

Afdelingsbestyrelsens beretning 2023.

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 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 gennemgangen skulle nu være udbedret.

Ejendomsfunktionære

Ove Kajhøj gik på pension 31.12.22 og som mange af jer sikkert har lagt mærke til har vi ikke fået ansat en ny ejendomsfunktionære og det betyder, at vi nu kun har tre ejendomsfunktionære ansatte.

Beslutningen om, at reducere antallet af ansatte, er taget af administrationen i Almenbo som har besluttet at afdeling 15 skal tilkøbe hjælp til at passe afdelingens grønne områder fremfor at ansætte en fjerde ejendomsfunktionære.

Denne beslutning har sparet afdelingen for ca. kr. 500.000 hvoraf de ca. kr. 300.000 bliver brugt til yderlige henlæggelse på konto 120 og de kr. 200.000 bruges til en ekstern gartner som skal slå græsset, klippe vores hække, luge vores bede m.v.

Afdelingsbestyrelsen er uenige i denne beslutning og det efter vores mening ikke fornuftigt, at bruge ca. 200.000 kr på, at få udført ganske få opgaver af en gartner.

En fuldtidsansat ejendomsfunktionær vil jo være i afdelingen 37 timer om ugen og ville udover, at passe de grønne områder, også være i stand til, at udføre store og små vedligeholdelsesarbejder rundt om i afdelingen som de har gjort i mange år. Disse arbejder vil nok fremadrettet blive nedprioriteret, og vi vil uden tvivl komme til, at bede eksterne håndværker udføre nogle af disse opgaver, og til en pris der langt vil overstige en timeløn for en ejendomsfunktionær.

Afdeling 15 er den største afdeling i Almenbo med 289 lejemål og har et stort udenomsareal så vi tænker der vil være rigeligt arbejde til en fjerde ansat.

Afdelingsbestyrelsen er noget bekymret over denne beslutning og om det kommer til, at betyde, at vores grønne områder kommer til at fremstå i en dårligere vedligeholdelsesmæssig stand, og det samme vil gøre sig gældende med de indendørs opgaver der før er blevet varetaget af 4 ejendomsfunktionærer, men nu skal varetages af 3 ejendomsfunktionærer som tidligere har varetaget mange forskellige opgaver udover vedligeholdelse af vores grønne områder: snerydning fra mandag til fredag, har de også udført store og små vedligeholdelsesarbejder rundt om i afdelingen, som vi nu uden tvivl kommer til, at bede eksterne håndværker udføre nogle af, og til en pris der langt vil overstige en timeløn for en ejendomsfunktionære.

Men nu er beslutningen taget og det har vi taget til efterretning i afdelingsbestyrelsen, og kun tiden kan vise hvilken betydning det vil få på afdelingens service og vedligeholdelsestilstand.

Budget

Som I kan se i det udsendte budget for 2024 ligger der her en lejeforhøjelse på 3,98 % hvilket svarer til en lejeforhøjelse på ca. 30 kroner pr. kvadratmeter pr. år. Det betyder en månedlig lejeforhøjelse for de mindste lejligheder i afdelingen på ca. 95 kr. pr måned og for de største lejligheder ca. 255 kr pr måned.

Stigningen i budget skyldes flere ting. Stigende inflation og dermed forringet købekraft af afdelingens henlæggelser til køb af grønt vedligehold. Øget behov for finansiering af igangværende og 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.

En væsentlig bekymring i afdelingens budget gemmer sig under indtægter konto 203, der er et punkt der hedder overført fra opsamlet resultat som er den konto hvor eventuelle overskud blive udbetalt med 1/3 pr år. Afdelingen havde i 2020 et stort overskud på 2 millioner kroner som vil ikke indgå med 1/3, svarende til ca. 665.000, i budgettet for 2025.

I regnskabet for 2021 og 2022 er det samlede overskud godt 1 mio. kr. og dette vil alt andet lige medføre, at der bliver overført et lavere beløb fra resultatkontoen i budgettet for 2025 og fremtidige år i forhold til tidligere år. Hvis 2023 giver et regnskabsresultat 0 kr., så vil der i budgettet for 2025 blive overført ca. 360.000 fra resultatkontoen. Dette er ca. 650.000 kr. mindre end i budget 2024. Dette er der delvist taget højde for ved, at der i budget 2024 isoleret set spares ca. 1 ejendomsfunktionær svarende til knap 500.000 kr.

Ovenstående er meget regnskabsteknisk men vores direktør er her i aften og han vil komme ind omkring ovenstående når han vil gennemgå afdelingens budget for 2024.

Overordnet set er budgettet for 2024 således udtryk for, at der ønskes 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.

Ladestandere

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

Der er ingen tvivl om, at almene boligafdelinger i fremtiden, i stigende grad vil opleve, at beboerne få nye behov for opladningsmuligheder, hvis de vælger at købe en elbil. Det er derfor vigtigt, at vi også i afdeling 15 tilbyder en mulighed for opladning af elbiler, og på denne baggrund har afdelingsbestyrelsen her i aften stillet et forslag der, såfremt I stemmer ja, giver os mulighed for at afsøge mulighederne og fremadrettet få opsat de ladestandere der uden tvivl vil blive behov for i afdeling 15.

Solceller.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 15.12.22 besluttede beboerne i afdelingen, at der skulle opsættes solceller. Som I sikkert har bemærket, er der ikke blevet opsat solceller i afdelingen endnu. Dette skyldes blandet andet inflation på mellem 5% og 10% som påvirkede priserne på solpaneler, batteripakker og arbejds løn i den forkerte retning. Derudover skulle der laves yderlige ingeniørberregninger som omhandlende vindens påvirkning på solpanelerne på Blok 2 Musvågevej. Disse berregninger kostede ca. kr. 100.000.

Til det ekstraordinære afdelingsmøde forudsatte vi, at der skulle indhentes et kreditforeningslån på 20 år med en anslået årlig omkostning på kr. 476.000, der betød: "en huslejestigning på ca. 1,5%, hvilket svarer til ca. 59,5 kr. pr. md. for en bolig på 75 m²."

Inflation og deraf følgende prisstigningen og rentestigninger betød, at den anslåede årlige omkostning til et 20-årigt kreditforeningslån blev højere – med deraf følgende højere lejestigning.

Tilsynet ved Århus Kommune har godkendt "låneoptagelsen" i afdelingen, på baggrund af dét vi besluttede på det ekstraordinære afdelingsmøde den 15./12 2022, men nu er vilkårene ændret så væsentligt, at tilsynet ved Århus Kommune mener, at der skal afholdes et nyt ekstraordinært afdelingsmøde omkring solceller.

Nu kan I så spørge jer selv om, hvorfor afdelingsbestyrelsen ikke bare har indkaldt jer til et ekstraordinært afdelingsmøde og fremlagt de nye beregninger. Grunden til dette er, at vores vedtægter ikke tillader, at man afholder to på hinanden følgende ekstraordinære afdelingsmøder, fordi der skal være afholdt et ordinært afdelingsmøde inden vi igen kan afholde et ekstraordinært afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen lavet et revideret forslag om opsætning af solceller i afdelingen. Investeringen medfører en huslejestigning som stadig er på ca. 1,5%, hvilket svarer til ca. 65,87 kr. pr. md. for en bolig på 75 m². Huslejestigning var på ca. 59,5 kr. pr. md. for en bolig på 75 m² da vi stemte ja til solceller i december 2022, så det er en forskel på ca. 6,50 kr. pr. md i forhold til beregningerne i 2022.

Vores Inspektør Mogens Truelsen vil, når vi kommer til forslaget om opsætningen af solceller, orientere os om de nye beregninger og hvad det kommer til at betyde i forhold til en lejeforhøjelse og, hvis forslaget vedtages, hvornår kan vi forvente, at vi kan begynde en opsætning af solceller og ikke mindst hvordan undgår vi, at kommer i den samme situation som ovenstående når vi forhåbentlig igen stemmer ja til opsætning af solceller i afdelingen.

Forbrugsopgørelse.

Alle beboer skulle nu have modtaget deres opgørelser for el vand og varme. I forbindelse med sidste års forbrugsopgørelse var der store problemer med at få lavet disse, da afdelingens leverandør af data havde fået deres it-system hacket og det skabte nogle store problemer med, at få leveret vores forbrugsopgørelser til tiden.

I år har der ikke været nogle problemer og som afdelingsbestyrelsen har fået det oplyst har langt de fleste af beboere i afdelingen oplevet, at deres forbrugsregnskab har balanceret eller man skulle have lidt penge tilbage og det er da positivt.

Hvis vi stemmer ja til opsætning af solceller i afdelingen, vil det give os en god mulighed for at spare mellem 30% og 40% på elregningen. Det kræver selvfølgelig, at solen skinner, men det er svært at spå om fremtiden og antal soltimer og elpriser, men jo dyrere elprisen er, jo mere sparer man, hvis der etableres solceller i afdelingen.

Aministationsbygningen som, vi er i her i aften, fik i 2021 installeret solceller og de har siden produceret ca. 85.000 kWh.

Elevatorer.

På Musvågevej har 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 første 5 elevatorer sidst i februar 2023 med start Musvågevej 8 - 4 - 6 og i uge 43 starter vi Musvågevej 12 og slutter første del af renoveringen Musvågevej 14 med start i uge 47.

De sidste 2 elevatorer Musvågevej 16 og Musvågevej 10 starter renovering i henholdsvis uge 2 og uge 6 i 2024. Planlægningen af renoveringen er valgt på baggrund i statistik over antal tilkald til reparationer og stop der har været på den enkelte elevator i årene 2019-2022.

Affaldsøer

Regering har vedtaget, at vi skal sortere vores affald i nogle flere fraktioner og derfor vil der blive opstillet 1 stk. 2 m³ kube til mad og 1 stk. 3,5 m³ kube til plast- mad- og drikkekartoner på hver af de 4 nuværende affaldsøer på Frydenlunds Alle. Det samme vil blive opsat på de 2 på nuværende affaldsøer på Musvågevej. Alle disse tiltag er taget for, at imødegå regeringens krav til affaldssortering. Kuberne vil blive opsat i uge 44. Der vil i forbindelse med opsætningen, blive omdelt noget information om hvordan vi skal sortere.

Varmemesterkontor.

Vi har gennem det sidste stykke tid været i gang med at lavet nyt kontor til ejendomsfunktionærene i afdeling 14 og 15. Den 3. juli var det fælles varmemesterkontor så klar til at blive taget i brug. Det nye varmemesterkontor er beliggende på Frydenlunds Allé 49, med indgang i gavlen.

I forbindelse med etableringen af varmemesterkontoret blev gæsterummet i nr. 47 inddraget og blev en del af det nye varmemesterkontor, det skal vi naturligvis have gjort noget ved, og planen er, at etablere et nyt gæsterum i det gamle varmemesterkontor i nr. 71 så hurtigt som muligt.

Fleksible udlejningsregler

En ændring i afdelings udlejningsregler, som er trådt i kraft den 01.05.23, betyder nu, at folkepensionister og efterlønsmodtagere kan søge en bolig internt i afdelingen hvor de bevarer deres plads på oprykningventelisten, 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.

Byggeri ved Frydenlunds centeret

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.

Projektet har været længe under vejs. Dette skyldes blandt andet at et nyt byråd har en anderledes prioritering i forhold til by fortætning og støj. Der har været støjforhold, som skulle gennemgås på ny. Der er kommet en ny arkitekturpolitik, som har anderledes prioriteringer i forhold til hvilket byrum, man vil skabe i området, hvor der forventes at komme et letbane- eller buskudepunkt lige ud for centret, Og så har der generelt været travlhed.

Efter hvad afdelingsbestyrelsen har kunne få oplyst, er der ikke planer om væsentligt ændringer i det projekt vi blev præsenteret for i 2019, men på nogle punkter vil der være tilpasninger, det er svært at sige præcist lige nu. Højder og volumen er der ikke ændret meget ved. Men forslaget skal først vedtages i byrådet, før det sendes i høring, og her kan der komme yderligere ændringer. Der planlægges fortsat med butikker i bunden af det nye byggeri, herunder en dagligvarebutik. Forslaget vil være i høring i otte uger, og herefter skal forslaget endnu en tur i byrådssalen.

Kommunen sigter mod, at der kommer en offentlig høring i løbet af efteråret i år og når denne høring kommer, vil afdelingsbestyrelsen 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 omkringboende og det må vi jo sige, at et byggeri på centergrunden vil være et tydeligt eksempel på.

Delebil

Afdelingen har de sidste år haft en delebil fra selskabet "AURA" stående ved Frydenlunds Allé 69, hvor de, 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 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 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 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

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

Den 20. maj i år gik afdelingens sommerudflugt til Djurs sommerland med en stor tilslutning og godt vejr og den 11. juni var der arrangeret tur til den smukke Alrø i Horsens fjord hvor der på Café Alrø blev serveret en kæmpe tartelet og derefter citronfromage og kaffe. En rigtig god tur med godt vejr.

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

Kaffeklubben på Musvågevej 12 i kælderen mødes 3 gange om ugen mandag, onsdag og fredag fra 09:30 til 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, vores 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.