

Afdelingsbestyrelsens beretning 2025/2026

Fremlagt på afdelingsmødet den 8. september 2026

Kære beboere

Det seneste år har været præget af arbejdet med byggeriet på centergrunden, løbende vedligeholdelsesopgaver og fokus på afdelingens drift og økonomi. Bestyrelsen har arbejdet aktivt for at varetage beboernes interesser og sikre en god udvikling af vores afdeling.

Lokalplan 1165

I november 2018 blev der afholdt borgermøde om Aarhus Kommunes arbejde med en lokalplan for Frydenlund Centret. Allerede dengang var afdelingsbestyrelsen stærkt imod det fremlagte projekt, og vi er fortsat imod den løsning, som blev præsenteret på borgermødet den 12. august 2025.

Hvis projektet gennemføres, vil det få store konsekvenser for beboerne i blok 23 på Frydenlunds Allé 21-29. Byggeriet vil medføre betydelige indbliksgener, skygge for sollys på altaner og i boliger, forringe udsigten samt øge presset på parkering og trafikken på Frydenlunds Allé. Efter bestyrelsens vurdering vil projektet samlet set forringe beboernes livskvalitet og områdets kvalitet som boligområde.

Lokalplanen blev behandlet i byrådet den 25. juni 2025. Rådmanden for Teknik og Miljø udtalte blandt andet, at "projektet imødekommer en udvikling af området og tilgodeser en udvikler, der har tålt rigtig meget." Den bemærkning fandt bestyrelsen utilstrækkelig i forhold til de bekymringer, som de berørte beboere havde rejst. Byrådet besluttede herefter at sende Lokalplan 1165 i offentlig høring.

Bestyrelsen indsendte et høringssvar, som fortsat kan læses på afdelingens hjemmeside. I alt blev der indsendt 58 høringssvar.

Vi har gennem hele forløbet været i dialog med politikere, embedsmænd og medlemmer af By- og Planudvalget. I den forbindelse har Inger Danielsen velvilligt stillet sin lejlighed til rådighed, hvilket vi gerne vil takke hende for.

Efter borgermødet den 12. august 2025 mødtes afdelingsformanden med den daværende formand for Teknisk Udvalg, Solveig Munk, for at overlevere de spørgsmål, vi ikke fik mulighed for at stille på borgermødet. Svarene blev efterfølgende offentliggjort på afdelingens hjemmeside.

Den 4. februar 2026 havde afdeling 15 foretræde for By- og Planudvalget. Afdelingen valgte at lade Inger Danielsen repræsentere os, da hun både har været dybt involveret i sagen, bor i en af de mest berørte lejligheder og samtidig er suppleant til bestyrelsen.

Udvalget udsatte behandlingen af sagen med henblik på yderligere afklaring. Den 25. februar 2026 kunne et flertal i By- og Planudvalget ikke tiltræde Magistratens indstilling, og sagen blev derfor sendt tilbage til byrådet.

Den 4. marts 2026 besluttede byrådet at sende et revideret forslag til Lokalplan 1165 samt forslag til Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2025 i en ny offentlig høring fra den 23. april til den 18. juni 2026. Afdelingsbestyrelsen indsendte endnu et høringssvar den 10. maj 2026. Der blev indsendt 41 høringssvar, hvoraf størstedelen var kritiske over for projektet. Vi følger nu den politiske behandling tæt og vil igen søge foretræde for By- og Planudvalget. For at være bedst muligt forberedt er formanden ved at udarbejde et omfattende dokumentationsmateriale, som kan udleveres til medlemmerne af By- og Planudvalget, hvis vi får mulighed for et nyt foretræde.

Efter byrådets behandling den 4. marts 2026 indsendte afdelingsbestyrelsen sammen med to grundejerforeninger og en ejerforening en 26-siders klage til Planklagenævnet. Klagen bygger blandt andet på, at lokalplanforslaget efter vores opfattelse er i strid med Kommuneplan 2025, at sagen ikke har været tilstrækkeligt oplyst, og at dele af beslutningsgrundlaget efter vores opfattelse ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Planklagenævnet afviste klagen, fordi planerne endnu ikke var endeligt vedtaget, men oplyste samtidig, at en endeligt vedtaget lokalplan og et endeligt kommuneplantillæg kan påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Bestyrelsen er flere gange blevet spurgt, hvorfor hverken AlmenBos administrative ledelse eller organisationsbestyrelsen havde indsendt høringssvar. Vi rettede derfor henvendelse til direktør Steffen Espersen, som oplyste, at der er indsendt høringssvar som led i høringsprocessen.

Afslutningsvis vil vi understrege, at afdelingsbestyrelsen gennem hele forløbet har gjort alt, hvad der har været muligt, for at varetage beboernes interesser. Selvom resultatet ikke blev, som vi havde håbet, har vi arbejdet målrettet for at sikre, at beboernes synspunkter blev hørt, og det arbejde fortsætter.

Byggeri på Musvågevej 2

AKB Holding, som ejer grunden på Musvågevej 2, har i samarbejde med en arkitekt udarbejdet et projekt for området. Projektet omfatter opførelse af en bygning i fem etager med i alt 39 lejligheder på mellem 34 og 78 m².

Der planlægges desuden forskellige funktioner i stueetagen, eksempelvis butik, fælleshus, lægeklinik eller andre servicefunktioner.

Ifølge projektbeskrivelsen er målet at opføre en bygning i gode materialer og med en høj arkitektonisk kvalitet, som kan skabe en naturlig sammenhæng mellem områdets eksisterende 8-etagers boligblokke og bebyggelsen på den modsatte side af Høgevej.

Aarhus Kommune udsendte den 19. maj 2026 en partshøring vedrørende projektet. Høringsperioden løb frem til den 2. juni 2026, hvor berørte parter havde mulighed for at indsende bemærkninger til kommunen.

Nedrivningen af bygningerne begyndte den 7. september 2026.

Afdelingsbestyrelsen følger sagen tæt og vil orientere beboerne, efterhånden som byggeriet skrider frem.

Regnskab og budget 2027

Årsregnskabet for 2025 viste et overskud på 652.885,79 kr. Overskuddet skyldes især renteindtægter på 324.359 kr. samt lavere udgifter end budgetteret til blandt andet renholdelse, renter og afdrag på forbedringslån, renovation og vand. Besparelserne blev delvist modsvaret af højere udgifter til el og særlige aktiviteter.

Vi vurderer, at årets resultat er tilfredsstillende. Overskuddet er med til at styrke afdelingens økonomi og giver et bedre grundlag for at gennemføre de nødvendige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, som afdelingen står over for i de kommende år.

I det fremlagte budget for 2027 er der indarbejdet en huslejestigning på 3,00 %, svarende til ca. 25,67 kr. pr. m² om året. For afdelingens mindste boliger betyder det en stigning på omkring 81 kr. pr. måned, mens de største boliger vil opleve en stigning på ca. 218 kr. pr. måned.

En væsentlig del af budgetændringen er, at den årlige henlæggelse til planlagt vedligeholdelse øges fra 5.165.500 kr. i 2026 til 5.834.118 kr. i 2027. Det er en stigning på 668.618 kr., som skal være med til at sikre midler til kommende vedligeholdelses- og renoveringsopgaver.

Bestyrelsen og administrationen arbejder målrettet på at sikre en ansvarlig balance mellem nødvendige investeringer og et stabilt huslejeniveau. Fremtidige større renoveringsprojekter forventes derfor i videst muligt omfang finansieret gennem lånoptagelse kombineret med en tilpasning af henlæggelsesniveauet. Målet er at begrænse huslejestigningerne mest muligt for beboerne.

På længere sigt er planen gradvist at øge henlæggelserne i takt med den almindelige pris- og lønudvikling, så afdelingens økonomi fortsat er robust og rustet til fremtidige vedligeholdelsesbehov.

Regnskaber og budgetter kan være komplekse at gennemskue. Derfor er det en stor fordel, at vores økonomichef, Susanne, deltager i aftenens møde. Hun vil gennemgå budgettet nærmere og besvare spørgsmål fra beboerne.

Samlet set giver regnskabet og budgettet et forsvarligt økonomisk udgangspunkt, hvor der både er midler til den daglige drift og til langsigtet vedligeholdelse.

Vedligeholdelse af afdelingen

I forbindelse med, at Ove Kajhøj gik på pension i december 2022, besluttede AlmenBos administration, at der ikke skulle ansættes en ny ejendomsfunktionær. I stedet blev der indkøbt ekstern hjælp til vedligeholdelsen af afdelingens grønne områder.

Efter vores opfattelse har reduktionen i bemanningen haft negative konsekvenser for afdelingens drift og vedligeholdelse. Afdeling 15 er AlmenBos største afdeling med 289 lejemål samt store ude- og fællesarealer, der kræver løbende vedligeholdelse. Der er mange daglige opgaver, herunder mindre reparationer, fejning af kældre, pasning af vaskehuse, tilsyn med gæsterum og en række andre praktiske opgaver, som frem til december 2022 blev varetaget af fire ejendomsfunktionærer.

Konsekvenserne af reduktionen fra fire til tre ejendomsfunktionærer er efter bestyrelsens vurdering blevet stadig tydeligere. Flere opgaver er blevet nedprioriteret, og afdelingen har i perioder været nødt til at benytte eksterne håndværkere til opgaver, som tidligere ofte blev løst af egne medarbejdere. Vi vurderer, at det på længere sigt ikke er den mest økonomiske eller hensigtsmæssige løsning.

I forbindelse med reduktionen blev der investeret i robotplæneklippere, hvilket har vist sig at være en god beslutning. Robotterne fungerer effektivt, holder græsarealerne flotte og kan tilpasses de enkelte områder. De oplades desuden med strøm fra afdelingens solcelleanlæg, hvilket giver både økonomiske og miljømæssige gevinster.

Selvom robotplæneklipperne har reduceret behovet for manuelle arbejdstimer på græsarealerne, har de ikke kunnet opveje bortfaldet af en ejendomsfunktionær.

Hoveddøre

Hoveddørene til lejlighederne har efterhånden mange år på bagen og trænger til udskiftning. Mange beboere oplever, at dørene er utætte og ikke giver en tilfredsstillende lydisolering. Afdelingen har gennem årene anvendt betydelige midler på reparationer og forbedringer, men uden at opnå en varig løsning.

Som led i forberedelsen af projektet blev der udtaget stikprøver af en række hoveddøre for at undersøge, om de indeholdt sundhedsskadelige eller farlige stoffer. Undersøgelserne viste heldigvis, at dette ikke er tilfældet.

Det betyder, at der ikke bliver behov for særlige sikkerhedsforanstaltninger som eksempelvis sluser, genhusning eller andre ekstraordinære tiltag i forbindelse med udskiftningen. Det er en meget positiv melding for både beboere og håndværkere.

Der er i afdelingens vedligeholdelsesplan afsat 3.799.000 kr. til udskiftning af lejlighedsdørene. Pengene finansieres af afdelingens henlæggelser - altså midler, som beboerne allerede har sparet op gennem huslejen. Administrationen har oplyst, at tilbuddene på udskiftning af hoveddørene er modtaget, og at Bytømmerne er billigst. Afdelingsbestyrelsen bad den 18. august 2026 om en skriftlig bekræftelse på, om udskiftningen kunne gennemføres uden lejeforhøjelse. Den 28. august 2026 modtog afdelingsbestyrelsen en mail med bekræftelse på, at projektet kan gennemføres uden lejeregulering. Hvis dørene leveres rettidigt, forventer vi, at arbejdet kan starte i uge 44. Beboerne vil få nærmere besked inden opstart.

Solceller

På afdelingsmødet i september 2025 blev det besluttet at etablere et solcelleanlæg på Musvågevej, blok 2. På grund af vejret kunne opsætningen dog først påbegyndes den 10. marts 2026. Fredag den 26. juni blev anlægget sat i drift. Nu har hele afdelingen solcelleanlæg.

Den 22. maj 2026 markerede vi toårsdagen for idriftsættelsen af solcelleanlægget på Frydenlunds Allé. I løbet af de første to driftsår har anlægget produceret i alt 720.000 kWh. Det er en betydelig mængde grøn energi, som både gavner miljøet og afdelingens økonomi.

Ligesom året før har afdelingen været nødt til at sælge en del af den producerede elektricitet tilbage til elnettet. Afregningsprisen ligger typisk mellem 10 og 30 øre pr. kWh afhængigt af markedssituationen. Vi oplever derfor perioder, hvor vi både køber strøm fra elnettet og sælger overskudsproduktion tilbage til elnettet. Det er derfor ikke den mest fordelagtige løsning set fra et økonomisk perspektiv.

For at forbedre udnyttelsen af den producerede strøm er der investeret i batterier, som oplades, når produktionen overstiger afdelingens aktuelle forbrug. Energien kan herefter anvendes på tidspunkter, hvor produktionen er lavere. Batterierne reducerer behovet for at sælge strøm, men kan ikke helt eliminere overskudsproduktionen.

Med det nye anlæg på Musvågevej forventer vi som udgangspunkt, at størstedelen af produktionen kan anvendes på fællesarealerne og i de 112 boliger. Eventuel overskudsproduktion vil så vidt muligt blive lagret i batterierne.

Batterierne er udstyret med en funktion, der automatisk kan købe billig strøm fra elnettet, når elpriserne er lave, lagre energien og anvende den, når elpriserne er høje og forbruget er størst – typisk i aftentimerne.

Afdelingens elforbrug ligger fortsat relativt stabilt med et gennemsnitligt årligt forbrug på cirka 444.000 kWh på Frydenlunds Allé og cirka 278.000 kWh på Musvågevej. På trods af batterilagring kan vi fortsat ikke udnytte hele produktionen. Derfor sælges der fortsat overskudsstrøm til elnettet i perioder.

På baggrund af det fortsat betydelige salg arbejder afdelingsbestyrelsen tæt sammen med inspektøren og varmemesteren om at finde løsninger, der kan øge egetforbruget.

Målet er at gennemføre tiltag med begrænsede investeringer, som kan forbedre udnyttelsen af den producerede strøm. Det vil både styrke den grønne omstilling, forbedre afdelingens økonomi og på sigt komme beboerne til gode.

Energioptimering

Vores bygninger producerer dagligt store mængder varmt spildevand fra blandt andet håndvaske, brusere, køkkener og vaskerier. Dette spildevand indeholder en betydelig mængde energi, som i dag blot ledes ud i kloaksystemet.

Varmegenvinding af spildevand er en teknologi, der gør det muligt at udnytte denne energi og dermed forbedre bygningernes energieffektivitet. På den måde kan en del af den varme, som ellers går tabt, genanvendes til gavn for både miljøet og økonomien.

Afdelingen har modtaget et tilbud om at deltage i et gratis forsøgsprojekt med varmegenvinding af spildevand i én af vores blokke. Forsøget er planlagt til at vare cirka seks måneder.

Da der er tale om et pilotprojekt, kan der opstå udfordringer undervejs, som skal håndteres og evalueres. Administrationen og afdelingsbestyrelsen vil derfor bruge den nødvendige tid på at undersøge og vurdere projektet, før der træffes beslutning om det videre forløb. Hvis forsøget viser gode resultater, kan teknologien på længere sigt blive en interessant løsning for flere af afdelingens bygninger.

Videoovervågning i afdelingen

Siden 2006 har der været videoovervågning i afdelingens kældre. Efter indførelsen af nye regler blev der i 2021 gennemført en urafstemning blandt beboerne, som med stort flertal besluttede, at overvågningen skulle fortsætte. Samtidig blev det godkendt, at der kunne opsættes kameraer på afdelingens udearealer.

Blok 23 har – om end med en vis forsinkelse – fået opsat tre kameraer med udsigt over parkeringspladsen. Baggrunden var længere tids utryghedsskabende adfærd i området, herunder handel med stoffer, tyveri og hærværk.

Afdelingen har nu i alt syv kameraer på udearealerne. Vi vurderer, at videoovervågningen har bidraget til større tryghed og haft en forebyggende effekt mod kriminalitet og hærværk. Erfaringerne fra kældrene peger ligeledes på, at overvågningen har været med til at begrænse tyveri og hærværk.

Videoovervågning er en forholdsvis omkostningstung løsning, og der afsættes derfor hvert år midler i budgettet til drift, vedligeholdelse og nødvendige udvidelser.

Bestyrelsen har anmodet administrationen om at indsende en ansøgning om opsætning af tre kameraer på Musvågevej. Baggrunden er længere tids utryghedsskabende adfærd med blandt andet handel med stoffer, tyveri og hærværk omkring blok 2 og parkeringsarealet.

Hjemmeside

Afdelingens hjemmeside opdateres løbende og findes på www.almenbo-aarhus-afd15.dk.

Her kan beboerne blandt andet finde referater fra bestyrelsesmøder, kontaktoplysninger på ejendomsfunktionærerne, information om leje af gæsteværelser, regler for brug af vaskeriet, afdelingens husorden og vedtægter samt en række andre nyttige oplysninger.

Fælleshuset – Fuglebakkevej 70

Fælleshuset på Fuglebakkevej 70 er fortsat et vigtigt samlingspunkt for områdets beboere. Her er der mulighed for at deltage i en række aktiviteter, blandt andet banko, håndarbejde, kortklub, gåhold, kvindeklub, madlavning for mænd og kvindesvømning. Derudover tilbydes blandt andet beboerrådgivning, café for småbørnsforældre og lektiecafé.

Vi vil gerne opfordre alle beboere til at benytte fælleshuset og de mange tilbud så meget som muligt.

Hobby- og Fritidsudvalgets arbejde

Hobby- og Fritidsudvalget har igen i år ydet en stor indsats for afdelingens beboere. Der spilles banko hver anden onsdag i kælderen på Musvågevej 12, og alle er velkomne til at deltage.

I 2026 har udvalget arrangeret to vellykkede udflugter. Den 30. maj gik sommerturen for voksne til Grønhøj Kro mellem Karup og Silkeborg, hvor deltagerne fik serveret en tre-retters menu. Turen fortsatte til Silkeborg og videre med båd til foden af Himmelbjerget, hvorefter der blev serveret kaffe og lagkage på Hotel Himmelbjerget. Det blev en hyggelig dag med godt humør og dejligt vejr.

Den 13. juni gik turen til Legoland, som også blev en stor succes med mange deltagere og godt vejr.

Kaffeklubben på Musvågevej 12 mødes tre gange om ugen i vinterhalvåret – mandag, onsdag og fredag fra kl. 09.30 til 11.30. Alle er meget velkomne.

Det vil vi arbejde videre med

Vi, der er på valg til afdelingsbestyrelsen, har valgt at genopstille, fordi vi fortsat har lyst til at gøre en forskel for afdelingens beboere. Der er stadig mange vigtige opgaver, som vi gerne vil være med til at arbejde videre med og følge til dørs.

Som formand vil jeg gerne fortsætte arbejdet for hele afdelingen og være med til at sikre en stabil og ansvarlig udvikling i de kommende år. Det gælder både den daglige drift, økonomien, vedligeholdelsen og de større sager, der har betydning for vores beboere. Her er Lokalplan 1165 naturligvis fortsat en vigtig sag, som jeg gerne vil være med til at følge helt til dørs sammen med den øvrige bestyrelse.

Vi søger ikke genvalg, fordi vi mener, at alt skal fortsætte uændret, men fordi vi gerne vil bygge videre på det arbejde og det samarbejde, der allerede er skabt. En afdelingsbestyrelse skal kunne lytte, stille kritiske spørgsmål og tage ansvar – også når sagerne er vanskelige. Det arbejde vil vi gerne fortsætte, hvis beboerne viser os deres tillid.

Afslutningsvis vil afdelingsbestyrelsen gerne rette en stor tak til Hobby- og Fritidsudvalget for deres engagement og indsats med at skabe aktiviteter for afdelingens beboere. Der skal også lyde en tak til varmemestrene, ejendomsfunktionærerne og afdelingsbestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde gennem året.

Afdelingsbestyrelsen ser med optimisme på det kommende år. Vi vil arbejde engageret for en veldrevet afdeling med sunde økonomiske rammer, trygge omgivelser og en udvikling til gavn for alle beboere.

Vi står stadig over for en række udfordringer og større opgaver. Dem vil vi møde med engagement, ansvarlighed og et stærkt ønske om fortsat at udvikle afdelingen til gavn for alle beboere.

Vi lover ikke, at alle udfordringer forsvinder. Men vi lover fortsat at arbejde åbent, ansvarligt og målrettet for afdelingens beboere – hver eneste dag.