

### Renovering af badeværelser

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 3. december 2019 blev det vedtaget, at afdelingen skulle have renoveret badeværelserne med en nedtagning af badekarret og etablering brusekabinerne og plads til vaskemaskine og tørretumbler samt nye elinstallationen i boligerne og kældrene som opfylder alle krav i stærkstrømsreglementet.

Projektering arbejdet blev påbegyndt i februar 2020, og vi havde en forventning om, at der kunne afholdes en licitation i marts måned, så vi kunne startet renoveringen lige efter påske. Men som vi jo alle ved blev Danmark ramt af en covid-19 pandemi, og derfor kom vi først i gang med renoveringen i blok 23 i uge 43. Vi forventer, hvis alt går efter planen, at være færdig med at renovere badeværelserne på Frydenlunds Allé, i marts måned 2022. Derefter forsætter renoveringen på Musvågevej, med start i uge 11 2022, og vi forventer at hele renoveringen, er afsluttet sidst i december 2022.

Licitationen blev afholdt i juni 2020 og resultatet viste sig, at være så godt, at hele projektet vi havde planlagt og stemt om i december 2019 kunne gennemføres uden der skulle tages noget ud af projektet og det er vi selvfølgelig meget tilfredsstillende.

Huslejestigningerne i forbindelse med renoveringen vil blive opkrævet på Musvågevej 4 til 8 samt nummer 10 stuen til højre og 1 til 7 sal til venstre den 01.08.22 og den 01.01.23 Musvågevej 10 stuen til venstre og 1 til 7 sal til højre samt opgang 14 og 16 men dette kræver dog, at tidsplanen holder. På Frydenlunds Alle vil huslejestigninger ske blokvis de huslejestigninger vi fik oplyst ved beboermødet i december 2020 holder så det er jo positivt.

### Udvendige områder.

Vores ejendomsfunktionære er stadig i gang med at renovere bedene, til altansiden ved nogle af blokkene på Frydenlunds Allé og Musvågevej. Mange af bedene trængte til en kærlig hånd, og arbejdet vil forsætte til alle bedene, har fået den kærlige hånd de fortjener.

Vores ejendomsfunktionære sætter en ære i, og gør et stort stykke arbejde for at holde vores grønne områder i høj standard. De arbejder løbene med at finde løsninger, der gør vedligeholdelsen mere smidig, uden det går ud over standarden på de grønne områder, og det bakker vi i afdelingsbestyrelsen 100 procent op om.

Afdelingens affaldsordning med nedgravede containere, har nu været i brug i en del år, hvor vi har sorteret i 3 fraktioner på Frydenlunds Allé, nemlig restaffald, glas, plast, metal samt papir og pap. Det virker som om affaldsordning køre, uden de store problemer. På Musvågevej virker det også nu med de nedgravede containere, efter lidt startproblemer.

En del beboer på Musvågevej havde gjort afdelingsbestyrelsen opmærksom på store lugt og støjgener fra skakterne, med baggrund i disse tilkendegivelser fra beboerne på Musvågevej, besluttede afdelingsbestyrelsen i september 2020, at afholde en urafstemning om en permanent lukning af skakterne og overgå til brug af molokker til husholdnings affald tilsvarende dem der afleveres glas pap metal og papir i.

I forbindelse med, at der blev etableret affaldsordning med nedgravede containere på Musvågevej blev der forbedret for, at vi hurtig og uden, at skulle grave igen kunne etablere 2 molokker til husholdningsaffald hvis der sener skulle vise sig et ønske fra beboerne eller et eventuel krav fra politisk hold.

Denne disposition viste sig, at være meget fornuftig, da urafstemningen viste, at 116 beboer havde stemt for, at lukke skakterne og etablere 2 molokker til husholdningsaffald.

De 2 molokker til restaffald blev opsat i januar 2021 og samtidig blev skakterne lukket permanent.

På Frydenlunds Alle er belysningen ud for opgangene skiftet til led lamper.

Beplantningen langs parkeringspladsen ved blok 23 og gavlen ved blok 21 blev ved renoveringens start fjernet for, at gøre plads til toilet og badevogne. Disse vogne er nu flyttet og planen er, at tilplantet bedet hurtigst muligt med rododendron ligeledes vil beplantningen foran blok 19 i samme forbindelse blive fjernet og her vil der også blive plantet rododendron.

### **Videoovervågning**

Der har siden 2006 været videoovervågning i afdelings kældere dette udstyr var efterhånden blevet noget forældet og nogle steder ude af drift og trængte til udskiftning umiddelbart skulle man mene, at det bare var, at købe noget nyt videoovervågningsudstyr men så nemt skulle det ikke være, der er siden 2006 kommet nogle skærpet regler omkring overvågning og hvis vi skulle forny og forsætte med overvågning i afdelingen skulle beboerne spørges så derfor besluttede afdelingsbestyrelsen, at der skulle holdes en urafstemning i april 2021 om beboerne stadig ønskede videoovervågning i afdelingen.

I alt havde 130 lejemål afgivet deres stemme resultat af urafstemning blev 224 Ja stemmer 30 nej stemmer og 6 ugyldige stemmer.

Facadepladerne på nordensiderne af blokkene på Frydenlunds alle samt alle de blå trekanten over opgangene og facadepladerne på altansiden på Musvågevej er blevet vasket i Maj 2021 og fremtidig vask af facadepladerne er nu kommet med i afdelingens langtidsbudget så vi er sikker på, at vi løbende får vasket facadepladerne.

Som nævnt i beretningen i de sidste par år har vi en del facadeplader på Frydenlunds allé og Musvågevej der skaller af, vores inspektør arbejder stadig hårdt på at finde en holdbar metode, men det er ikke nogen nem opgave. Arbejdet vil forsætte til vi finder en langtidsholdbar løsning, som vi vil gøre alt for, ikke vil belaste afdelings budget i fremtiden.

### **Bygninger indvendig**

Vores ILOQ låsesystem har efterhånden nu været i brug i et års tid. Der blev monteret nye cylinder og låsekasser med at rige i alle lejlighederne, og nye cylinder i postkasserne. Derudover blev der monteret nye cylinder i indgangsdøren fra opgangen, og ind til kælderen, samt i cykel og knallertrum. Systemet har løst de problemer vi havde med ulovlig kopiering af nøgler til kældere cykel og barnevognsrum og der er der nu bedre styr på hvem der har adgang til disse rum.

I forbindelse med den igangværende renovering af badeværelserne, har håndværkerne fået en nøgle, som er programmeret på den måde, at de kan låse sig ind i de lejligheder, hvor de arbejder mandag- fredag i tidsrummet mellem 07.00-16.00, dog ikke i weekenden. Det har betydet, at vi ikke har haft behov for nøglebokse, og beboerne kan være trygge ved, at der kun er adgang til deres lejlighed i ovenstående tidsrum, i forbindelse med renoveringen af badeværelset, ligeledes har alle lejemål der er ved, at få renoveret deres badeværelse deres egen badevogn, hvor deres lejlighedsnøgle er kodet til og dermed har vi i disse Corona tider sikkert os, at eventuel smitte ikke spredes fordi beboerne ikke deler badevogn med andre end personer fra deres husstand.

Endelig vil jeg godt lige slå et lille slag for en lille finesse vores låsesystem indeholder og som jeg ved mange beboer har benyttet sig af, hvis man kigger efter sidder der øverst på bagsiden af låsen en lille knap, hvis man stiller den på on giver man ejendomsfunktionære lov til at låse sig ind i lejligheden, og udføre de serviceopgaver man har bedt varmemesteren om, uden man behøver at være hjemme. Når man så kommer hjem igen, stiller man bare den lille

knap tilbage på off, og så er det igen kun beboeren der har adgang til lejermålet. Det er en rigtig smart funktion der har gjort det nemmer for ejendomsfunktionære, at planlægge deres serviceopgaver i de beboeres lejligheder som har benyttet denne mulighed, og afdelingsbestyrelsen vil da opfordre beboerne til, at bruge denne funktion hvis man har opgaver der skal løses i lejermålet og man ikke har mulighed for, at være hjemme.

De nye betalingsanlæggene i vaskehusene har nu kørt i ca. 1 år, og der er ingen tvivl om, at det har været en positiv oplevelse.

Det ny betalingsanlæggene har effektiv løst et gennemgående problem vi har oplevet de sidste år i vaskerierne på Frydenlunds Allé, nemlig at den der har vasket før, ikke kan starte tørretumbler ind i den næste beboers reserverede vasketid systemet er nu programmeret således, at når man reserverer en vasketid, kan man reservere en tørretumbler, som kan benyttes 1 time ind i den næste beboers vasketid. Det skulle give en optimal udnyttelse af tørretumblerne og mulighed for, at alle kan få tørret det tøj, man har vasket inden for sin reserveret vasketid.

Endelig gik vi fra, at betale gennempriser på vask og tørring til nu kostprisen på de forskellige vaske og tørreprogrammer og det har beboerne taget godt imod.

Fra den 01.07.2020 overgik vi til betaling af vand og el aconto i de enkle lejermål alle lejermål, fik fastsat deres aconto betaling ud fra en prøvemåling af el- og vandforbruget i alle lejermål i 3 måneders periode fra november 2019 til sidst i februar 2020. Hvis beboerne ønsker det er det muligt, at hente en app til sin smartphone fra ista og der igennem følge sit forbrug hvilket afdelingsbestyrelsen anbefaler da man så har mulighed for, at følge sit forbrug og dermed imødegå eventuelle efterbetalinger, pris for vand er ca. 55 kr pr. m<sup>3</sup> som er gennemsnit pris for kold/varm og elprisen er ca. 2.00 kr pr. kWh. De helt nøjagtige priser vil fremgå af den opgørelse vi modtager.

Et skriftlig forbrugsregnskab over El – Vand og varme vil vi modtage her i september og afregning vil ske på huslejen for november 2021.

I november 2020 blev afdelingsbestyrelsen inviteret til et møde med TDC-net hvor TDC-net fortalte, at de var i gang med en større udrulning af fibernet i København – Odense – Ålborg samt Århus og de derfor ville tilbyde afdeling 15, at indlægge fiber ind i afdelingen og opsætte fiberboks i alle lejermål, og fremadrettet vedligeholde fibernet uden omkostninger for afdelingen dette tilbud sagde afdelingsbestyrelsen ja tak til.

TDC-net oplyste på et spørgsmål fra afdelingsbestyrelsen, at en boligforening i Århus havde sagt ja til, at TDC-net skulle lægge fibernet med tilhørende fiberboks ind i boligforeningens 3000 lejermål. I afdeling 15 havde vi håbet, at TDC – net var startet med, at etablere fibernet i afdelingen i august 2021 men TDC – net tilbud om, at etablere fibernet i boligforeninger/selskaber i Århusområdet var en meget større succes end forudsat og TDC – net blev på den baggrund udfordret på at sikre de nødvendige ressourcer, til at etablere alle projekter og det kommer desværre til, at betyde, at TDC-net først begynder etablering af fibernet i afdelingen til ultimo 2022.

Aftalen med TDC- net betyder ikke noget i forhold de aftaler vi har med Stofa som forsætter som de altid har gjort det aftalen med TDC -net betyder er, at vi som beboer får flere muligheder for, at vælge mellem flere udbydere af internet som for eksempel farstspeed kviknet hiper fast speed og mange flere.

Frem til 25. maj 2018 fik afdelingsbestyrelsen orientering om eventuelle klagesager i afdelingen den 25 maj 2018 trådte Persondataforordningen GDPR i kraft, og det har betydet, at afdelingsbestyrelsen ikke længer får disse oplysninger så, hvis beboer der eventuel ønsker hjælp til eller råd eller bare en snak om en klagesag er det på grund GDPR nødvendigt selv, at kontakte afdelingsbestyrelsen og vi er altid klar til, at hjælpe hvis en beboer måtte ønske dette.

Aktiviteterne i beboerhuset fuglebakke 70 har som alle andre aktiviteter været hårdt ramt af Corona pandemi men lørdag den 28 august var pandemien kommet så meget under kontrol, at det var muligt, at afholde den årlige sommerfest med loppemarkedet hoppeborg madboder og underholdning vejret kunne have været beder men trods vejret var der et godt fremmøde.

Afdelingsbestyrelsen blev i juli kontaktet af organisationsbestyrelsens aktivitetsudvalg og spurgt om vi ville ligge græsplæner små gratis ude-koncerter som aktivitetsudvalg har arrangeret i samarbejde med UNCOVERmusic, som tilbyde gratis koncerterne som var tænkt for, at skabe god stemning energi, og glæde for beboerne i området efter en lang periode hvor vi har været begrænset af en Corona pandemi.

Afdelingsbestyrelsen sagde ja tak til tilbuddet og vi er jo så heldige, at have 3 græsplæner i afdelingen hvor der er mulighed for, at få 220 volt strøm til instrumenterne, nemlig de steder hvor afdelingens juletræer står.

### **Byggeri ved Frydenlunds centeret**

I november 2018 var der indkaldt til borgermøde, i forbindelse med Aarhus Kommunes arbejde med lokalplanen for Frydenlund Centret. Aarhus Kommune samarbejder med af nogle investorer som, ønskede, at udvikle og bygge på området ved Centret.

Afdelingsbestyrelsen indsendte i samarbejde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 14, en indsigelse over lokalplanen, i forhold til det projekt vi blev præsenteret for i november 2018. Udover afdelingsbestyrelsens indsigelse var der to beboer på Frydenlunds Allé, som tog initiativ til og få lavet en indsigelse, som de beboere der ønskede det, kunne skrive under på. Der var 40 indsigelse.

Vi er i afdelingsbestyrelsen stadig stærkt imod det projekt, vi blev præsenteret for i november 2018 fordi, hvis projektet gennemføres, vil alle lejligheder i blok 23, Frydenlunds Allé 21 til 29 fuldstændig miste deres udsigt ud over byen, og ikke mindst sol og lys på deres altaner og lejligheder. Det værste er dog, at der vil blive et indkig til lejlighederne, som efter afdelingsbestyrelsens opfattelse, vil være fuldstændig uacceptabelt og vi er i bestyrelsen bekymret for, at et eventuelt kommende byggeri vil kunne skabe en større fraflytning fra blok 23 som på længere sigt kan føre til lejeledighed til stor skade for afdelingens økonomi.

I skrivende stund er kommunen og ejerkredsen af center stadig i gang med projekteringen og har nu udarbejdet første udkast til en lokalplan udkastet kan sammen med andre dokumenter i sagen ses på afdelingens hjemmeside. Når den endelige lokalplan foreligger vil afdelingsbestyrelse sammen med de mange grundejerforeninger der grænser op til centergrunden, gøre indsigelser mod projektet. Vi er i afdelingsbestyrelsen meget bekymret over hele projektet og vi tror desværre det bliver en svær kamp, at vinde fordi Århus kommune er af den overbevisning, at det er fremtiden, at bygge højt og tæt ud den store skelen til de omkring boende og det må vi jo sige, at et byggeri på centergrunden vil være et tydeligt eksempel på.

### **Regnskab/budget**

Regnskabet for 2020 viser et overskud på 1.900.000 kr. som vil fremgå af vores regnskab som indtægt, med 633.000 kr. pr. år fra 2022 regnskabet, og 3 år frem på konto 203,6.

Ved sidste budgetlægning fik vi i samarbejde med administrationen foretaget nogle ændringer i afdelingens budget som skulle være med til, at vi fik et stærkere budget der skulle være med til, at holde huslejerne på et stabilt niveau, samtidig med at afdelingen konsoliderer sig til at møde fremtidens udfordringer og den strategi ser ud til, at have fungeret langt hen af vejen.

Afdelingsbestyrelsen blev dog noget overrasket da vi så overskuddet størrelse vi har i den forbindelse haft en god dialog med administrationen om størrelsen af overskuddet som skyldes flere faktorer hvor afregning af vand og el alene udgør ca. 1.000.000 kr de sidste godt 900.000 er fordelt med 150.000 kr på renovation og forsikringer 350.000

på driften som blandt andet skyldes, at vores ejendomsfunktionære udføre mange arbejdsopgaver uden brug af håndværker.

Desuden har vi sparet ca. 100.000 på aktivitetskontoen da aktiviteterne i afdelingen har ligget stille siden marts 2020 derudover har vi sparet 150.000 på et lån som nu er afviklet og vi har fået ca. 80.000 kr i renter af afdelingens indestående i almenbo samt ca. 200.000 i besparelse delt mellem ejendomsfunktionærer og trappevask (Færre omkostninger til en afløser som har hjulpet ved opstarten af badeværelsesrenoveringen.)

Hvis vi vender blikket mod regnskabet for indeværende år er der ikke noget der tyder på, at vi kommer til, at se samme store overskud i regnskabet for 2021 som det vi ser for regnskabsåret 2020, men man skal jo altid være forsigtigt med, at spå om fremtiden.

Som i ved bor vi en ældre afdeling på 53 år og det betyder vi løbende skal bruge penge på, at vedligeholde afdelingen, nu er vi jo så heldig stillet, at vi har udvist rettidig omhu i de sidste år, hvor vi har fået foretaget og er i gang med nogle af de omkostnings tunge renoveringer uden det har ført til massive huslejestigninger. Vi har fået renoveret faldstammer og vandrør og i skrivende stund er vi i gang med, at renoverer badeværelser og skiftet eltavler således vi kan opfylde stærkstrømsreglementet da der i forbindelse med renoveringen bliver gjort klar til, vaskemaskine og tørretumbler hvis beboerne skulle ønske det. Vi har på nuværende tidspunkt renoveret ca. 100 lejemål af afdelingens 289 lejemål så det vare lige lidt inden vi er i mål med hele projektet.

Men vi kigger ind i nogle omkostnings tunge vedligeholdelse arbejder i fremtiden, på Musvågevej er der 7 elevatorer der skal total renoveres for ca. 3- 4 millioner kr derudover kigger vi ind i en renovering af kloakrør til omkring 2. millioner kr, derudover skal vi have ny asfalt på parkeringspladser og belægnings sten rundt i afdelingen, udskiftning af varmfordelingsmåler samt maling af opgange og kældre, og endelig ser vi ind i en større renovering af garageanlæg på Musvågevej og Bogfinkevej som vi jo ejer sammen med de 3 andre boligforeninger i Frydenlund og så er der selvfølgelig den løbende vedligeholdelse af afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har ved budgetlægning for 2022 aftalt med administrationen at vi bygger vider på det nuværende budget og bruge den luft der er til at konsolidere os ved at henlægge yderlige til konto 120 Planlagt vedligeholdelse for, at imødekomme de kommende omkostnings tunge vedligeholdelsesarbejder, uden vi får store lejestigninger men helt undgå lejestigninger kan vi ikke love men vi har en god fornemmelse af, at vi med de større henlæggelser, kan vi hvis det bliver nødvendigt med lejeforhøjelser i fremtiden, få nogle mere jævne lejeforhøjelse end hvis vi skulle ud og låne penge til nogle af de store vedligeholdelsesarbejder der venter. For første gang i nogle år får vi i år en mindre lejeforhøjelse udover den vi får i forbindelse med badeværelser renoveringen, får vi i 2022 en lejeforhøjelse på 10,94 pr. kvadratmeter, for de store lejligheder betyder det en stigning på et sted mellem 80 – 100 kroner om måneden og de små og mellemstore lejligheder et sted mellem 45 – 75 kroner om måneden.

## **Delebil**

Afdelingen har de sidste år haft en delebil fra selskabet (AURA) stående ved Frydenlunds Allé 69, hvor dem der havde valgt at abonnerer på ordningen, har kunne hente og aflevere bilen. Det ser ud til, at det har været en succes for Frydenlund, da der er rigtig mange fra området der har brugt bilen, og det er jo positivt.

## **Hjemmeside**

Afdelingen hjemmeside køre stadig, og kan findes på adressen [www.almenbo-aarhus-afd15.dk](http://www.almenbo-aarhus-afd15.dk). Her kan i blandt andet finde referater fra bestyrelsesmøder, kontaktoplysninger til ejendomsfunktionærerne, leje af gæsteværelser, regler for brug af vaskeri, projektplan for den i gang værende renovering af afdelingen samt husorden og vedtægter for Almen bo Aarhus afdeling 15 og meget mere.

## **50-års Jubilæum.**

Afdeling 15 kunne fejere 50-års jubilæum den 1. november 2018. Afdelingsbestyrelsen havde i den forbindelse en plan om, at jubilæet skulle markeres på et tidspunkt i 2019, men det nåede vi ikke. Det skal vi selvfølgelig have gjort noget ved, og afdelingsbestyrelsen venter som alle i Danmark på, at vi igen kan samles og vi dermed kan få planlagt en markering af afdelingen 50-års jubilæum vi vil selvfølgelig informere noget mere om dette, når vi kender en dato for et kommende arrangement.

## **Hobby- og Fritidsudvalgets arbejde**

Hobby og fritidsudvalgets arbejde har været hårdt ramt af covid- 19 pandemien. Frem til pandemien i start marts 2020, var der blevet afholdt bankospil i kælderen på Musvågevej 12, hver anden onsdag i lige uger.

Alle aktiviteter vil blive genoptaget når Danmark igen åbner op efter covid- 19 pandemien. Og endelig kan fritidsudvalget komme i gang med aktiviteter igen og den første aktivitet efter en lang covid- 19 pandemien bliver en tur til Djurs sommerland den 11 september.

Ligeledes vil bankospillet på Musvågevej startet op igen den 6. oktober og der vil blive spillet hver anden onsdag frem til 15. december hvor sæsonen afsluttes med et julespil med mange fine gevinster.

Afdelingsbestyrelsen vil gerne takke Hobby- og Fritidsudvalget for, at de stadig tros covid pandemi er klar til, at igangsætte aktiviteterne når muligheden byder sig. Vi vil samtidig takke varmemestrene, ejendomsfunktionærene og administrationen for et godt og konstruktivt samarbejde, i det forløbende år.

Jeg vil også rette en stor tak til afdelingsbestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde og jeres store arbejdes indsats i forbindelse med de mange store opgaver vi har fået sat i gang i det forløbende år, det har været en fornøjelse og en nem opgav, at arbejde sammen med jer så tak for det.

Endelig skal der også lyde en stor tak til jer vores beboer for mange gode forslag og positive tilkendegivelser omkring afdelingsbestyrelsen arbejde det varmer og giver brændstof til, at forsætter arbejdet i afdelingsbestyrelsen så stor tak for det.

Og hermed overgiver jeg beretningen til debat.