
Referat af afdelingsmødet den 29. april 2010 på
Restaurant Egå Marina.

Dagsorden.

- 1 Valg af dirigent.
- 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
- 3 Indkomne forslag
- 4 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 5 Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
På valg er: Bente Vemgaard og Geert Riber
- 6 Valg af 2 suppleanter.
- 7 På valg er : Karen Carstensen og Lasse Erichsen.
- 8 Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter
- 9 Eventuelt.

Alex Baun bød velkommen.

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.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Alex Baun aflagde beretning for det forløbne år.

Beretning:

” Jeg vil gerne på afdelingsbestyrelsens vegne byde jer alle velkommen, og jeg vil håbe vi må få et godt og sagligt møde.

Atter et år er gået i Brohaven, et år hvor der er sket store forandringer, gode som mindre gode. Vi vil her prøve at orientere jer lidt om hvad der er sket siden sidst.

Vi har fået en del nye beboere og dem vil jeg gerne byde velkommen, vi håber I vil falde godt til her i Brohaven, og endnu et barn af Brohaven er nu flyttet tilbage med kone og børn, så helt ringe kan det vist ikke være at bo her.

Vintervejr i Brohaven

I år må vi nok sige at vinteren kom til Brohaven, Geert og Lars kæmpede en brav kamp for at holde sneen væk fra vore stier. Vort materiel kunne i enkelte tilfælde ikke holde til strabadserne og vi har derfor haft nogle store udgifter til reparationer. Vores saltspreder gik helt i stykker og under normale omstændigheder ville vi bare have indkøbt en ny, men sådan er tingene ikke mere, nu skal al indkøb ske igennem lokalinspektøren som så skal indhente tilbud. Vi fik godt nok en ny saltspreder, men denne kom ikke engang ud af garagen inden den gik i stykker. Lars måtte så i gang med trillebør og skovl som er en helt uholdbar løsning. Derfor besluttede afdelingsbestyrelsen uanset konsekvenserne at indkøbe en ny saltspreder, som den vi havde i forvejen.

I AAB har man besluttet at salt og grus skal indkøbes fælles med de andre afdelinger for på den måde at få det billigere, men det har også den ulempe, at det skal bestilles i september måned, uanset om det bliver vinter eller ej.

Vi plejer at indkøbe salt efter behov hos Poul Hansens tømmerhandel og få det leveret som vi skal bruge det, godt nok til en lidt højere pris, men så har vi det trods alt.

Det varede heller ikke længe før AAB's lager var tømt for salt så vi måtte gå over til at bruge grus. Nu skal det retfærdigvis siges, at hele Danmark gik tør for salt, kun et enkelt sted kunne der indkøbes salt, men da AAB ikke køber kontant og kun på rekvisition kunne vi ikke få noget.

Det grus som vi plejer at få leveret, kommer fra en vognmand, altså et helt læs, og det vi ikke bruger kunne beboerne bruge til at lægge fliser i, men nu får vi leveret gruset i poser som fryser i garagen og ikke kan bruges, så Lars måtte slæbe det op i frokoststuen for at tømme det op. Enkelte gange har vi været i den situation, at Lars søndag morgen måtte fejle Brohaven med kost og skovl.

Jeg vil gerne endnu en gang indskærpe at det er den enkelte beboer der har pligten til snerydning foran eget hus, og det har haltet mange steder i vinter.

Plankeværker.

Udskiftning af plankeværker i 2009 blev ikke til det store, da man i AAB havde håbet, at der kunne blive ansat en tømrer i servicecentret, som så blandt andet skulle stå for dette, men en sådan blev ikke ansat og vi fik ikke lavet nogle plankeværker, bortset fra dem Geert og jeg udskiftede efter stormen i efteråret, og et enkelt blev udskiftet, da en beboer fik en hjemmeplejebil kørt ind i haven.

Nu er det ikke sådan at pengene til plankeværker forsvinder, og i år er der afsat små 400.000,00kr til dette formål. Vi vil som tidligere udskifte hvor det er nødvendigt, vi vil ikke skifte hegn af kosmetiske grunde, altså kun hegn der er rådne.

Til de beboere der har fået skiftet hegn inden for de seneste år, vil jeg gerne benytte lejligheden til at sige, at nu må de godt males.

Det er aftalt med vores lokalinspektør at arbejdet med udskiftning af hegn vil starte i løbet af foråret. Om det bliver servicecentret eller et firma er efterhånden os lige meget, bare det bliver gjort.

Træer og beplantning i Brohaven.

Som oplyst på sidste afdelingsmøde ville hegnet over mod Blomstervangen blive kraftigt beskåret, og der vil blive plantet nye planter. Dette arbejde var nok værre end som så, og har taget længere tid end forventet, men nu ser det ud til at lysne så Blomstervangen kan komme i gang med at gøre sin del. På det stykke der er vores, som er ind mod den store græsplæne, vil der om kort tid blive fræsset et stykke på ca.1 meter.

Mange beboere har klaget over træer der efter deres mening står uhensigtsmæssigt placeret, og om efteråret smider sine frugter på fliserne, nogle træer er efterhånden så store at de skygger ind i haverne. Vi har derfor besluttet, at de træer der generer beboerne og står mellem husene vil blive fældet eller kraftig beskåret. Dette arbejde vil Lars gå i gang med så snart han er færdig med hegnet ved Blomstervangen. Om der skal plantes nye træer eller ej vil vi tage stilling til i samarbejde med Lars.

Beboerforeningen

Som oplyst på afdelingsmødet sidste år ville der blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling, det har desværre ikke været muligt at finde en dato til dette, men beboerforeningen er ophørt og de som betalte kontingent over huslejen bliver ikke opkrævet mere. Selv om beboerforeningen er ophørt, blev der alligevel arrangeret turen til Djurs Sommerland med hjælp fra Lasse og Dorthe, som skal have en stor tak for hjælpen.

Også i år vil Djurs Sommerland stå på plakaten, og hvis der er nogle beboere, der gerne vil lavet et arrangement, skal de være hjertelig velkommen. Vi syntes generelt at der sker for lidt på den sociale side i Brohaven. Som det ses af budgettet, har vi valgt ikke at nedsætte beløbet til beboeraktiviteter, da det er vort håb at man vil komme med gode ideer og forslag. Da det yderligere ser ud til at der er kommet flere børn i Brohaven, kunne det måske være en ide at genopfriske de gamle fastelavns- og julefester mm.

Afdelingen har altid mulighed for at nedsætte forskellige udvalg til dette arbejde, hvis nogen skulle ønske det.

Servicecenteret/Vedligehold.

Vi har nu i et par år benyttet AAB's servicecenter og må nok indrømme, at den store succes er udeblevet. Kriteriet var at der i dette center skulle være tilknyttet medarbejdere med forskellige håndværker uddannelser, som så skulle forestå div. reparationer i vore boliger, men det har siden vist sig ikke at være tilfældet, idet vi kan se, at mange af de opgaver vi var blevet lovet, de kunne tage sig af, er blevet udført af eksterne håndværkere til en helt anden pris. Jeg vil her komme med et par eksempler. Termostatventiler som max tager 10 minutter at udskifte og som koster ca. 300,00 kr. bliver udskiftet af et VVS firma til ca. 1100,00 kr.

Ligeledes er mange kontakter udskiftet af elektrikerfirma med store udgifter til følge. Der kunne nævnes mange andre opgaver, som vi var lovet at centret kunne klare, men hvor vi kan se, at der er sat håndværkere på til en væsentlig højere pris. Ligeledes er Lars

tilknyttet centret og aftalen var, at Lars skulle have faste dage i Brohaven. Denne aftale er desværre ikke blevet overholdt, så vi er dårlig klar over hvornår Lars er her, og det er efter vor opfattelse meget utilfredsstillende. Vi har derfor bedt AAB nye chef for centret om et møde, så vi kan få klarhed over hvad de kan og ikke kan. Ligeledes vil vi have Lars tilknyttet Brohaven faste dage om ugen som aftalen var oprindelig.

Rotter

Et af de faste punkter i vores beretning plejer at være rotter, og I skal da heller ikke snydes i år. Den store rotteplage ser ud til at være stærkt aftagende, dog har vi enkelte steder været nødt til at hidkalde rottemanden, som da også har fanget nogle af de bæster. Mange beboere har helt sikkert ophængt fedtkugler i træer og buske, jeg skal hilse fra rottemanden at sige at disse kugler elsker rotterne og hvis du vil sikre dig skal du ikke have sådanne hængende. Jeg har selv haft fedtkugler hængende på et foderbræt på en stålstang i 1,5 meters højde. Stålstangen forcerede rotten uden besvær, dette blot til orientering. Nogle af de steder hvor rottemanden har været, har der til al held kun været tale om halsbåndsmus.

Facader.

Et andet af vore faste punkter er vores facader. Hustømmerne var i sommer på gennemgang for udbedre de mangler der stadig var, og dette arbejde er nu udført på nær et par enkelte sokler, som ikke kunne laves på grund af vejret. Mureren er nu i gang, og vi har bedt ham om at kigge på vore murstensvægge, hvor mange sten er beskadiget, og give et tilbud på rep. af disse.

I foråret fik vi sat en prøve på ny facadebeklædning på en gavl, men der er kommet en ny løsning som AAB arbejder på i øjeblikket med en bedre isolering, denne løsning indeholder også en løsning på vore kolde gulve.

AAB har i efteråret/vinter termofotograferet nogle huse i Brohaven for at finde ud af hvor varmen slipper ud og det er ikke kønne billeder, derudover er det blevet lovbefalet at husene skal energimærkes. Vi håber at kunne fortælle mere om dette på næste afdelingsmøde.

Vedligeholdelsesreglement.

Alle beboere har nu fået det nye vedligeholdelsesreglement med det bilag, som vi aftalte sidste år. Det har været længe under vejs og gennem mange hænder, og der har været lavet mange løsninger siden vi afleverede vores oplæg til AAB i maj måned 2009, men endelig er det lykket at få det færdig, og vi skal være de første til at beklage den lange behandling, men nu skulle der ikke være tvivl om hvad man skal holde omkring eget hus.

Storskrald/containeren.

På flere afdelingsmøder har det været debatteret om vi skulle sløjfe den store container, men som det ses af regnskabet er det ikke den store udgift mere, blot små 4.000 kr. Vi syntes, nu det er rart at have den til det mindre affald som storskrald ikke vil tage.

Vi er godt klar over, at der er nogle der ikke gider have den ulejlighed at kontakte storskrald og i stedet slæber tingene op foran containeren, men generelt syntes vi folk er flinke til at ringe til storskrald.

Vi vil gerne komme med en lille henstilling, at man venter med at stille sit storskrald ud til dagen før det bliver afhentet. Husk det er dit ansvar at det bliver afhentet.

Hårde hvidevarer

Vi har i år haft store udgifter i særdeleshed på vore vaskemaskiner, dog ikke større end at renteindtægten kunne dække det. Mange komfurer er også ved at være godt slidte, for ikke at glemme vore emhætter hvor filtrene er dyrere end en ny emhætte. Køleskabe er også begyndt at være i reparationsalderen. Som det ses af budgettet vil vi udskifte de hårde hvidevarer i 2011. Da en sådan udskiftning skal i EU udbud er det en langsommelig affære, og man vil i AAB allerede begynde at lave udbudsmaterialet i år, så vi kan begynde udskiftning først i 2011.

Badeværelser og køkken renovering.

Der er ikke meget nyt at sige om dette det går helt af sig selv. Man beslutter sig for en lille modernisering og henvender sig til driftscentret, som får regnet tilbud ud og hvad det indebærer af huslejeforhøjelse, og så skulle det køre af sig selv. Det har dog nogle steder vist sig, at der er råd under gulvet i badeværelset som afdelingen må skifte.

Boligbreve.

Som noget af det sidste vil vi gerne huske jer på at I skal forny jeres boligbreve, for regeringen har indført en ny lov, der betyder at man skal forny sit boligbrev en gang om året for at beholde sin anciennitet.

Til sidst vil vi gerne takke vore beboere for året der er gået og for den opbakning vi altid får.

Dette var årsberetningen som herved stilles til jeres forhåbentlig velvillige behandling og godkendelse.

Tak. ”

Der var nogle spørgsmål til beretningen, og disse blev besvaret.

Herefter blev beretningen sat under afstemning og blev enstemmigt godkendt.

3. Indkomne forslag.

Forslag 1:

Annullering af sidste års vedtagelse af formandens forslag om vedligehold af stier.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning, og et stort flertal forkastede forslaget.

Forslag 2:

Der afsættes et beløb (forslag 300.000 kr.) på PV-skemaet i år 2011 til gennemgang og reparation af radiator-termostater

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning, og et stort flertal forkastede forslaget.

Forslag 3:

Vores store "fælles" affaldscontainer på containerpladsen nedlægges.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning, og et flertal forkastede forslaget.

Forslag 4:

Reduktion af konto til beboeraktiviteter (linje 119-300). Vi foreslår en reduktion af kontoen med 15.000 om året.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning, og et stort flertal forkastede forslaget.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget.

Bente gennemgik udvalgte punkter i budgettet samt PV-skemaet.

Jeg har valgt kun at gennemgå forholdsvis få poster fra budgettet.

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

På side 1 og 2 i det uddelte budget kan I se, hvilke forudsætninger AAB har lagt til grund for budgettet. Man kan se hvilken procent, man forventer diverse udgifter vil stige med, og andre beløb er nævnt med det konkret kendte beløb. Man kan f.eks. se nederst på side 2, at det beløb vi har stående på vores opsparing (PV-midler) i 2011 kun forrentes med 1,5% mod tidligere 4%.

Herefter kan vi gå til side 3. De første tre lodrette rækker er budgettet for 2011, 2010 og 2009. Derefter kommer de afsluttede regnskaber for 2009, 2008 og 2007. Når vi ser på budgettet for 2011 kan vi samtidig sammenligne med 2009 regnskabet og se, hvad vi rent faktisk har brugt i 2009. Den lodrette række yderst til venstre er kontonumre, der kommer i rækkefølge nedad. Så her kan I forholdsvis nemt finde det kontonummer, der bliver refereret til i budgetgennemgangen.

Nu vil jeg så gennemgå enkelte punkter fra budgettet.

Budget for 2011

nettokapitaludgifter 1.152.740	<p>Den øverste smalle linie på side 1 Det er det beløb vi betaler i afdrag og renter på det oprindelige lån i bygningerne.</p> <p>Ud for nogle af posterne, f.eks. her står der: note side 4.</p> <p>Her er posterne så nærmere specificeret.</p> <p>På side 4 under specifikationer – og overskriften nettokapitaludgifter kan man se en specifikation af dette lån.</p> <p>De lån der er optaget senere til modernisering eller ombygning står under ekstraordinære udgifter på side 3 konto 125, også selvom det er kreditforeningslån.</p> <p>Med hensyn til det nye lån, så bortfalder renter og afdrag når lånet er betalt færdig, og der skal derfor til den tid ikke indbetales til dispositions- og landsbyggefond.</p>
106-000 ejendomsskatter - grund	<p>Ejendomsskatten er også en meget stor post på vores budget. Den stiger med godt 126.000 i forhold til regnskab 2009. (forklaring bl.a. : grundskatteloftsværdi stiger fra 4,7% i 2009 til 7% i 2011)</p>
109-000 renovation	<p>Vores udgift til renovation er også en stor post. Renovationsselskabet har bestemt, at vi skulle have ekstra skraldespande de fleste steder, da de mente vores skraldespande var overfyldte.</p> <p>Hvis I kommer til en fuld skraldespand, så prøv lige at se om den ved siden af måske kun er halvfuld, så vi kan få det fordelt.</p> <p>Haveaffald hører ikke hjemme i skraldespanden, det skal ned på bålpladsen.</p> <p>Papir og pap hører hjemme i papircontaineren, som vi ikke betaler for at få tømt.</p> <p>Vi vil selvfølgelig fortsat holde øje med om vi har fået for mange skraldespande, så vi om muligt kan komme af med nogen af dem igen, men indtil nu er det ikke lykkedes.</p>
109-100 container	<p>Vi bruger ikke helt så mange penge til</p>

	<p>container som vi har gjort. Det skyldes, at Lars går og rydder op efter beboerne, og ringer til storskrald, for at få de kasserede ting afhentet. Det er selvfølgelig rigtig fint, men --- det var jo bedre, hvis den enkelte beboer gjorde det.</p> <p>Så kunne Lars få mere tid til sin væsentligste opgave, nemlig at holde de grønne områder.</p>
renholdelse	<p>beløbet er specificeret på næste side under konto 114-100, der er vores andel af løn til lokalinspektør og vicevært/grøn mand og konto 114-500, der dækker udgifter til benzin m.v. til græsklipning m.v. i Brohaven.</p> <p>Som I kan se, så er beløbet steget en del igen i år. Som en konsekvens af den ringe tilslutning til miljøholdet, har vi valgt at sætte yderligere et beløb af. Det beløb der er afsat til vedligeholdelse af vores område, svarer til ca. 4 dage om ugen. (Lars + Bjørn m.v. 4 dage om ugen i 52 uger om året)</p>
konto 120-010 planlagt og periodisk vedligeholdelse	<p>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. Beløbet kan også ses på PV-skemaet, som vi ser på lidt senere</p>
140-200 overskud	<p>Side 3 nederst.</p> <p>Regnskabet for 2009 endte med et overskud på 88.912 kr. Det betyder at underskuddene for 2007 og 2008 nu er afviklet, med de indbetalinger der er foretaget i 2009 og 2010.</p>

Alt i alt viser de budgetterede udgifter sammenholdt med de budgetterede indtægter en manglende indtægt på 276.692 kr. Det vil medføre en årlig huslejestigning på 32 kr. pr. m².

Det er ca. 226 kr. for en 3'er og ca. 344 kr. for en 5'er pr. måned.

Det var så det jeg har valgt at sige om budgetposterne, og nu kan vi så se lidt på PV-skemaet.

PV-skemaet kan betragtes som afdelingens bankbog. Det beløb vi sætter af på denne generalforsamling i budgettet på PV-skemaet for 2011, 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.

49,50,51,52 Udskiftning af hårde hvidevarer

Den opmærksomme læser har nok allerede set, at der planlægges udskiftning af samtlige hårde hvidevarer i Brohaven i 2011. De er nu ved at have nået en alder, hvor der er en del udgifter til reparationer. Indtil nu har udgifterne kunne modsvares af renteindtægten på vores PV-midler, men da renten jo falder drastisk i 2011, vil det ikke længere være tilfældet. Hvis afdelingsmødet vedtager denne udskiftning, er det vores plan, at vi allerede i år vil få projektet startet op i AAB, således at vi kan være klar til at udskifte hvidevarerne i starten af 2011.

54 Renovering, belysning terræn

Udskiftning af sti-belysning.

65 Gulvbelægning

Nødvendig udskiftning af gulvbelægning. Udskiftningen afgøres af lokalinspektøren.

72 Rep. af bad og køkken

Nødvendige reparationer, f.eks. i forbindelse med modernisering.

Det var så det, jeg har valgt at sige om budget og PV-skema. Er der nogen spørgsmål eller kommentarer? ”

Der var en del spørgsmål til budgettet. En del af dem blev besvaret. Der var mange og omfattende spørgsmål fra Anna- Marie Munch 3B, som det ikke var muligt at besvare på mødet, da nogle af spørgsmålene muligvis krævede henvendelse til regnskabsafdelingen i AAB. Det blev aftalt, at spørgsmålene besvares efterfølgende, og at besvarelsen enten bliver omdelt til alle beboere eller lægges ud på Brohavens hjemmeside.

Herefter blev budgettet sat under afstemning og blev enstemmigt godkendt.

5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er: Bente Vemgaard og Geert Riber.

Begge var villig til valg.

Der blev foreslået genvalg og begge blev enstemmigt valgt med akklamation.

6. Valg af to suppleanter

På valg er: Karen Carstensen og Lasse Erichsen.

Begge var villige til valg.

Der blev foreslået genvalg og begge blev valgt med akklamation.

Det aftaltes, at Lasse Erichsen er 1. suppleant og Karen Carstensen er 2. suppleant.

7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Udgik.

8. Eventuelt.

Der var enkelte indlæg, bl.a. tilbød Henning Greve 33 C at arrangere årets tur til Djurs Sommerland.

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

Referent: Bente Vemgaard