

Afdelingsbestyrelsens beretning 2021/2022

Renovering af badeværelser

På det ekstraordinære 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 elinstallationer i boligerne og kældrene.

Renoveringen af de første 177 badeværelserne startede i oktober 2020 i blok 23 på Frydenlunds Alle og blev færdiggjort i februar 2022, med nogle få bump på vejen omkring nogle manglende faldstammer i en opgang i blok 20, og nogle monteringsfejl af eltavler i nogle lejligheder og i kældrene. Disse fejl blev løst og vi kan nu glæde os over, at 2/3 dele af renovering er færdiggjort og efter afdelingsbestyrelsens opfattelse med et godt resultat.

Renoveringen fortsatte på Musvågevej i marts 2022 og her i skrivende stund mangler der at blive renoveret ca. 50 badeværelse og vi forventer, hvis alt går som det skal, at afsluttet renoveringen i december 2022.

Jeg vil lige kort sige lidt om økonomien i projektet. Afdelingen havde lidt penge i kassen, men størstedelen af de ca. 34 millioner renoveringen kommer til at koste, er penge afdelingen har lånt til en meget fordelagtig rente og som verden ser ud i dag må vi konstatere, at vi har været heldige med tidspunktet, hvor vi skulle låne penge til renoveringen.

Vi har nu de sidste ca. 4 år fået foretaget 2 store renoveringer og mon ikke vi som beboere efterhånden er lidt metaltrætte, når talen falder på renoveringer. Men hvis vi kigger overordnet på de 2 store renoveringer, mener afdelingsbestyrelsen trods alt, at det samlede resultat har været alle anstrengelserne værd.

Indvendige områder

Vi har i nogle år nu været i gang med energibesparende foranstaltninger i afdelingen, hvor vi har udskiftet lyskilder på fællesarealerne og kældere til led teknologi, arbejdet pågår stadig, og vi håber og forventer i løbet af en overskuelig fremtid, at have alle lyskilder i afdelingen udskiftet, vi mangler stadig at opsætte led lys i nogle opgange på Frydenlunds Alle, grundet den netop overståede renovering af badeværelserne. Vi har en forventning om, at få en besparelse på mellem 40 og 45 % de steder vi har tændt lys i døgndrift, når vi har fået skiftet til led teknologi i hele afdelingen - en ikke uvæsentlig besparelse med de nuværende energipriser.

Afdelingsbestyrelsen følger i et tæt samarbejde med ejendomsfunktionærerne løbende med i de muligheder der er for, at optimere afdelingens energiforbrug og her kunne blandt andet solceller være en mulighed. Det kræver selvfølgelig nogle nærmere undersøgelser af økonomien og noget byggeteknisk, inden en eventuel etablering af et sådan anlæg. Vi har i samarbejde med vores inspektør igangsat en undersøgelse omkring mulighederne for, at få opsat lade stander til elbiler i afdelingen.

Vi arbejder på, at finde en model som er udgift neutral for afdelingen i forhold til anskaffelse, vedligeholdelse og drift.

Vi har nu haft vores ILOQ Låsesystem i ca. 2 år og det har særligt under de store renoveringer i afdelingen vist sit værd, vi er blevet fri for, at aflever nøgler til vores lejligheder, vores varmemester har ikke skullet håndtere de mange nøgler. Systemet er sådan indrettet, at de håndværkernøgler, der skulle bruges under renoveringen, kunne programmeres således, at de kun passede til de lejligheder man var i gang med at renovere, og kun i tidsrummet mandag til fredag mellem 07.00 og 15.30 og derudover slap vi for, at få udleveret en ekstra nøgle til den badevogn, vi fik tildelt, da vores lejlighedsnøgle blev kodet til at passe i den tildelte badevogn.

Systemet har mange muligheder - på bagsiden af låsen sidder en lille knap, hvis man stiller den på "on" giver man varmemesteren og eksterne håndværkere lov til at låse sig ind i lejligheden, og udføre de

serviceopgaver man har aftalt, uden man behøver at være hjemme. En rigtig smart funktion, der giver varmemesteren mulighed, for at planlægge sine serviceopgaver i beboernes lejligheder, uden han skal være afhængig af, om beboeren er hjemme - og endelig har vi i afdelingen stort set ingen udgifter til låsesmeden mere, da varmemesteren kan klare de fleste opgaver - blandt andet om kodninger af låse ved fraflytning og kodning af nye nøgler, hvis man skulle være så uheldig, at miste en nøgle.

TDC - net

Afdelingsbestyrelsen har fået nogle spørgsmål omkring den adgang til TDC fibernet vi har fået opsat i vores lejligheder.

Afdelingsbestyrelsen blev i 2019 kontaktet med et tilbud om, at TDC – net gratis ville etablere og vedligeholde et fibernet i afdelingen.

Etableringen af fibernettet betyder ikke noget i forhold til de udbydere, beboerne benytter i dag. Det fibernet, vi har fået etableret i afdelingen, skal ses som beboernes adgang til fibernettet og den enkelte beboer skal ikke betale noget til fibernettet, før den dag man eventuel vælger, at købe adgang til internettet eller andre tjenester fra de mange udbydere som reklamerer i tv og på internettet.

Udvendige områder.

Udover den daglige vedligeholdelse, arbejder vore ejendomsfunktionære stadig med at renovere vores grønne områder. Der arbejdes løbene med at finde løsninger, der gør vedligeholdelsen mere smidig, uden at det går ud over standarden på de grønne områder, og det bakker vi i afdelingsbestyrelsen 100 % op om. Vore ejendomsfunktionære sætter en ære i, og gør et stort stykke arbejde, for at holde vores grønne områder i høj standart. Vi er i afdelingsbestyrelsen blevet gjort opmærksom på, at flere beboere er set bruge de nye bede, der blev anlagt efter den netop overstået reovering, som gennemgang og dette er selvfølgelig ikke tilladt og vi skal derfor henstille til, at man benytter de flisebelagte stier, når man bevæger sig rundt i afdelingen.

Varmemesterkontor

Vi har i afdeling 15 siden 2018 haft et samarbejde med afdeling 14 omkring fælles indkøb af diverse maskiner og materialer til brug for vedligeholdelse af lejemålene i de 2 afdelinger - samt afløsning på tværs ved syn af lejligheder m.v. Der har i den forbindelse været arbejdet på, at afdeling 14 og 15 skulle have et fælles varmemesterkontor samt frokoststue og velfærds faciliteter. Dette arbejde er nu afsluttet og et nyt varmemesterkontor vil blive etableret ved Frydenlunds alle 49 med indgang i den gavl der vender ud mod parkeringspladsen ved blok 23. Vi vil selvfølgelig informere beboerne i god tid inden det nye kontor tages i brug.

Da gæsterummet i nr. 47 nu bliver en del af det nye varmemesterkontor, har afdelingsbestyrelsen besluttet, at etablere et nyt gæsterum i det gamle varmemesterkontor, Frydenlunds alle 71 i kælderen og dette vil blive etableret så snart det gamle varmemesterkontor er ryddet.

Videoovervågning

Siden 2006 har der været videoovervågning i afdelingens kældre. Udstyret var efterhånden blevet noget forældet og nogle steder ude af drift og trængte til udskiftning. Grundet nye skærpede regler, skulle beboerne spørges, om de forsat ønskede videoovervågning i afdelingen. Der blev derfor afholdt en urafstemning i april 2021, hvor der viste sig et stort flertal for, og kort efter afstemningen blev arbejdet med udskiftning igangsat og der arbejdes forsat med udskiftning og fornyelse af det nødvendige udstyr til overvågning.

Regnskab/budget

Regnskabet for 2021 viser et overskud på 383.000 kr. som vil fremgå af vores regnskab som indtægt, med 127.000 kr. pr. år fra 2023 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, som 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.

Vi bor i en ældre afdeling og det betyder at 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 som tidligere nævnt, er vi her i skrivende stund, i gang med at renoverer badeværelser - første etape med 177 lejermål på Frydenlunds alle blev afsluttet i uge 12 i år. I uge 14 gik starten til renovering af de sidste 112 badeværelser på Musvågevej.

Men som jeg omtalte i sidste års beretning, kigger vi ind i nogle omkostnings tunge vedligeholdelse arbejder i fremtiden. På Musvågevej er der 7 elevatorer, der skal total renoveres for ca. 4 millioner kr., derudover kigger vi ind i en renovering af kloakrør - derudover skal vi have ny asfalt på parkeringspladserne og belægnings sten rundt i afdelingen - 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

Ved budgetlægning for 2023 har vi aftalt med administrationen, at vi forsætter med at konsolidere os, 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 den måde vi henlægger på, kan vi, hvis det bliver nødvendigt med lejeforhøjelser, få nogle mere jævne lejeforhøjelse.

Grundet uroen i Europa er vi i blandt andet i Danmark blevet ramt af stigende priser på alt fra forsikringer til tjenesteydelser og det rammer også os som beboere. Med en inflation på ca. 10 procent og ikke den store udsigt til, at inflationen falder i den nærmeste fremtid, skal vi nok forberede os på, at vi i de kommende år, vil komme til at opleve lejeforhøjelser. Afdelingsbestyrelsen og administrationen vil selvfølgelig gøre alt for, at minimere eventuelle kommende lejeforhøjelser, når der fremadrettet skal lægges budgetter

I 2023 bliver vi, desværre blandt andet på grund af ovenstående, ramt af en lejeforhøjelse på 4 procent. Det er selvfølgelig ikke noget vi i afdelingsbestyrelsen er glade for, men heller ikke særlig overrasket over når vi ser de store prisstigninger i Danmark. Lejeforhøjelse er på 26,95 kr. pr. kvadratmeter - for de store lejligheder betyder det en stigning på et sted mellem 245 – 297 kroner om måneden og de små og mellemstore lejligheder et sted mellem 110 – 215 kroner om måneden. Afdeling 15 er ikke den eneste almene afdeling der er blevet ramt af lejeforhøjelser. I de øvrige almene afdelinger i Aarhus har man haft en gennemsnitlig stigning på hele 7% i 2023 budgetter.

Vi har i afdeling 15 mellem 2017 og 2022 fået 2 lejeforhøjelser den ene lejeforhøjelse fik vi i forbindelse med vores nuværende budget og den anden lejeforhøjelse har vi fået løbende i forbindelse med renoveringen af vores badeværelser. Alle lejemål på Frydenlunds Alle har fået den anden lejeforhøjelse og de lejemål på Musvågevej, som er færdige, vil få en lejeforhøjelse den 01.09.22, Vores huslejerne i afdelingen 15 ligger i den lave ende blandt almennyttige boligafdelinger i Århus.

Byggeri ved Frydenlunds centeret

I skrivende stund er kommunen og ejerkredsen af centret stadig i gang med projekteringen og på et tidspunkt må vi forvente, at der kommer en ny lokalplan. Høring for området vil vi så vil få mulighed for, at gøre indsigelser over. 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, når eller hvis vi bliver præsenteret for en ny lokalplan, vil vi indsende en ny indsigelse og jeg er overbevist om, at de mange grundejerforeninger der grænser op til centergrunden, ligeledes vil gøre indsigelser mod projektet.

Vi er i afdelingsbestyrelsen stadig mod 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 og på længere sigt føre til lejeledighed til stor skade for afdelingens økonomi.

Vi er i afdelingsbestyrelsen generelt meget bekymret over hele projektet og vi tror desværre det bliver en svær kamp, 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. Men der måske et lille håb i mørket, ved sidste kommunalvalg blev der valgt en ny rådmand og, som vi har kunnet læse i pressen, har han en lidt anden tilgang til byggeri i højden end den tidligere rådmand og vi kan jo håbe, at denne tilgang kan komme et kommende byggeri på centergrunden til gode.

Afdelingsbestyrelsen kender ikke en dato for hvornår lokalplanen vil komme i høring men vi har fået en oplysning om, at en kommende lokalplan skal behandles på et byrådsmøde den 8. april 2023.

Delebil

Afdelingen har de sidste år haft en delebil fra selskabet "AURA" stående ved Frydenlunds Allé 69, hvor de, der havde valgt at abonnere 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 kører stadig, og kan findes på adressen 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.

Fremskynde udskiftningen af vinduerne til gadesiden

Ved sidste års beboermøde, blev et forslag om at fremskynde udskiftningen af vinduerne til gadesiden med 10 år fra en udskiftning i 2040 til en udskiftning i 2030 trukket, ved et løfte om at der blev lavet en beregning, som så skulle forelægges til dette møde.

Hvis man skulle vælge at udskifte vinduerne i 2030, ville det betyde, at levetiden på de eksisterende vinduer reduceres med 25 %, og med forbehold for en forsat inflation renter m.v., vil det koste et sted mellem 200 – 300 kr. pr måned - alt efter størrelsen på den lejlighed man bor i. Og når vi kigger på den nuværende usikre verdens økonomi og inflation og som jeg har omtalt tidligere i beretningen, på de kommende års omkostnings tunge vedligeholdelser, mener afdelingsbestyrelsen ikke, at tiden er til, at vi skal pålægge os selv yderlige lejeforhøjelser ved at udskifte velfungerende og vel vedligeholdte vinduer, 10 år før deres estimerede levetid. Hvis nogle beboere har problemer med deres vinduer, bør man henvende sig til varmemesteren som, jeg er sikker på, vil være behjælpelig med at løse eventuelle problemer.

Fælleshuset fuglebakkevej 70

Fælleshuset Fuglebakkevej 70 er her stadig og her er det muligt, for områdets beboere, at deltage i de mange aktiviteter i huset. Det være sig Banko, håndarbejde, kortklub, gå-hold, kvindeklub, madlavning for mænd, kvindesvømning, udover de nævnte aktiviteter findes der beboerrådgivning, mænds mødested, Cafe for småbørnsforældre, lektiecafe og meget mere. Afdelingsbestyrelsen vil opfordre til, at man bruger fælleshuset så meget som muligt.

Hobby- og Fritidsudvalgets arbejde

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

I forbindelse med lidt stilstand i Corona epidemien i november – december 2021 lykkedes det fritidsudvalget at afholde 2 udflugter - henholdsvis en indkøbstur til Tyskland og en tur for at se juleudstillingen i Blokhus kulturcenter.

Den 11. juni i år gik afdelingens sommerudflugt til Djurs sommerland med en stor tilslutning og godt vejr.

Bankospillet er nu kommet i gang igen og der spilles hver anden onsdag i kælderen på Musvågevej 12.

Kaffeklubben på Musvågevej 12 i kælderen mødes 3 gange om ugen.

Afdelingsbestyrelsen vil gerne takke Hobby- og Fritidsudvalget for, at de efter en langvarige Corona nedlukning, var klar til at igangsætte aktiviteterne igen. Vi vil samtidig takke varmemestrene, ejendomsfunktionærerne 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 arbejdsindsats 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 opgave, at arbejde sammen med jer - så tak for det.

Endelig skal der også lyde en stor tak til jer, vore beboere, for mange gode forslag og positive tilkendegivelser omkring afdelingsbestyrelsens arbejde - det varmer og giver brændstof til at forsætte arbejdet i afdelingsbestyrelsen - så stor tak for det.

Og hermed overgiver jeg beretningen til debat.