

Afdelingsbestyrelsens beretning 02.09.2025

Byggeri på centergrunden

I november 2018 blev der afholdt et borgermøde i forbindelse med Aarhus Kommunes arbejde med lokalplanen for Frydenlund Centret. Aarhus Kommune samarbejder med flere investorer, som ønsker at udvikle og bebygge området omkring centret. Den 12. august 2025 blev der afholdt borgermøde, hvor der ifølge programmet skulle være mulighed for at stille spørgsmål til kommunens repræsentanter. Afdelingsbestyrelsen havde i den forbindelse forberedt en række spørgsmål.

Allerede fra mødets start afviste mødelederen dog denne mulighed. Da undertegnede – sammen med flere andre fremmødte – protesterede over mødeformen og de manglende muligheder for en åben debat, blev vi afbrudt og fik at vide, at der ikke ville blive åbnet for spørgsmål, da det ellers kunne udvikle sig til en "råbebørnehave".

Ved endnu en protest blev undertegnede mødt af bemærkningen fra mødelederen, Ida Brams Jensen: "I er nødt til at være stille – det her er ikke en børnehave, så hold op med det der."

Da utilfredsheden fortsatte blandt tilhørerne, spurgte mødelederen yderligere: "Skal jeg gentage mig selv?" Derfor valgte vi i afdelingsbestyrelsen at forlade mødet i protest.

Efterfølgende havde undertegnede sammen med Birger Jensen, formand for grundejerforeningen Haslevænge, et møde med formanden for Teknisk Udvalg, der har videreformidlet afdelingens spørgsmål til rådmanden. Og afdelingsbestyrelsen har desuden indsendt en skriftlig klage til rådmanden for Teknik og Miljø.

Afdelingsbestyrelsen er fortsat stærkt imod det projekt, der blev præsenteret på borgermødet i november 2018. Hvis projektet gennemføres, vil beboerne i Blok 23 (Frydenlunds Allé 21-29) opleve betydeligt indkig i deres lejligheder. Byggeriet vil i høj grad skygge for sollys på altanerne og i boligerne, og det vil ødelægge den nuværende udsigt over byen. Desuden vil det øge presset på de i forvejen belastede parkeringspladser i afdelingen, medføre væsentligt mere trafik på Frydenlunds Allé og uden tvivl forringe beboernes livskvalitet. Vi mener, at disse konsekvenser er helt uacceptable – byggeriet vil nemlig have store negative følger for vores beboere.

Vi er ikke naive. Det er tydeligt, at udviklerne, der har købt centergrunden, ikke har gjort det for at hjælpe Aarhus Kommune med byudvikling, men for at maksimere deres økonomiske gevinst. Det underbygges af den planlagte bebyggelsesprocent på ca. 225 %, hvilket er meget højt. Jeg har været aktiv i boligbevægelsen siden 1985, og jeg har aldrig set en almen boligforening få tilladelse til at opføre byggeri med en så høj bebyggelsesprocent.

Lokalplanen blev behandlet i byrådet den 25. juni 2025. I den forbindelse udtalte rådmanden for Teknik og Miljø blandt andet: "Projektet imødekommer en udvikling af området og tilgodeser en udvikler, der har tålt rigtig meget." Denne bemærkning oplever vi som både arrogant og tonedøv – særligt når man tager i betragtning, hvad beboerne på Frydenlunds Allé 21-29 kommer til at tåle, hvis projektet gennemføres som foreslået i lokalplanen.

I forbindelse med Teknisk Udvalgs behandling af forslag til lokalplan 1165 i juni 2025 sendte afdelingsbestyrelsen en mail til samtlige medlemmer af udvalget, hvor vi gjorde opmærksom på vores bekymringer. Lokalplan forslaget, inklusive kommuneplantillæg og miljørapport, blev godkendt af byrådet den 25. juni 2025. Derefter blev der åbnet for en offentlig høringsperiode fra den 1. juli til den 9. september 2025. Beboere, der ønsker at indsende en indsigelse, har fortsat mulighed for det.

Afdelingsbestyrelsen har allerede indsendt et høringssvar, og vi ved, at også andre grundejerforeninger har gjort det samme. Vores høringssvar kan læses på afdelingens hjemmeside.

Når høringsperioden afsluttes, vil alle indkomne svar blive behandlet og klargjort til politisk vedtagelse. Den endelige vedtagelse af lokalplanen forventes at finde sted på byrådsmødet den 29. december 2025.

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

Jeg vil slutte af med at sige, at vi i bestyrelsen er meget bekymrede. Ud over de gener, jeg allerede har nævnt, frygter vi, at et kommende byggeri kan føre til øget fraflytning fra Frydenlunds Allé 21-29. På længere sigt kan dette resultere i lejlighedsledighed og få alvorlige økonomiske konsekvenser for afdelingen. I forbindelse med byrådsmødet om lokalplanen fik vi hjælp fra administrationen til at udarbejde en kort beskrivelse af de gener, som afdelingen ville blive påført, hvis lokalplanen blev vedtaget.

Afdelingsbestyrelsen stiller sig uforstående over, at hverken AlmenBo administration eller organisationsbestyrelsen tilsyneladende har fundet det relevant, at indsende en indsigelse mod lokalplan 1165, da byrådet besluttede at sende planen i høring. Afdelingen har i høj grad brug for al den støtte, den kan få – og jo flere indsigelser mod lokalplanen, jo bedre.

Afdelingsbestyrelsen har ikke modtaget nogen information om, hvorvidt en indsigelse er blevet indsendt eller planlægges indsendt.

Afdeling 15 er en del af AlmenBo, og det er vigtigt at påpege, at op mod 30 lejemål vil blive særligt hårdt ramt af det planlagte byggeri, hvis lokalplanen vedtages. Flere beboere har derfor henvendt sig til afdelingsbestyrelsen og spurgt, om AlmenBo vil indsende en officiel indsigelse. Vi har i den forbindelse henvist beboerne til at kontakte AlmenBo administration og organisationsbestyrelse direkte, da afdelingsbestyrelsen – som nævnt – ikke er blevet informeret om, at de skulle være indsigelse på vej fra AlmenBo administration eller organisationsbestyrelse.

Jeg vil afslutte min orientering om diverse byggerier i området med at informere jer om, at fællesadministrationen – bestående af de fire boligforeninger i Frydenlund – har solgt bygningen på Spættevej 2 - 4. Århus Kommune har i mange år lejet bygningen, men valgte for ca. et år siden ikke at forlænge lejemålet.

De fire boligforeninger ejer i fællesskab to garageanlæg – ét på Bogfinkevej og ét på Musvågevej. Begge anlæg trænger til en omfattende renovering, men det har hidtil ikke været muligt at skaffe finansiering til dette.

Med salget af Spættevej 2 - 4 er der nu skabt mulighed for at gennemføre en vis renovering af de to garageanlæg. Det er dog endnu uvist, hvor langt midlerne rækker, og om det vil være muligt at foretage en holdbar renovering uden økonomisk bidrag fra de fire afdelinger i Frydenlund.

Vedligeholdelse af afdelingen

Da Ove Kajhøj gik på pension i december 2022, besluttede AlmenBo-administrationen, at der ikke skulle ansættes en ny ejendomsfunktionær. I stedet valgte man at tilkøbe ekstern hjælp til vedligeholdelsen af afdelingens grønne områder. Beslutningen blev truffet med henblik på at reducere omkostningerne: Ved ikke at ansætte en ejendoms funktionær kunne der spares ca. 500.000 kr. årligt. Heraf blev ca. 200.000 kr. afsat til yderligere henlæggelser på konto 120, mens de resterende ca. 300.000 kr. skulle anvendes til ekstern gartnerhjælp.

Afdelingsbestyrelsen var imidlertid ikke enig i denne beslutning. Vi fandt det uhensigtsmæssigt at bruge omkring ca. 300.000 kr. årligt på en ekstern gartner, som kun varetager et begrænset antal opgaver. I år har vi brugt ca. 120.000 kr. på ekstern hjælp til opgaver i de grønne områder og omkring boligerne. En fuldtidsansat ejendoms funktionær, der ville koste ca. 550.000 kr. årligt, kunne være til stede 37 timer om ugen og samtidig varetage mange af de små og store vedligeholdelsesopgaver, som i øjeblikket nedprioriteres. I fremtiden vil vi sandsynligvis stadig være nødt til at bruge større beløb til eksterne håndværkere til opgaver, som en fastansat funktionær kunne have løst – og endda til en lavere pris håndværker som jo ikke er speciel billig i drift afdelingsbestyrelse forudser et væsentligt højere forbrug i de kommende år men det er svært at forudsige fremtiden.

Afdeling 15 er den største afdeling i AlmenBo med 289 lejemål og et omfattende udeareal. Vi mener derfor, at der vil være rigeligt med opgaver til en fjerde ejendoms funktionær.

Efter at antallet af ejendomsfunktionære blev reduceret, og beslutningen om at tilkøbe ekstern gartnerhjælp blev truffet, opstod der hurtigt problemer med plejen af græsarealerne. Et af de mest markante problemer var, at græsset ikke blev opsamlet under slåningen, hvilket resulterede i, at det lå og tørrede – som hø. Med et glimt i øjet kunne vi i afdelingsbestyrelsen konstatere, at vi næsten havde foder nok til en ko en vinter – hvis vi altså havde haft en.

Det var både tankevækkende og lidt trist, at gartnerfirmaet – som en af sine første opgaver – fik vores græsplæner til at ligne en hømark.

På grund af den svingende kvalitet i græsplejen valgte både vores afdeling og afdeling 14 at investere i robotplæneklippere. I afdeling 15 har vi anskaffet ni robotter som erstatning for den eksterne gartnerløsning.

Vi har været positivt overraskede over, hvor effektivt robotplæneklipperne har fungeret. De har vist sig at være en god løsning, især fordi vi kan programmere dem, så de passer til de enkelte græsarealer. Selvom

robotterne har sparet nogle mandetimer, har den samlede effekt på vedligeholdelsen dog ikke været banebrydende.

En lille bonus er, at robotplæneklipperne kører på batteri og skal oplades jævnlige. Her har vi haft glæde af vores velfungerende solcelleanlæg, som bidrager til opladningen – en både økonomisk og miljømæssig fordel.

Endelig har vi fået alle soklen malet på alle blokkene og bordbænke sæt rundt i afdelingen, er blevet renoveret med nye sæder og ryglæn, så de fremstår som nye.

Forslag fra afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen har her i aften stillet tre forslag, det første forslag handler om at bemyndige afdelingsbestyrelsen til at sikre, at afdelingens beboere fortsat har adgang til parkering på afdelingens parkeringspladser.

Der er planlagt byggeri både på centergrunden ved Frydenlunds Allé og på Musvågevej 2 (den tidligere Kirkens Korshærs bygning). Disse byggerier vil med stor sandsynlighed øge presset på afdelingens parkeringspladser – både på Frydenlunds Allé og Musvågevej – hvilket kan skabe store udfordringer for beboerne i forhold til at finde ledige pladser.

Med dette forslag ønsker afdelingsbestyrelsen at udvise rettidig omhu og sikre, at beboerne fortsat kan parkere på afdelingens arealer, hvis presset på pladserne øges. Det foreslås, at der – om nødvendigt – indføres parkeringskontrol, som kun skal ramme biler uden gyldig parkeringstilladelse. Disse biler vil blive pålagt bøder, som skal dække omkostningerne til kontrollen.

Afdelingsbestyrelsen ønsker muligheden for hurtigt at kunne igangsætte parkeringskontrol, hvis det bliver nødvendigt. Vi har allerede drøftet, hvordan en aftale med et privat parkeringsfirma kunne udformes. En sådan aftale vil sikre følgende: Bøder gives kun til biler uden gyldig tilladelse, Beboere både nuværende og kommende får automatisk udstedt parkeringstilladelser.

Der etableres en løsning for gæsteparkering og håndværkere der udfører arbejde i afdelingen, således at, gæster og håndværkere ikke risikerer at få bøder.

Hvis forslaget vedtages, vil afdelingsbestyrelsen arbejde for at sikre en retfærdig og beboervenlig aftale, som kun rammer uvedkommende biler uden tilladelse, og som minimerer risikoen for, at beboere får uretmæssige bøder.

Vi har i afdelingsbestyrelsen naturligvis også drøftet andre muligheder, for eksempel bomme ved indkørslen til vores parkeringspladser, som nogle af jer sikkert kender fra blandt andet Skejby Sygehus. Grunden til, at vi overvejer at indgå aftale med et privat parkeringsfirma, er dog, at vi desværre ikke råder over de 400.000 – 500.000 kr., det vil koste at etablere et anlæg med bomme.

Der en plan om, at få parkeringsarealer på Frydenlunds Allé, optegnede med p - båse, så hurtig som muligt og det samme på Musvågevej.

Det andet forslag omhandler indførelse af kollektiv råderet til udskiftning af køkkener.

Med forslaget gives beboerne mulighed for at søge om at få et nyt køkken installeret, hvor beboerens andel af udgiften udgør 60 % af anskaffelsessummen samt tilhørende finansieringsomkostninger. Denne andel betales via en månedlig huslejestigning over 15 år. De resterende 40 % af udgiften dækkes af afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan.

Det tredje forslag handler om opsætning af solceller på blok 2 Musvågevej

Solceller

På afdelingsmødet i september 2023 blev det besluttet at etablere solceller i afdelingen. Opsætningen af de første solceller og batterier begyndte den 25. oktober 2023, og i december samme år var installationen af solcellerne samt montering af batterier på Frydenlunds Allé færdig. På grund af omfattende papirarbejde og den efterfølgende godkendelsesproces blev anlægget først sat i drift den 22. maj 2024.

Den 22. maj 2025 markerede vi étårsdagen for anlæggets idriftsættelse. På dette første år har anlægget med sine 2.187 m² solceller produceret 345.000 kWh – en betydelig mængde energi, som både gavner miljøet og afdelingens økonomi, den 18 juli rundet vi en milepæl med 500.000 produceret kWh og vi har sparet atmosfæren for 152, ton CO₂

Afdelingen har solgt en del af elektriciteten tilbage til elnettet. Vi i afdelingsbestyrelsen er dog ikke begejstrede for dette, da prisen, vi kan opnå for en kWh, kun ligger på alt mellem 4 -30 øre. Prisen afhænger af udbud og efterspørgsel på salgstidspunktet, hvilket gør salget til elnettet til en dårlig forretning, især når vi selv indimellem må købe el til cirka 2,50 kr. pr. kWh.

Heldigvis har vi investeret i batterier, som oplades, når solcellerne producerer mere strøm, end afdelingen kan bruge. På den måde kan vi lagre noget af energien til senere forbrug. Men det er ikke muligt helt at undgå salg af overskydende strøm til elnettet.

Afdelingens elforbrug ligger i gennemsnit på cirka 444.270 kWh årligt på Frydenlunds Allé og cirka 278.000 kWh årligt på Musvågevej – baseret på elforbruget i perioden 2019-2022, hvor forbruget har været forholdsvis stabilt.

Vores nuværende forbrugsmønster betyder, at vi ikke kan udnytte al den strøm, vi producerer – heller ikke selv med batterierne. Derfor er vi i perioder nødt til både at købe el fra elnettet og samtidig sælge overskydende strøm tilbage. Det ideelle ville naturligvis være, at afdelingen selv kunne forbruge al den strøm, vi producerer, men det tillader forbrugsmønsteret ikke i dag.

I år har vi haft en produktion på cirka 345.000 kWh og med det nuværende forbrug, har vi brugt 155.000 kWh selv – inklusive den strøm, vi lagrer i batterierne. De resterende cirka 190.000 kWh har vi solgt tilbage til elnettet for 39.000 kr. Det forholdsvis lille beløb, vi har fået for vores salg tilbage til elnettet, skyldes udbud og efterspørgsel på salgstidspunktet.

På grund af det relativt store salg tilbage til elnettet arbejder afdelingsbestyrelsen fortsat sammen med inspektøren og varmemesteren på at finde løsninger, der kan mindske dette salg. Målet er at finde en løsning, der kræver minimal investering, men som gør det muligt at anvende en større del af den

producerede strøm i afdelingen. Det vil styrke den grønne omstilling, forbedre afdelingens økonomi og i sidste ende gavne beboernes økonomi.

På Musvågevej er der endnu ikke opsat solceller. Det skyldes, at tagkonstruktionen – med syv elevatorbygninger – begrænser antallet af paneler, der kan installeres. Det begrænser både den mulige produktion og skaber usikkerhed om projektets økonomiske rentabilitet og tagkonstruktionens bæreevne.

De tekniske udfordringer vedrørende etableringen af solceller samt placeringen af disse er nu løst. Der planlægges med at opsætte 100 m² solceller på den sydvendte gavl af blok 2, ud over de solceller der allerede er planlagt på taget.

Desuden planlægges indkøb af 2 styk 10 kW batteri til lagring af overskudsstrøm. Med disse tiltag vurderes det, at projektet nu kan gennemføres på en økonomisk forsvarlig måde.

For at realisere projektet kræves der, ud over en godkendelse på afdelingsmødet, også en godkendelse fra Aarhus Kommune. Afdelingsbestyrelsen anbefaler derfor, at forslaget bliver stemt igennem her i aften, så vi kan komme videre med en kommunal godkendelse.

Under forudsætning af en elpris på 1,70 kr. pr. kWh og en salgspris på 0,50 kr. pr. kWh ved salg til elnettet, forventes anlægget at kunne generere en årlig besparelse og indtjening på i alt ca. 104.000 kr. Hvis disse forudsætninger holder, vil anlægget have en tilbagebetalingstid på cirka 12 år.

Sammenlignet med sidste år, hvor elprisen var 2,32 kr. pr. kWh, er årets pris reduceret til 1,70 kr. pr. kWh. Denne pris tager højde for vores egen elproduktion, som dækker en del af forbruget, samt indtægter fra salg af overskydende strøm til elnettet – så det er meget positivt. Her i skrivende stund har regeringen besluttet, at elafgiften pr. 1. januar 2026 og de følgende 2 år nedsættes fra 0,90 kr. pr. kWh til 0,01 kr. pr. kWh. Med andre ord en besparelse på 0,89 kr. pr. kWh.

Det betyder, at hvis vi kan fastholde den nuværende produktion, og der samtidig stemmes ja til opsætning af solceller på Musvågevej, kan vi med stor sandsynlighed se frem til en væsentligt lavere elregning, når vi i august 2026 modtager den næste regning.

Regnskab og Budget

Regnskabet for 2024 viser et underskud på 590.000 kr. Dette skyldes primært store udgifter på konto 116, som dækker vedligeholdelsesarbejder og fornyelser.

Som det fremgår af det udsendte budget for 2026, er der planlagt en lejeforhøjelse på 4 %, svarende til cirka 33 kr. pr. kvadratmeter årligt. Det betyder, at de mindste lejligheder vil få en månedlig stigning på ca. 105 kr., mens de største vil opleve en stigning på ca. 280 kr. pr. måned.

Baggrunden for stigningen i budgettet er flere forhold, herunder:

Øgede henlæggelser for at dække underskuddet fra 2024

Fortsat stigende priser på lønninger, forsikringer m.v.

Et vedvarende behov for finansiering af kommende arbejder og renoveringer, f.eks. affaldssortering samt udskiftning af hoveddøre, altandøre og vinduespartier.

Fremtidige renoveringer vil blive finansieret gennem lån samt en midlertidig reduktion i henlæggelserne. Dette skal sikre et stabilt huslejeniveau og begrænse fremtidige huslejestigninger mest muligt. På længere sigt er det planen gradvist at øge henlæggelserne i takt med den almindelige indeksregulering – en strategi, vi forventer at videreføre i de kommende år.

Vi er opmærksomme på, at regnskaber og budgetter kan være svære at gennemskue. Derfor er en repræsentant fra administrationen, til stede i aften for at gennemgå afdelingens budget for 2026 og besvare eventuelle spørgsmål.

Overordnet set er budgettet for 2026 – ligesom budgettet for 2025 – udarbejdet med henblik på at dække de løbende udgifter og samtidig sikre tilstrækkelige midler til vedligeholdelse af afdelingen. Dette skal bidrage til, at bygningerne fortsat fremstår velholdte i fremtiden.

Videoovervågning i afdelingen

Siden 2006 har der været videoovervågning i afdelingens kældre. På grund af nye, skærpede regler blev der i 2021 afholdt en urafstemning blandt beboerne om, hvorvidt videoovervågningen skulle fortsætte i afdelingen. Afstemningen viste et stort flertal for at fortsætte videoovervågningen.

I forslaget indgik, ud over videoovervågning i afdelingens kældre, også muligheden for at opsætte kameraer på afdelingens udearealer.

Afdelingsbestyrelsen er blevet kontaktet af flere beboere omkring blok 23, som har rapporteret om utryghedsskabende adfærd, herunder handel med stoffer, tyveri og hærværk omkring Frydenlunds Alle 21-29. Som reaktion på disse henvendelser har afdelingsbestyrelsen valgt, at indsende en ansøgning om tilladelse til, at opsætte tre kameraer på facaden af blok 23, som vender ud mod parkeringspladsen.

Ligeledes har vi indsendt ansøgning om, at opsætte overvågning på blok 2 grundet utryghedsskabende adfærd, herunder handel med stoffer, tyveri og hærværk omkring blok 2.

Afdelingsbestyrelsens plan for videoovervågning i afdelingen er fortsat at have en proaktiv tilgang. Bestyrelsen vil reagere hurtigt, hvis der opstår situationer, hvor videoovervågning kan anvendes til at afhjælpe utryghedsskabende adfærd såsom handel med stoffer, tyveri og hærværk i afdelingen.

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 ejendomsfunktionære, leje af gæsteværelser, regler for brug af vaskeri, samt husorden og vedtægter for AlmenBo Aarhus afdeling 15 og meget mere.

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 kan være Banko, håndarbejde, kortklub, gå-hold, kvindeklub, madlavning for mænd, kvindesvømning, udover de nævnte aktiviteter findes der beboerrådgivning, Cafe for småbørnsforældre, lektiecafe og meget mere. Afdelingsbestyrelsen vil opfordre til, at man bruger fælleshuset så meget som muligt.

Hobby- og Fritidsudvalgets arbejde

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

Der har været afholdt 2 udflugter i 2025 den 17 maj en forårstur for voksne der gik til Nordfyn hvor man besøgte Humlemagasinet hvor der blev serveret kaffe med lagkage, herefter gik turen til Middelfart hvor der på restaurant Holms blev serveret en 3-retters menu en rigtig god tur med godt humør og vejr.

Den 14 juli gik turen til Djurs sommerland en super tur og 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 velkomne

Afdelingsbestyrelsen vil gerne takke Hobby- og Fritidsudvalget for deres store arbejde med, at igangsætte diverse aktiviteter i afdelingen. Vi vil samtidig takke varmemestrene, ejendomsfunktionære og administrationen for et godt samarbejde, i det forløbende år.

En stor tak skal lyde til bestyrelsen for jeres indsats og samarbejde gennem de sidste mange år. Det har været en fornøjelse at arbejde sammen med jer – 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 energi til at fortsætte arbejdet i afdelingsbestyrelsen - så stor tak for det.

Hermed overgiver jeg beretningen til jer – og glæder mig til en god debat.