
Referat af afdelingsmødet den 9. juni 2023 på
Restaurant Egå Marina.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år*
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag **
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse. På valg er Alex Baun.
6. Eventuelt

Alex Baun bød velkommen.

Vi mindedes Erling Madsen, der døde i 2022.

Et ære være hans minde.

1. Valg af dirigent

Peter Kragballe blev foreslået og valgt.
Dirigenten kunne konstatere, at mødet var lovlig indvarslet, og oplæste herefter dagsordenen. Der var ingen indvendinger hertil. Dirigenten fik bekræftet, at alle havde fået udleveret 2 stemmesedler pr. lejemål.

Der var 23 husstande repræsenteret.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Alex Baun aflagde beretning for det forløbne år.

Beretning:

” Først vil vi gerne endnu engang byde jer velkommen til dette afdelingsmøde. En særlig velkommen til de nye beboere der er med i år. Vi vil håbe, vi må få et godt og sagligt møde.

Vi har i år valgt at lave en forholdsvis ultrakort beretning, og det er desværre også så som så hvad indflydelse afdelingsbestyrelsen efterhånden har. Vi vil gennemgå de væsentligste punkter der er sket i årets løb.

Jubilæum

I år har Brohaven 50-års jubilæum. Ingen havde jo nok troet, at husene ville stå så længe, da de blev bygget, men det var datidens byggeri. Men er da også flere steder, hvor tilsvarende byggeri er opført, gået i gang med større renoveringer eller nedrivning. Så foranlediget af en artikel i Aarhus Stiftstidende her i foråret, vil man også i Aarhus, nærmere betegnet Næringen og Nyringen nedrive nogen huse magen til vores. Denne artikel affødte et ønske fra bestyrelsens side om et møde med Morten Homann, vores nye direktør for AaB om Brohavens fremtid. Da vi inden for få år står for en større renovering af vores facader til et anseeligt beløb, vil Morten kontakte Landsbyggefonden, for at finde ud af hvilke muligheder vi har. En sag i Landsbyggefonden forventes at tage en del år, inden der kan ske noget.

Tage

Vi har i det forgangne år besluttet, at vores tage gennemgås to gange årligt. Tagbrøndene bliver rensset, og monterede fugtmålere vil blive kontrolleret. Som en service for beboerne vil ovenlysvinduerne blive vasket. Beboerne vil blive varslet senest dage inden.

Vandskader

Vi har desværre også i år haft store vandskader, med store reparationer og genhusning til følge. En del af disse udgifter, bliver dækket af forsikringen, men ikke det hele, så der er også store udgifter for afdelingen og gener for den enkelte beboer. En enkelt sag er desværre endt i retten, med store advokatudgifter til følge. Indtil videre har udgiften været på over 100.000 kr. og vi har ikke fået alle regninger endnu, da sagen endnu ikke er afsluttet.

Samarbejde AaB

AaB har nu taget initiativ til et bedre samarbejde mellem administrationen og de enkelte afdelingsbestyrelser med temaet Et AaB. Der har i efteråret og foråret været afholdt flere kurser, bl.a. et weekendkursus i Horsens for afdelingsbestyrelserne.

AaB har først på året fået en ny direktør Morten Homann. Vi har allerede haft det første gode møde med Morten, og vi glæder os til et fortsat godt samarbejde med ham.

Den 15/6 skal vi til repræsentantskabsmøde, hvor vi skal vælge en ny formand for hovedbestyrelsen, da Dan Christensen har valgt at stoppe.

Gennemgang af bede foran hus

Der vil fortsat være en gennemgang af bedene foran eget hus et par gange om året. Servicecentret vil inden denne gennemgang orientere beboerne via sms-service. Så det er en rigtig god ide at tilmelde sig den ordning, også fordi I her bliver informeret om afbrydelser i vand, varme m.m.

Nye bede

Der er blevet afsat flere penge til beplantning. Niklas, der arbejder i området, har lavet nogen planer for nye bede, og der er blevet plantet nyt i disse bede, dels i efteråret og dels her i foråret. Vi glæder os til at se det blomstrende resultat.

Affald

Det er ikke fordi vi synes, at det er spor sjovt, at vi efter utallige opfordringer igen skal snakke om affald. Men det er beskæmmende at se, at der stadig bliver henstillet storskrald ved affaldsøerne og udenfor. Det er endda sådan, at folk henstiller den slags storskrald lige under skiltet, hvor det står de nærmere regler for hvordan storskrald skal håndteres i Brohaven. Der skal her gøres opmærksom på, at både afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionærerne gør alt hvad vi kan, for at opspore hvem der henstiller affaldet. Hvis det opdages, vil den pågældende beboer blive pålagt at betale for fjernelsen af affaldet.

Så kære beboere, vil I ikke godt vise det hensyn at bestille storskrald efter gældende regler. Vores ejendomsfunktionærer gør et godt og stort stykke arbejde for at holde Brohaven ren og pæn. Vi har opsat nye opdaterede skilte ved alle skraldeøer, så ingen kan være i tvivl om, hvor man skal henvende sig.

Træer

Nogle af de træer der står i skellet over til Blomstervangen er blevet beskåret, ud fra vores gamle og opsagte aftale med Blomstervangen.

Vi har aftalt med Servicecentret, at bestyrelsen inden sommerferien skal lave en plan over de træer vi ønsker plantet. Træerne vil så blive plantet i efteråret.

Gelændere

Vi talte på sidste års afdelingsmøde om gelændere ved trapperne, hvor vi lovede at se om, der var penge til nye gelændere. Vi har lige fundet pengene og fået et endeligt tilbud på nye gelændere. Arbejdet vil snarest blive sat i gang.

Skiltning i Brohaven

Der har været en forespørgsel fra en beboer i Brohaven om skiltning på de enkelte huse. Vedkommende mente, at der ikke var tilstrækkelig skiltning alle steder. Vi har efterfølgende set på det, kan godt se, at det kunne blive bedre. Vi vil prøve at lave nogen forslag, og se hvad det kan komme til at koste, at lave nye og mere retvisende skilte.

Hjertestarter

Vi har talt om, at vi måske skulle have en hjertestarter i Brohaven. Efterfølgende har vi fundet ud af, at der er en hjertestarter ved tandlægen i Blomstervangen, så indtil videre er det formentlig tilstrækkeligt.

El-biler

Opladning af vores el-biler sker gennem et firma der hedder EON. Vi har i samarbejde med boligforeningen kunnet konstatere, at betalingen for eludgiften til ladestanderen desværre gik over afdelingens energiforbrug. Det er et anseeligt beløb på godt 70.000 kr., som afdelingen i første omgang har betalt. Vi skal have refunderet beløbet fra EON, men det er endnu ikke sket. Det ser ud til at være en svær opgave at få pengene retur, så derfor ser vi os om efter en ny leverandør af el.

Ny velkomstmappe

Vi har gennem flere år udleveret en velkomstmappe til nye beboere, som fortæller lidt om afdelingen, gode råd m.v. Denne mappe er nu opdateret. Den opdaterede udgave kan ses på Aab's hjemmeside under afdeling 48, eller kan afhentes på afdelingskontoret. Afdelingsbestyrelsen har gennem AaB fået nogle små kort, der fungerer som fugtmålere. Dem vil vi gerne opfordre beboerne til at få en af. De kan fås her i aften, eller afhentes på afdelingskontoret i kontorets åbningstid.

Afslutning

Som sagt blev dette en ultrakort beretning, men skulle du sidde med nogen spørgsmål, eller synes der er noget vi har glemt, er du velkommen til at stille spørgsmål, som vi så vil forsøge at besvare på bedste måde.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige tak for et godt og loyalt samarbejde med beboerne, og til resten af afdelingsbestyrelsen vil jeg gerne sige en stor tak for de mange timer og telefonsamtaler vi har ført, i året der er gået. Vi er ikke altid enige, men vi finder som regel en løsning.

Dette var beretningen siden sidste afdelingsmøde, som herved stilles til beboernes velvillige behandling og godkendelse.

Tak ”

Der var flere bemærkninger og spørgsmål til beretningen. Der var en kortere debat og besvarelse af spørgsmålene.

Herefter blev beretningen taget til efterretning,

3. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år.

Bente Vemgaard gennemgik udvalgte punkter i budgettet samt DV-skemaet.

” Til en start vil jeg gennemgå, hvordan budgettet skal læses, og herefter gennemgå få punkter fra det. Mange af jer har hørt det før, men af hensyn til nye beboere, ser vi lige på det igen.

Når jeg har gennemgået budgettet, er I velkomne til at stille spørgsmål.

På forsiden er der vist hvad huslejeforhøjelsen forventes at blive. Der er også forklaret principperne for huslejberegningen. Der er ikke nogen der skal tjene på boligen, så derfor

skal huslejen svare til afdelingens udgifter. Sagt med andre ord, så er der hun Brohavens beboere til at betale Brohavens udgifter.

AAB har udarbejdet et forslag til budgettet. Afdelingsbestyrelsen er derefter på et møde med AAB kommet med ændringsforslag og ønsker, og vi er blevet enige om det forslag til budget, som I har fået omdelt.

På side 2 er de første to lodrette rækker budgettet for 2024 og 2023. Så er der en kolonne, der viser ændringen fra 2023 til 2024. Derefter kommer det afsluttede regnskab for 2022. Når vi ser på de enkelte poster i budgettet for 2024, kan vi samtidig sammenligne med 2022 regnskabet og der se, hvad vi rent faktisk har brugt i 2022.

På side 2 ses også oversigt over afdelingens udgifter. Beboerens indflydelse er forklaret ved hjælp af farver. Den procentvise fordeling af omkostninger på de enkelte poster er også forklaret.

Nederst er der også bemærkninger, der viser diverse overvejelser i AAB's Regnskabsafdeling i forbindelse med budgetlægningen samt delvis forklaring på stigningen i huslejen.

På side 3 ses afdelingens indtægter fordelt på de samme kolonner som ved udgifterne. Der er en graf for huslejeudviklingen over nogle år sammenlignet med den generelle udvikling for alle afdelinger. Der er også et diagram der viser huslejeniveauet pr. m² sammenlignet med alle afdelinger. Endelig er der også eksempler på fremtidig husleje for forskellige boligstørrelser.

På side 4 ses afdelingens DV-skema. (Drift og vedligehold).

Budget for 2023

Ejendomsskatter	Vi har en stor grund med store fællesarealer, så ejendomsskatten er en meget stor post på vores budget. Den stiger med knap 100.000 kr. i forhold til regnskab 2022.
Renovation	Vores udgift til renovation er også en meget stor post. Udgiften stiger med mere end 60.000 i forhold til regnskab 2022. Som det også fremgår af bemærkningerne i budgettet, så skyldes det blandt andet på grund af den øgede affaldssortering, som vi skal i gang med her i efteråret. Vi vil derfor igen opfordre til, at hvis man kommer til en helt fyldt container, så prøv lige og se, om den ved siden af mon har bedre plads. Så får vi en bedre udnyttelse af vores containere. Vi vil selvfølgelig også opfordre jer til at sortere mest muligt af affaldet. Papir og pap hører hjemme i papircontaineren. Papkasserne skal ned i containeren, og må IKKE bare smides ved siden af.

	<p>Plast og glas skal gerne i den container, der er beregnet til det, og ikke bare i containeren til restaffald.</p> <p>Haveaffald skal heller ikke i affaldscontainerne.</p> <p>Vi har fået lavet nye skilte til affaldsøerne, så det er tydeligt hvordan man bestiller storskrald. Der er desværre stadig beboere, som bare stiller det ud til affaldsøen, og så bare forventer at nogen rydder op efter dem. Det er noget som du selv skal sørge for som beboer, så vi ikke belaster vores personale. De har rigeligt andet at lave.</p>
Renteindtægter	Det beløb vi har stående på vores "bankbog" nemlig vores henlæggelser til fremtidige arbejder, får vi heldigvis igen forrentet fra AaB.

Alt i alt viser de budgetterede udgifter sammenholdt med de budgetterede indtægter, at der mangler 183.843 kr.

Det medfører en huslejeforhøjelse pr 21 kr. pr. m² pr. år, eller en gennemsnitlig forhøjelse pr. lejlighed på 182 kr. pr. måned. Se også skemaet nederst på side 3.

Dette var hvad jeg vil sige om budgettet, og så vil jeg kort forklare lidt om DV-skemaet.

DV står for Henlæggelse til Drift og vedligehold: Beløbet der skal henlægges, udregnes ved at man hele tiden ser 10 år frem med hensyn til, hvor mange penge der skal bruges til vedligeholdelse, og derefter beregner man så, hvor meget der skal henlægges.

DV-skemaet kan betragtes som afdelingens bankbog. Det beløb vi sætter af på dette Afdelingsmøde i budgettet på DV-skemaet for 2024, skal anvendes til disse formål, og må ikke anvendes til andre ting. For fremtidige udgifter, kan vi dog godt beslutte at fremskynde eller udskyde istandsættelse eller nyindkøb.

Jeg vil ikke sige noget om de enkelte punkter, men hvis der er noget I gerne vil have forklaring til, er I meget velkomne til at spørge.

Dette var min gennemgang af budget og DV-skema. Jeres spørgsmål og kommentarer er velkomne. ”

Der var en del spørgsmål og kommentarer til budgettet, som blev besvaret.

Der var bl.a. et spørgsmål til hvorfor posten med beboeraktiviteter m.m. var lige stor i 2023 og 2024. Det blev lovet, at der ville komme en forklaring her i referatet. I 2023 blev der sat et større beløb af, da vi gerne ville have et beløb til at holde en jubilæumsfest for beboerne i Brohaven. Vi har ved budgetmødet for 2024 ikke været opmærksomme på, at beløbet igen skulle nedsættes. Hvis pengene ikke bliver brugt til det, som de er afsat til, sker der bare det, at beløbet går tilbage på vores "bankbog", så det er ikke sådan, at pengene forsvinder.

Herefter blev budgettet sat under afstemning og blev godkendt.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

På valg er: Alex Baun

Alex blev uden modkandidater genvalgt med akklamation.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

På valg er: Christian Baun

Christian Baun stillede op til genvalg.

Herudover stillede Hanne V. Christiansen op.

Hanne blev valgt som 1. suppleant og Christian som 2. suppleant

6. Eventuelt.

Der var en del indlæg og kommentarer.

Der kom bl.a. et spørgsmål om larmende råger, og Alex oplyste, at der mandag skulle være et møde med et skadedyrsfirma, med henblik på bekæmpelse.

Alex opfordrede til at nogen meldte sig med forslag til, hvad vi kunne lave til en jubilæumsfest. Han opfordrede også nogen til at melde sig til et festudvalg. Inden mødet var slut, havde 7 personer meldt sig til det. Alex indkalder snarest til opstartsmøde.

Alex lavede også en grundig gennemgang af AaB's beboerapp., og opfordrede beboerne til at bruge den.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og afsluttede mødet.

Referent: Bente Vemgaard