

---

Referat af afdelingsmødet den 11. juni 2021 på  
Restaurant Egå Marina.

---

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Beretning og driftsbudget\*
  - a. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
  - b. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
3. Behandling af indkomne forslag\*\*
4. Valg
  1. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen.  
På valg er: Alex Baun
  2. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.  
På valg er: Christian Baun og Andreas Vester
5. Eventuelt

Alex Baun bød velkommen.

Vi mindedes Lena Baun, der døde 1. maj 2021.

Et ære være hendes 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 21 husstande repræsenteret.

---

## **2. Beretning og driftsbudget.**

### **a. 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. Dels på grund af de indkomne forslag, 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.

#### **Brand**

Den 28/12 var vi desværre i den situation, at vi atter havde brand i et hus i Brohaven. Branden blev hurtigt slukket, men der var sket omfattende skader på huset, bl.a. i form af røgskader. Beboerne blev genhuset. Alt i huset på nær ydermurene er fjernet, og huset er stadig under opbygning. Vi ved ikke, hvornår arbejdet forventes færdigt. Vi vil gerne i den forbindelse på det kraftigste opfordre til, at man opsætter røgalarmer.

#### **Vandalarm**

Vi er i øjeblikket ved at afprøve nogen vandalarmer. Vi har kunnet konstatere, at mange af vores Redanventiler, som sidder i varmerummet, kan blive utætte, uden at man umiddelbart opdager dette. Dette medfører desværre store omkostninger til udskiftning af gulve m.m. Da en sådan alarm kan installeres for forholdsvis få penge, overvejer vi i samråd med boligforeningen at få installeret en sådan.

#### **Affald**

Tidligere år har vi henstillet til beboerne, om at benytte sig af de udmærkede ordninger, som Aarhus kommune har. Her tænkes specielt på storskraldsordningen og genbrugsstationen på Lystrupvej. Vi har endog på de enkelte affaldsøer opsat reglementet for håndtering af storskrald, som vi selv har vedtaget, men intet ser ud til at hjælpe. Vores affaldsøer er især efter weekenden fyldt op med storskrald, og når vi undersøger det, er der ikke ringet efter storskrald. Vores servicemedarbejdere må så i gang med en større oprydning, og affaldet bliver så samlet nede ved garagen. Nu er det sådan med affald, at det har det med at formere sig, så i løbet af ugen er der her en anselig mængde storskrald/affald. Kan det virkelig passe, at vi ikke kan finde ud af at rette os efter disse enkle regler, så vi kan have nogen pæne affaldsøer? Vi har her i foråret fået rengjort vores affaldscontainere, og det vil fremover ske tre gange om året.

---

## Hegn

Hegnet langs åen er her i foråret blevet gennemgået, og desværre forestår der en reparation af det. Hegnet langs Blomstervangen er desværre i så sørgelig en forfatning, at en udskiftning er nødvendig. Vi har desværre konstateret, at vi har en hel del trafik af folk der går langs åen, som skyder genvej igennem Brohaven.

Hegnet omkring tennisbanen som mange steder er trådt ned og ødelagt af hærværk, vil også her i sommer blive udskiftet. Det kommer til at koste i nærheden af 70.000 kr. Om hegn omkring vores huse går den løbende udskiftning fantastisk godt. Her vil jeg gerne rose Thomas, for det store arbejde han laver og dermed sparer afdelingen for mange penge. Til beboerne vil vi gerne gøre opmærksom på, at de nye plader ikke skal males, da de er gennemfarvede, det er kun træværket der skal males.

## Gelænder

Vi er i øjeblikket ved at indhente tilbud på opsætning af stålgelænder ved de fælles trapper. Vi håber, at der er plads i budgettet til det, da de er i meget dårlig stand.

## Elbil

Den nye plads til elbiler, som vi vedtog på sidste generalforsamling, er nu efter nogen besværligheder blevet etableret med et flot resultat.

## Legepladser

Efter store reparationer og renoveringer samt opsætning af nye gynger, ser det endelig ud til, at vi nu har nogen legepladser, der opfylder kravene til legepladser. Så det er vores håb, at vi nu er fri for flere store udgifter til dette område.

## Sandflugt

Ja man skulle tro, at Råbjerg Mile var flyttet til Brohaven. Det så i alt fald sådan ud. Det viste sig, at man i sin visdom i Driftscentret havde fundet ud af, at vi her i vinter skulle have udskiftet sandet i sandkasserne, og så kunne man lige så godt udstrø sandet på vores stier, til meget stor gene for vores beboere, som efterhånden havde lige så meget sand indenfor som udenfor. Afdelingsbestyrelsen henvendte sig derfor til Servicecentret og bad om, at dette sand blev fjernet hurtigst muligt. I første omgang troede man, at man bare kunne feje det ind under buskene, men denne løsning var vi i afdelingsbestyrelsen ikke tilfreds med. Efterfølgende sendte AaB en fejesugemaskine ud for at fjerne det sidste sand. Der er ingen tvivl om, at regningen for de mange timer der brugt, for at fjerne denne fejldisponering vil blive stor, og vi vil i afdelingsbestyrelsen kæmpe for, at vi ikke skal bære hele udgiften.

## Beboerforening

Vi har tidligere haft en beboerforening som varetog det sociale liv afdelingen, her tænkes på f.eks. udflugter til Djurs Sommerland, fastelavnsfest, juletræsfest, sommerfest. Når vi taler med de enkelte beboere, synes alle, at det er en god ide at have sådan en forening, men der mangler nogen beboere, som vil melde sig på banen, og starte foreningen op igen. I skrivende stund mangler vi nogen til at arrangere turen til Djurs Sommerland. Hvis der er nogen, der har lyst til denne opgave eller har en ide, er de velkomne hos afdelingsbestyrelsen. Der er allerede i budgettet afsat penge til disse arrangementer.

---

### **Facebookgruppe**

Henning som er fraflyttet, var administrator af vores Facebookgruppe. Vi mangler en ny administrator, så hvis der er en blandt beboerne, der har lyst, kan man bare henvende sig til afdelingsbestyrelsen.

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 sat under afstemning og blev enstemmigt godkendt.

### **b. Godkendelse af afdelingens 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 enkelte punkter fra det. En del af jer har hørt det før, men da der hvert år er nye beboere med, 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 – nemlig at udgifterne skal svare til indtægterne, så der ingen fortjeneste er. Det vil sige, at alle de udgifter der er i Brohaven, kun kan dækkes et sted, nemlig af beboerne i Brohaven.

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 2022 og 2021. Så er der en kolonne, der viser ændringen fra 2021 til 2022. Derefter kommer det afsluttede regnskab for 2020. Når vi ser på de enkelte poster i budgettet for 2022, kan vi samtidig sammenligne med 2020 regnskabet og der se, hvad vi rent faktisk har brugt i 2020.

Det blevet væsentligt sværere for os at følge med i de udgifter der afholdes i afdelingen til vedligeholdelse. Tidligere har vi skrevet og afholdt møder med Driftscentret, når der har været fakturaer vi gerne ville have en forklaring på. Dette er som tidligere nævnt ikke længere muligt. Driftscentret ønsker ikke længere at svare på de fleste af vores spørgsmål. De har udarbejdet en oversigt over, hvad de vil svare på, men det er ikke helt tydeligt for os, hvad de vil svare på. Vi har derfor valgt at begrænse vores spørgsmål til et minimum, da erfaringen fra sidste år, viste at vi alligevel ikke fik svar på ret meget.

På side 2 ses også afdelingens udgifter. Beboernes 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. Der er her en bemærkning om, at afdelingen kom ud af 2020 med et driftsunderskud. Dette er ikke korrekt, vi havde et lille overskud. Teksten er en fejl fra Økonomiafdelingen, som vi forgæves har forsøgt at få ændret.

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. m<sup>2</sup> 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 2021

Ejendomsskatter	Vi har en stor grund med store fællesarealer, så ejendomsskatten er fortsat en voldsom stor post på vores budget. Den stiger med godt 223.000 kr. i forhold til regnskab 2020.
Renovation	Vores udgift til renovation er også en forholdsvis stor post.  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.  Plast og glas skal gerne i den container, der er beregnet til det, og ikke bare i containeren til restaffald.

	<p>Haveaffald skal ned på bålpladsen. Vi har den fine ordning, at vi kan komme af med vores haveaffald på bålpladsen nede ved åen, så man ikke, som mange andre steder, selv må køre haveaffald på lossepladsen.</p> <p>Hvis man er så dårligt gående, at man ikke kan komme ned på bålpladsen, kan affaldet lægges øverst på bakken ved siden af stien.</p> <p>Har man noget meget stort haveaffald, kan man også lave en aftale med Thomas eller Lars, om af få det afhentet.</p>
Underskud	<p>Regnskabet for 2020 endte med et lille overskud på 29.298 kr.</p> <p>Tidligere år har vi haft store overskud til kunstigt at forhøje vores indtægter fremover. Disse overskud er ved af være "brugt op" samtidig med at underskuddet for 2019 skal afvikles med halvdelen i hvert af årene 2021 og 2022.</p>
Renteindtægter	<p>Det beløb vi har stående på vores "bankbog" nemlig vores henlæggelser til fremtidige arbejder, får vi forrentet med 1,5% fra AaB.</p>

Alt i alt viser de budgetterede udgifter sammenholdt med de budgetterede indtægter, at der mangler 258.969 kr.

Det medfører en husleje-forhøjelse pr 30 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, eller en gennemsnitlig forhøjelse pr. lejlighed på 257 kr. pr. måned. Se også skemaet nederst på side 3.

Dette var en forklaring til enkelte af budgetposterne, 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 2022, 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 enkelte spørgsmål til budgettet, som blev besvaret.

Herefter blev budgettet sat under afstemning og blev enstemmigt godkendt.

### **3. Behandling af indkomne forslag.**

AAB er bekendt med navnene på forslagsstillerne og navnene blev også nævnt på Afdelingsmødet. På grund af bestemmelser i Persondataloven må navnene ikke nævnes i de udsendte forslag og i den skriftlige beretning.

#### **Forslag nr. 1**

Afdelingsbestyrelsen foreslår ny frist i punkt 6.3 i Vedligeholdelsesreglementet samt ny mere præcis formulering vedr. vedligeholdelse af træværk. Intervallet ændres fra hvert 2. år til hvert 5. år.:

##### **Vedligeholdelse af udvendigt træværk:**

Du er forpligtet til at vedligeholde afdelingens hegn omkring eget hus samt redskabsskure med maling hvert 5. år første gang i 2024. Hertil udleverer afdelingen maling til formålet det pågældende år. Arbejdet skal være udført senest ved udgangen af september.

Du er forpligtet til at vedligeholde alle blivende råderetsarbejder med træværk fx træterrasser, andre hegn/skure mfl. med maling/oliering minimum hvert 5. år. Vedligeholdelsen indebærer at du selv indkøber maling til formålet efter de tilladte farver i afdelingen og udfører arbejdet. Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse. Arbejdet skal udføres i perioden maj til oktober.

Afdelingens tilladte farver på alt udvendigt træværk er: **P 2152 (Lysegrå) og 7024 (mørkegrå) dog på hegn (plader) 0502-4 (kalk hvid)**

Der var lidt debat og et opklarende spørgsmål.

Der var spørgsmål, om beboerne selv skulle betale malingen til hegnene. Det skal man ikke.

Den maling man selv skal betale, er maling til eventuelle råderetsarbejder, hvis man f.eks. selv har lavet en overdækket terrasse, eller skure som ikke er Brohavens.

**Herefter blev forslaget sat under afstemning og blev vedtaget.**

---

## **Forslag nr. 1A – ændringsforslag til forslag 1**

Intervalleret for maling af hegn ændres fra hvert 2. år til hvert 8. år

**Efter lidt debat blev forslaget sat under afstemning og blev forkastet.**

## **Forslag nr. 2**

At følgende formulering i afdelingens råderetskatalog:

Badeværelse  
Modernisering af badeværelse.

Erstattes af denne formulering:

Der stilles forslag om at tillade følgende modernisering finansieret via huslejen (kollektiv råderet):

Badeværelse  
Modernisering af badeværelse.

**Forslaget blev sat under afstemning og blev vedtaget.**

## **Forslag nr. 3**

De sidste mange år er de grønne arealer blevet nedbarberet og træer og buske fjernet ifm. etablering af bl.a. hegn, gadebelysning og parkeringspladser uden at ny beplantning er etableret. Hvis Brohaven stadig skal være en lille grøn oase i fremtiden, og ikke bare en græsplæne med robotplæneklippere, skal der ny beplantning til nu. Jeg fremlagde følgende forslag for afdelingen i 2019, hvor jeg blev bedt af formanden om at trække det tilbage, da bestyrelsen var igang med at kigge på beplantning, var forklaringen. Det gjorde jeg så, men intet er sket. Derfor fremfører jeg mine forslag endnu engang. Hermed følger mine forslag:

1) "At buske, træer og anden beplantning som er blevet ødelagt eller fjernet ifm. bl.a. arbejdet med gadebelysning, maling og reparation af hegn, samt etablering af parkeringspladser, samt de buske og træer som gartneren har fjernet, genetableres med ny beplantning i området."

---

**Efter en kort debat blev forslaget sat under afstemning og blev forkastet.**

### **Forslag nr. 4**

De sidste mange år er de grønne arealer blevet nedbarberet og træer og buske fjernet ifm. etablering af bl.a. hegn, gadebelysning og parkeringspladser uden at ny beplantning er etableret. Hvis Brohaven stadig skal være en lille grøn oase i fremtiden, og ikke bare en græsplæne med robotplæneklippere, skal der ny beplantning til nu. Jeg fremlagde følgende forslag for afdelingen i 2019, hvor jeg blev bedt af formanden om at trække det tilbage, da bestyrelsen var igang med at kigge på beplantning, var forklaringen. Det gjorde jeg så, men intet er sket. Derfor fremfører jeg mine forslag endnu engang. Hermed følger mine forslag:

2) "At afdelingsbestyrelsen kigger på og efterfølgende fremfører en plan for, hvordan afdelingen kan styrke og forny beplantningen i området, så vi også om 20 år har et flot og naturligt område. Her tænkes specielt på større træer. Planen skal lægge op til et forslag med tilhørende budget, der kan sættes til afstemning på afdelingsmødet i 2022"

Der blev spurgt om, en gruppe beboere kunne fremkomme med ønsker om beplantning. Det blev besvaret bekræftende, i det omfang der var penge på budgettet til det.

**Herefter blev forslaget sat under afstemning og blev forkastet.**

### **Forslag nr. 5**

Iflg. AAB er trappen ned til tennisbanen for farlig at gå på. Den er derfor blevet spærret af.

Thomas Agerskov har på Brohavens vegne indhentet tilbud på enten etablering af ny trappe eller på rydning af trappen og reetablering af skrænten.

A) Trappen ned til tennisbanen genetableres. Der er et tilbud på dette til ca. 67.000 kr.

B) Trappen ned til tennisbanen ryddes og skrænten reetableres. Der er et tilbud på dette til ca. 8.500 kr.

Der var en del debat og en del spørgsmål.

---

**Herefter blev forslag 5 A sat til afstemning og forslaget blev forkastet.**

**Derefter blev forslag 5 B sat til afstemning og forslaget blev vedtaget.**

## **Forslag nr. 6**

Forslag om at afdelingen/AAB fejer stierne langs husene 2-3 gange i vækstsæsonen med fejmaskinen der er påmonteret stålborster på hver anden række.

Dette for at undgå mosbegroninger mellem herregårdsstenene. Det vil være en lille arbejdsopgave for mandskab og maskiner mens der kræver en større indsats for den enkelte beboer.

Maskinerne kører allerede på "hovedstierne" så ekstraudgiften må være minimal.

Der var en debat.

Alex oplyste, at det ikke var muligt at feje helt ind til husene på grund af alle trapperne og fejmaskinens indretning.

Alex lovede i stedet, at midten af stierne kunne blive fejlet ca. 3 gange årligt i vækstsæsonen.

**Forslagsstilleren trak herefter sit forslag.**

## **4. Valg.**

### **1. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen.**

På valg er: Alex Baun

Alex blev uden modkandidat genvalgt med akklamation.

Der skulle vælges et bestyrelsesmedlem mere, da Peter Holm lige har valgt at træde ud af bestyrelsen.

Den nuværende 1. suppleant Andreas Vester blev foreslået. Der var ikke andre kandidater. Andreas Vester var ikke til stede på mødet, men havde tilkendegivet

---

i en fuldmagt, at han var villig til valg. Han blev herefter valgt.

## **2. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.**

På valg er: Christian Baun og Andreas Vester

Christian Baun stillede op til genvalg. Da Andreas Vester lige var valgt til Afdelingsbestyrelsen, skulle der findes en ny kandidat.

Dorte Jakobsen blev herefter foreslået og ville gerne være suppleant.

Herefter blev Christian Baun og Dorte Jakobsen efter ønske valgt som følger:

1. suppleant er Dorte Jakobsen
2. suppleant er Christian Baun

## **5. Eventuelt.**

Der var en del indlæg og kommentarer.

I beretningen var der et punkt vedr. vores tidligere Beboerforening. Der kom her under Eventuelt et ønske om, at vi skulle komme med en opfordring til beboerne, om ikke der skulle være nogle beboere, der har mod på igen at starte Beboerforeningen op. Der er i budgettet afsat ca. 40.000 kr. til beboeraktiviteter, så der er gode muligheder for at arrangere f.eks. tur til Djurs Sommerland, Sct. Hans arrangement, Teltfest, Juletræsarrangement, Fastelavn mm.

Det vil også være velkomment, hvis man "kun" har lyst til at være med til at arrangere enkelte ting.

Peter Holm tilkendegav, at han gerne ville være en del af nogen arrangementer, men han ville ikke være tovholder.

Skulle der være nogen beboere, der har lyst, skal I bare henvende jer til Afdelingsbestyrelsen.

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

Referent: Bente Vemgaard