

Solceller

På vores afdelingsmøde i september 2023 vedtog vi, at der skulle etableres i solcelle i afdelingen, og den 25 oktober gik starten til opsætning af de første solceller og batterier i og på blok 18 og blok 19 på Frydenlunds Alle.

Først i december 2023 var opsætning af solceller samt montering af batterier på Frydenlunds alle færdig. Så skulle man tro vi var klar til, at sætte anlægget i gang med, at producere, men så let skulle det ikke være, nu startet det stor bureaukrati for almenbos administration, som skulle i gang med, at udfylde diverse papirer og der skulle monteres 3 nye hovedmålet, vi er i afdelingsbestyrelsen meget forundret over, at der skulle være så meget bureaukrati i forbindelse med i gang sætning af anlægget. Men den 22. Maj var så dagen hvor vi startede med, at producere masser af grøn energi til glæde for miljøet og afdelingens økonomi der blev den første uge producere 14.100 kWh, frem til i dag har vi produceret 191.000 kWh.

Vi forventer, at den enkelte beboer kan spare et sted mellem 30 og 40 % på deres elregningen.

For at optimere investeringen i solceller anlægget, er der etableres batterier hvor dette kunne svare sig, de kan så oplades af solcellerne, når alt strømmen fra solcellerne ikke forbruges på afdelingens fællesarealer eller i boligerne.

Det er svært at forudsige fremtidige elpriser, men jo dyrere den er, jo mere sparer vi. Afdelingens samlede indkøb af el, har fra juli 2019 til juni 2022 været 444.270 kWh pr. år. i de lave blokke.

Vi forventer, at solceller på de "lave blokke" kan producere ca.: 409.000 kWh. Pr. år.

Vi håber og anslår vi at vi selv kan forbruge ca. 204.500 kWh. Pr år. på fællesarealer og i vores boligerne og, at de resterende 204.500 sælges til elnettet.

Vi er ikke så begejstret for, at skulle sælge tilbage til elnettet da prisen man kan forventet, at få for en kWh her i skrivende stund er ca. 37 øre pr. kWh prisen er udregnet i forhold til udbud og efterspørgsels på salgs tidspunktet og hvis tallene holder vand vil vi kunne sælge for ca. 75000 kr. pr. år tilbage til elnettet.

Afdelingsbestyrelsen arbejder hele tiden på, at finde løsninger på hvordan vi kan udnytte så mange af de ca. 200.000 kWh vi ellers skulle sælge tilbage til elnettet, det optimale ville være, at finde noget der ikke kræver den store investering men som gør vi selv kan bruge strømmen, til noget der gavner den grønne omstilling, afdelingens økonomi og i sidste ende den enkle beboers økonomi.

På blok 2 Musvågevej 4 -16 er der endnu ikke opsat solceller, idet vi mangler, at få foretaget nogle ingeniør beregning med hensyn til vindforhold og bæreevne.

På blok 2 har vi i gennemsnit fra juli 2019 til juni 2022 indkøbt 278.150 kWh. Pr. år.

Med etableringen af solceller på blok 2, forventer vi, at vi kan producere ca. 54.000 kWh. Pr. år.

Heraf anslår vi at 60 % forbruges på fællesarealer & i boliger ca. 32.500 kWh. pr. år

og at de resterende 40 % sælges til elnettet ca. 21.500 kWh. til de ca. 37 øre pr. kWh som jeg omtalte før og, det svarende til ca. 8000 kr. pr. år.

Den forholdsvis lille produktion af el på blok 2 skyldes taget konstruktion hvor 7 elevator tårne med deres skyggende effekt, bære største delen af ansvaret for, at det ikke er muligt, at udnytte den ca. 1600 kvadratmeter store tagflade optimalt, den skyggende effekt fra elevator tårne begrænser antallet af effektive solpaneler der kan opsættes.

Der vil ikke blive etableret batterier da de 112 lejemål, vil kunne bruge største delen ca. 60 % af den el der vil blive produceret.

Afdelingsbestyrelsen har været i dialog med administrationen omkring finansieringen af solcelleanlægget, da vi vedtog, at vi skulle have et solcelleanlæg, betød det, vi ville få en lejeforhøjelse på ca. 68 kr. om måneden for en 75 m² lejlighed, det har vist sig, at denne beregning holdte stik, for pr. 01.10.24 har vi fået varslet en huslejestigning for etableringen af vores solcelleanlæg, samtidig har vi fået nedsat vores aconto el betaling med 30 % og det betyder, at vi ikke kommer til, at mærke huslejestigningen, grundet den nedsat aconto el betaling.

Fremadrettet håber vi, at solen skinner i rigtig mange timer om året og dermed øger muligheden for vi måske kan opnå flere besparelser til glæde for den enkle beboers økonomi men det kan kun tiden vise,, når vi står her igen om et år, har anlægget været i drift i godt 16 måneder og så har vi et bedre overblik over, hvad vi kan forvente af anlægget, hvad kan vi producere af strøm, hvad kan afdelingen selv bruge og lagre i de batterier vi har, og hvor meget overskydende strøm skal vi sælge tilbage til elnettet alt sammen noget der vil påvirke den enkle beboers økonomi, men vi er i afdelingsbestyrelsen optimistiske og tror på, at etableringen af solcelleanlæg i afdelingen, både vil blive til glæde for miljøet og afdelingens økonomi både på kort og langt sigt, det er svært, at se om fremtiden, men afdelingsbestyrelsen tror på, at vi har noget at have vores optimisme i.

I Danmark er der gennemsnitlige ca. 1700 solskintimer om året så der skulle være en god mulighed for, at anlægget forsat kan producere omkring 410.000 kWh om året.

Regnskab/Budget

I regnskab for 2023 er det samlede overskud 813.000 kr. dette skyldes i store træk, at der i budget for 2023 var budgetteret med 4 ejendomsfunktionære med der kun udbetalt løn til 3 ejendomsfunktionære og det giver sammen med en renteindtægt fra hovedforeningen, overskuddet på de 813.000 kr.

Som I kan se i det udsendte budget for 2025 ligger der her en lejeforhøjelse på 3,46 % hvilket svarer til en lejeforhøjelse på ca. 27,00 kroner pr. kvadratmeter pr. år. Det betyder en månedlig lejeforhøjelse for de mindste lejligheder i afdelingen på ca. 86 kr. pr måned og for de største lejligheder ca. 233 kr. pr måned.

Stigningen i budget skyldes flere ting. Stigende priser Løn forsikringer m.v., og et forsat behov for finansiering af kommende arbejder/renoveringsopgaver såsom affaldssortering, udskiftning af hoveddøre, altandøre og vinduespartier, fremtidige renoveringer vil blive finansieret med lån/hjemtagelse og reducere af henlæggelsesniveauet. Dette for at stabilisere huslejeniveauet, eller sagt med andre ord begrænse huslejestigninger mest muligt, og endelig er planen fremadrettet, at øge henlæggelserne i takt med indeksreguleringen og jeg tænker det er en strategi vi vil komme til, at se i årene fremover.

Regnskaber og budgetter kan være vanskelig, at forstå, vores direktør Steffen er her i aften og han har lovet, at han vil prøve, at gøres klogere på dette når han vil gennemgå afdelingens budget for 2025.

Overordnet set er budgettet for 2025 således som budgettet for 2024 udtryk for, at vi selvfølgelig kan betale de løbende udgifter, og vi får afsat tilstrækkelige midler til, at der på sigt er midler nok til at imødegå de forventede fremtidige udgifter til vedligehold og dermed sikring at afdelingen vil blive vedligeholdt.

Vinduesvask

Grundet en stor utilfredshed og klager over de fire vinduesvaske vi får foretaget om året i afdelingen, har afdelingsbestyrelsen på denne baggrund besluttet, at stille forslag om, at man afskaffer den kollektive vinduesvaske i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har i forbindelse med, at vi stiller forslaget, været i kontakt med en privat vinduespudser som vi ved har en del kunder i afdelingen og derfor kender afdelingen, og han har oplyst afdelingsbestyrelsen om, at han kan tilbyde de enkle beboer, at pudse altanvinduerne udvendig og indvendig uanset om man bor i stuen eller på 7 etage til en pris på 240 kr. pr gang.

Byggeri Musvågevej 2 Kirkens Korshær

AKB Holding som ejer grunden Musvågevej 2 har i samarbejde med en arkitekt fået udarbejdet et projekt for området med etageboliger i 5 etager med 39 lejligheder på mellem 34 og 78 kvadratmeter, og man planlægger med andre funktioner som butik, fælleshus, lægeklinik eller lignende i stueetagen, Det er visionen at opføre en bygning i gode materialer og arkitektonisk kvalitet, som kan medvirke til at skabe en helhed sammen med både den 8 etagers boligblokke, og de kolonihavehuse og daginstitution på modsatte side af Høgevej.

Efter hvad afdelingsbestyrelsen har fået oplyst, skal Projektet ikke igennem en lokalplansproces, men blot tilpasses lokalplanrammen og kommunen ser meget positiv på, at området og grunden bliver løftet, byggeriet forventes, at startet i 2026 med en byggeperiode på ca. et år.

Det kommende byggeri vil komme til, at skabe nogle problemer med direkte indkig i de første 4 -5 opgange i boligkontores lejligheder på Høgevej.

Byggeri ved Frydenlunds centeret

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

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.

Investorer NREP-arbejder forsat på deres projekt på Frydenlundcenteret.

Århus kommune forventer, at hvis projektgrundlaget er færdigbearbejdet og klart, vil man på nuværende tidspunkt være i gang med, at udarbejde Lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport, i september vil Lokalplansforslag og forslag til kommuneplantillæg blive sendt til kommentering hos projektudviklergruppen, i oktober vil Lokalplansforslag, forslag til kommuneplantillæg og miljørapport bliver fremlagt til politisk godkendelse.

Fra oktober til december vil Planforslaget hvis det vedtages komme i 8 ugers offentlig høring, Og fra december til januar, vil Høringssvar blive behandlet og klargjort til politisk vedtagelse en Endelig vedtagelse vil kunne være klar i marts og en Offentliggørelse og ikrafttrædelse vil være klar i 2025. Afdelingsbestyrelsen vil i samarbejde med Almen bo få udfærdiget et høringssvar og der er givetvis også nogle grundejerforeninger der vil indsende høringssvar.

Ovenstående kræver, at projektgrundlaget godkendes af kommunen inden NREP kan forsætte deres plan om, at bygge på centergrunden.

Afdelingsbestyrelsen vil løbende holde beboerne orienteret på afdelingens hjemmeside når der er nyt om projektet.

Robot plæneklipper

Siden forår / sommer 2023 har vi i afdelingen tilkøbt hjælp til, at passe afdelingens grønne områder for omkring et sted mellem 150.000 og 200.000 kr., fordi man i AlmenBo 'S administration valgte ikke, at ansætte en ejendomsfunktionære da Ove Kajhøj gik på pension den 31 december 2022.

Der har været mange opstartsproblemer i forbindelse med denne beslutning, særlig omkring pasning af afdelings græsplæner har der været en del problemer ikke kun i afdeling 15 men også i vores nabo afdeling 14. Med baggrund i den noget svingende kvalitet af passningen af afdelings græsplæner, har både vores afdelingen og afdeling 14 besluttet, at indkøbe robot plæneklipper i afdeling 15 har vi indkøbt 9 stk. som erstatning for den nuværende løsning.

Som afdelingsbestyrelsen har forstået det, er det, at holde en græsplæne så det ser ordentligt ud, en stører videnskab og det her, robot plæneklipper skulle være en rigtig god løsning fordi der er så mange muligheder for, at indstille dem så vi får nogle pæne græsplæner og robot plæneklipper kører jo på batterier som jo skal oplades indimellem og der er vi jo så heldige, at har et velfungerende solcelleanlæg, der kan hjælpe os med det.

Afdelingsbestyrelsen har talt med vores ejendomsfunktionære som udtrykker stor tilfredshed med robotplæneklipperne

Videoovervågning

Siden 2006 har der været videoovervågning i afdelingens kældre.

Grundet nye skærpede regler, blev der i 2021 afholdt en urafstemning om beboerne forsat ønskede videoovervågning i afdelingen afstemningen viste et stort flertal for forsat videoovervågning i afdelingen.

I forslaget indgik udover videoovervågning af afdelingens kældre, også mulighed for, at vi kunne opsætte videoovervågning på afdelingens udeareal.

Grundet utryghedsskabende adfærd, handel med stoffer, tyveri, og hærværk, omkring blok 18 Frydenlunds Alle 69 – 75 har afdelingsbestyrelsen med baggrund i ovenstående valgt, at opsætte 3 kameraer på blok 18 facade som vender ud mod parkeringspladsen, og det har gjort, en forskel i forhold til ovenstående problemer.

Afdelingsbestyrelsen har ikke planer om, at opsætte videoovervågning på alle udearealer på engang, vores plan er derimod, at have en mere proaktiv tilgang til videoovervågning og hurtig reagerer hvis der skulle opstå situationer som dem vi så omkring blok 18.

Varmemesterkontor

Vores nye varmemesterkonto Frydenlunds Alle 49 har nu været åben godt og vel et år og dent afdelingsbestyrelse hører fra beboerne og vores funktionærer er stor tilfredshed med det nye kontor.

I forbindelse med etablering af det nye kontor, blev gæsterummet i nr. 47 inddraget til velfærds faciliteter for vores funktionæren.

Planen er og er stadig, at etablere et nyt gæsterum i det gamle varmemesterkontor i nr. 71 og der arbejdes forsat på sagen men der forstår stadig et større sorteringsarbejde af diverse papirer og afdelingens lagere af reservedele.

Har i problemer i jeres lejemål eller ser i noget i kælder i vaskehuse eller på vores fællesarealer som i undrer jer over så er det en god ide, at henvende sig til vores ejendomsfunktionære som kan være jer behjælpelig med, at løse mange af de problemer man kan rende ind i som beboer i afdelingen, de er faktisk nogle flinke fyre så i kan rolig gøre brug af deres hjælp.

I er selvfølgelig også velkommen til, at kontakte afdelingsbestyrelsen det er ikke sikker vi kan svare på alt men vi kan altid være behjælpelig med, at henvise til en person der vil kunne hjælpe.

Fleksible udlejningsregler

Afdelingsbestyrelsen er flere gange blevet spurgt om, hvad muligheder der er for, at søge en bolig internt i afdelingen som folkepensionister og efterlønsmodtagere, den 01.05.23 kom der en ændring i afdelings udlejningsregler som betyder, at folkepensionister og efterlønsmodtagere kan søge en bolig internt i afdelingen hvor de bevarer deres plads på oprykningsventelisten, i praksis betyder det, at denne gruppe nu kan søge en bolig internt i afdelingen og nu også har en chance for at få tildelt en bedre bolig i afdelingen.

Badeværelserenoveringen

Siden 2017 har vi fået foretaget nogle store renoveringer, I december 2022 sluttede den sidste af disse renoveringer nemlig badeværelserenoveringen med en 1 års gennemgang af projektet på Frydenlunds Alle og i november 2023 var det så blevet Musvågevej tur til, at få lavet 1 års gennemgang, og der er efter hvad

afdelingsbestyrelsen har fået oplyst er der ikke fundet større fejl og mangler, og de fejl og mangler der blev registreret ved 1 års gennemgang skulle nu være udbedret.

Lade standere

I takt med det stigende salg af elbiler i Danmark, er opstået der et naturligt behov for opladningsmuligheder og lade infrastruktur i nær tilknytning til boligen og dette gælder selvfølgelig også os der bor i en almen bolig.

På afdelingsmødet i september 2023 blev der vedtaget et forslag fra afdelingsbestyrelsen om, der gav os mulighed for, at afsøge mulighederne og fremadrettet få opsat de Lade standere der uden tvivl vil blive behov for i afdeling 15.

Denne beslutning er vi nu begyndt, at føre ud i livet og de første 4 lade standere er blevet opsat den første marts 2024, 2 styk på Musvågevej og 2 styk ved blok 18 Frydenlunds alle 69 – 75.

Afdelingsbestyrelsen vil løbende evaluere behovet for opsætning af lade standere i afdelingen.

Elevatorer

På Musvågevej havde vi 7 elevatorer der efterhånden trængte til en større renovering. Den sidste renovering af vores elevatorer blev foretaget fra 1993-1995. Derfor blev det besluttet, at begynde en renovering af de 7 elevatorer sidst i februar 2023.

Alle 7 elevatorer er nu færdig renoveret og kan nu forhåbentligt kører i mange år uden de store reparationer

Tv og internet

I november 2023 modtog vi besked om, at Stofa/Nordlys som i mange år har leveret tv og internet til afdelingen, var blevet opsagt af Aarhus Antenneforening og fra den 03.01.24 og derfor ikke længer kunne levere tv og internet til os på deres kabel, og vi derfor skulle og finde alternative leverandører.

Afdelingens bestyrelsen fik mange henvendelser om ovenstående, særlig fra vores ældre beboer som var meget bekymret over denne opsigelse, grundet manglende kendskab til den digitale verden vi er en del af.

I afdeling 15 udviste vi rettidig omhu, da vi for et par år siden takke ja til, at få indlagt adgang til, fibernettet i alle vores lejemål, og det giver os i dag, en mulighed for, at vælge andre leverandører af tv og internet en den løsning Aarhus Antenneforening tilbyder.

Delebil

AURA har besluttet at lukke vores delebilsordning. Dette betyder, at de har opsagt vores samarbejde angående delebiler og sidste anvendelsesdato var d. 30.06.2024.

Afdelingsbestyrelsen er kede af denne beslutning, fordi der har været mange beboer, der har haft stor glæde denne ordning så det er beklageligt, at AURA har valgt, at lukke deres delebilsordning i Frydenlund.

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, samt husorden og vedtægter for Almen bo Aarhus afdeling 15 og meget mere.

Fælleshuset fuglebakkevej 70

Fælleshuset Fuglebakkevej 70 er her stadig og her er det muligt, for områdes 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, Cafe for småbørnsforældre, lek-tiecafe og meget mere. Afdelingsbestyrelsen vil opfordre til, at man bruger fælleshuset så meget som muligt.

Hobby- og Fritidsudvalgets arbejde

Vi er nu kommet godt igennem Corona epidemien og det har betydet nogle nemmer arbejdsforhold for hobby og fritidsudvalget når de har planlagt aktiviteter for beboerne.

Der spilles banko hver anden onsdag i kælderen på Musvågevej 12 og alle er velkommen.

Den 25 maj var der arrangeret tur til fru Møllers Mølleri Bjerager ved Odder, hvor der blev serveret en dejlig 3-retters menu efterfulgt af kaffe en rigtig god tur med godt vejr.

Den 24 juni j i år gik afdelingens sommerudflugt til Ree safaripark men knap så godt vejr.

Kaffeklubben på Musvågevej 12 i kælderen mødes 3 gange om ugen i vinterhalvåret, mandag – onsdag og fredag fra 09.30 11.30 og alle er meget velkommen

Afdelingsbestyrelsen vil gerne takke Hobby- og Fritidsudvalget for deres store arbejde med, at igangsætte diverse aktiviteter i afdelingen. 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.