eks. i København.

Dirigenten sagde, at Rudersdal Kommune desværre ikke gav tilskud til dette.

Da der ikke var flere spørgsmål under "Eventuelt", gav dirigenten ordet til formanden.

Vilhelm Kent takkede dirigenten for veludført hverv, takkede forsamlingen for god ro og orden, hævdede den officielle del af afdelingsmødet og meddelte, at der nu var fælles spisning.

Den officielle del af mødet blev hævet kl. 20:25.

Dirigent
Lars Schmidt

Referent
Vilhelm Kent