Grundejer-
foreningen
Marselis

Bestyrelsen:
Anders Kau Petersen (formand)
Peter Schou (næstformand)
Joanna Suder (kasserer)
Peter Haubjerg Asdahl (sekretær)
Jens Christian Mauritzen
Stine-Marie Skov Jørgensen

BERETNING FOR 2024-25

Et år er gået, siden vi sidst samledes for at afholde vores årlige generalforsamling. Præcist endda: det var også den 25. september sidste år. Denne gang er det Marselisborg Gymnasium, der lægger lokaler til og vi siger tak til Gymnasiet for gæstfriheden. Den har sammen med Forældreskolens gæstfrihed været med til at skabe gode traditioner for os. Vi er jo bare en lille plet på landkortet. Men der er trods alt 118 parceller. 106 af dem er medlemmer af vores grundejerforening. Det kan vi godt tillade os at være stolte over. Hvert år kommer omkring halvdelen af dem til generalforsamlingen. Også mange tak for det. Det er her, man kan lufte sin mening, stille spørgsmål, give råd og blive inspireret.

En anden tradition er, at vi får lejlighed til at standse op, se på og vurdere året der gik. Kan vi stadig kalde Marseliskvarteret for et af de bedste steder at bo og leve i Århus? Fik vi som bestyrelse opfyldt vores løfter eller er der stadigvæk hængepartier?

Der er i hvert fald et par overraskelser:

1. Vores naboer øst for Stadion Allé har spurgt om, de kan blive medlemmer i vores forening. Det har vi sagt ja og tak til, for vi mener, at vi kommer til at stå stærkere samlet. Bestyrelsens ja skal godkendes af generalforsamlingen for at være gyldig. Desuden skal vi forholde os til foreningens formue (ca 140.000 kr). Vi skal også sikre os, at der bliver ligeværdige forhold uanset om et medlem bor øst eller vest for Stadion Allé. Emnet er derfor med som et punkt i både beretningen og dagsordenen for Generalforsamlingen.

2. Tivoli Friheden blev solgt til fire århusianere i august. En af dem bor i området; en anden har boet her. De sidste to må vi forvente bliver hyppige gæster. Hvad kommer det til at betyde for Tivoli Friheden og os som nærmeste naboer? Formanden for firkløveret, Poul Steffensen, har sagt: "Hvor svært kan det være? Man skal jo bare rette sig efter reglerne." Det har han jo ret i. Når vi har klaget, er det som oftest fordi regler ikke er blevet overholdt. I langt de fleste situationer har vi fået medhold i klager og kommunes forvaltning har efterfølgende bedt Tivoli Friheden om at rette ind. Vi synes egentlig, at det er lidt sørgeligt, at et af byens bedst kendte firmaer ikke kan finde ud af at indrette sine aktiviteter, så de regelsæt, der sætter grænserne for hvad man må og skal, bliver overholdt. Med den nye formand for Tivoli Frihedens bestyrelse Poul Steffensens ord: "hvor svært kan det være? Man skal jo bare rette sig efter reglerne", håber vi at kunne se frem at "lovlydighed", bliver ledelsens nye motto. Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi gerne trækker en streg i sandet, ser bort fra gamle adfærdsformer og frem mod nye tider, hvor regler bare overholdes.

Vi har i de seneste års beretninger skelnet mellem, hvad der er sket indenfor og udenfor vores område. Det fortsætter vi med; så dispositionen bliver som vist til højre. Ansøgning om medlemsskab er både indenfor og udenfor og er vist med rød skrift midt i mellem.

INDENFOR VORES OMRÅDE
- Støj og "svineri"
- Parcellerne de samme
- Snerydning: alle kan få ryddet sne
- Beboerparkering - ny højere pris
- Fællesaktiviteter - fastelavnsfest
- Den nye hjemmeside

ANSØGNING OM MEDLEMSSKAB

UDENFOR VORES OMRÅDE
- Tunellen kan påbegyndes i 2025
- Tivoli Friheden solgt
- Vision Kongelunden - ny chef og app

INDENFOR VORES OMRÅDE

Støj og Svineri. Lad os starte med "støj", der defineres som uønsket lyd eller rettere som lydtryk, der overstiger tilladte grænseværdier. Lydtrykket knyttes til nogle målepunkter på Skovbrynet, men kilden til støjen måles fra kanten af Tivoli Frihedens scene (FOH Front of House) og når lydtrykket derfra måles på Skovbrynet må den ikke overstige 55 dB(A). Det er en grænse, som Tivoli Friheden har haft det mere end svært med at overholde. Først da der blev bygget en støjvæg lykkedes det. Støjvæggen er ikke nogen skønhedsåbenbaring og den ligner heller ikke den tegning, der var sendt med byggeansøgningen, og som byggetilladelsen er baseret på. I perioden, hvor der er blade på træerne, er den næsten ikke synlig. Men derefter. Og før.

Indrømmet: lyd er en vanskelig størrelse. Når den støder på forhindringer, vil den uden om, nedenom eller op over. Selvom de gamle målepunkter på Skovbrynet siger at grænseværdien ikke er overskredet, så er der indløbet flere klager fra parceller, hvor man ikke tidligere har været generet af støj, men nu bliver det (altså får lyd over grænseværdien på 55 dB(A). Vi har derfor bedt om opdaterede testmålinger og deraf følgende nye målepunkter. Vi har også gjort opmærksom på, at lydmuren har medvirket til, at lyden er blevet hørbar i første sals højde.

Svineri er en helt ny boldgade i vores naboskab med Tivoli Friheden. Det er ikke gået upåagtet hen, at Tivoli Friheden har fået mange flere besøgende de seneste år. Mange af dem kan fortælle, at toiletfaciliteterne slet ikke er tilstrækkelige til at klare trykket. (Undskyld ordvalget). Hvad gør man så? Man træder af på naturens vegne i guds frie natur. Det gør man på Tivoli Frihedens egne udearealer, udenfor på Havreballe Skovsti og i haver, på pladser, indkørsler mm. Ejerne kan så efterfølgende gå i gang med rengøringen. Det er ikke tilfredsstillende.

År	Besøgende	Vækst	Procent	Bemærkning
2009	365.000			
2013	394.000	29.000	7,9	Over 4 år
2017	563.000	169.000	42,9	Over 4 år
2018	600.000	37.000	6,6	
2023	615.000	15.000	2,5	Covid. Over 5 år
2024	697.000	82.000	13,3	

Vi må dokumentere den ændrede adfærd, Tivoli Frihedens gæster udviser. Ellers vil ingen sikkert tro på det. Vi kan i øvrigt i samme åndedræt nævne, at stadiongæster ikke alle har et rengøringsgen, der bliver pudset efter kampen, for der er mange fodboldfans, der ikke har fået afløb for deres frustrationer/glæder/vrede på stadion, der benytter nogle af de samme kneb, som beskrevet for Tivoli-gæster.

Parcellerne er de samme, hvad antal angår, men byggeaktiviteten har budt på en del ændringer, hvad man kan overbevise sig om ved at trave en tur i området - hvilket altid er en fornøjelse. Kraks kort over Marseliskvarteret er vist senere i teksten, hvor de kraftige røde linjer markerer grænserne.

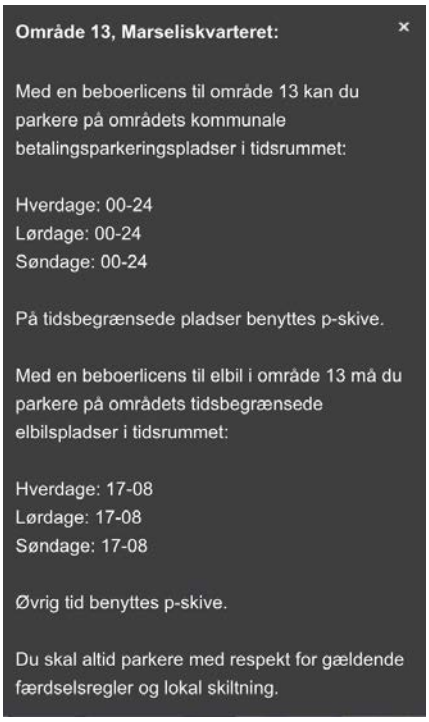
Der er 118 parceller ialt. Hver parcel giver mulighed for at blive medlem af foreningen, hvilket 106 har benyttet sig af. Medlemsskabet koster 150 kr pr. parcel pr. år.

Enkeltgrund	650,00 kr.
Dobbeltgrund	1.100,00 kr.
Hjørnegrund	1.100,00 kr.
Marselisborg Gymnasium	4.000,00 kr.
Forældreskolen	2.500,00 kr.
Instituttioner	2.200,00 kr.

Snerydningsaftalen er uændret. Den er frivillig, men kræver medlemsskab af grundejerforeningen og det er stadig Snekongen, vi entrerer med. Aktiviteten skal hvile i sig selv og det vil sige, at den vil hverken resultere i et overskud eller et underskud. Snekongen rydder sne hos alle tilmeldte til den aftalte pris, og betaler 2% af det indkomne beløb til Grundejerforeningen Marselis for arbejdet med at administrere aftalen. Sæsonprisen pr. parcel er som vist i skemaet til højre. Vi ved ikke hvor meget sne, der falder i den nye sæson, men selv om det måske kun bliver i begrænsede mængder, så er det os - som parcelejere

- der har ansvaret for at fortovene er ryddede og farbare. Skulle man fristes til at tro, at der ikke kommer mere sne, end man selv kan klare, så er vi sikre på, at vi ikke undgår frostdage og -nætter. Det vil sige, vi må regne med dage/uger med glat føre. Arbejdet med at renholde fortove (incl. Tårbækvej, hvor der jo ikke er fortove) er dækket af aftalen. Vi udsender opkrævning på medlemsskab og snerydning umiddelbart efter Generalforsamlingen.

Beboerparkering. Vi fik beboerparkering i slutningen af april 2023 og hvilken forandring! De mange pendlerbiler er forsvundet. Gymnasieeleverne vælger at cykle eller gå i stedet for at låne forældrenes bil. Gæster til området må lige overveje en ekstra gang, om man vil parkere i betalingsområdet eller på en af de gratis P-pladser, der stadig findes indenfor gåafstand. De første to timer er gratis. Beboerne kunne sidste år købe en beboerlicens til 520 kr pr år. Nu er prisen hævet til 2.500 som giver ret til parkering i de afmærkede parkeringsbåse. En hybrid- eller en ren el-bil kunne parkeres gratis. Efter en ny regelændring gælder det nu kun for 100 % el-drift. De senest gældende regler for beboerparkering kan ses her: https://aarhus.dk/borger/trafik-og-parkering/parkering/parkering-i-aarhus/priser-og-betaling/



Fællesaktiviteter. Vi vil gerne bidrage til at foreningens medlemmer med tilhørende familier får mulighed for at møde hinanden under afslappede, festlige og fornøjelige former. Peter Asdahl er formand for festgruppen, hvis medlemmer endnu ikke er navngivet, men alene-mand fik han arrangeret legedag for børn, der trods regn fik en god oplevelse. Tidligere på året arrangerede Peter Asdahl sammen med Stine-Marie Skov Jørgensen en rigtig festlig og velbesøgt "slå katten af tønden" dag. Der blev ikke lagt fingre imellem inden fastelavnskongen mange slag senere kunne kåres.



Den nye hjemmeside. Vi afventer stadig at kunne benytte vores nye hjemmeside til at kommunikere med vores medlemmer og vise vores ansigt udadtil. Det er Søren Skov, datalog der bor på Skovbrynet, som er eksperten på området. Han arbejder på at forbinde vores gamle hjemmeside med den nye. Men da den kommer til at ligne den gamle, vil et besøg på adressen marselis.net via et par klik åbne de gamle sider give en fornemmelse af hvordan den nye kommer til at se ud. Jens Chr Mauritzen, der er medlem af bestyrelsen, har arbejdet på en midlertidig løsning, som kan levere en delmængde af slutløsningen. Tak til Jens for det store arbejde han har haft med det.

ANSØGNING OM MEDLEMSSKAB I FORENINGEN$

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at det var en let beslutning at takke JA til ansøgningen om medlemsskab af vores forening. Sammen ville vi stå stærkere end hver for sig. Der var en stort sammenfald mellem de ydre påvirkninger, vi hver især bliver berørt af. Men vores formue adskiller os og adgangen til den for nye medlemmer, skal afklares.

Formuen tilhører Grundejerforeningen, men vi har som bestyrelse ret til at disponere over den. Formuen startede oprindeligt på nul, men er over tid vokset - takket være medlemmernes kontingentindbetalinger. I tilfælde af foreningens opløsning fordeles formuen blandt foreningens medlemmer. Formuen er pt. på ca. 140.000 kr. og da der er 106 medlemmer, bliver hvert medlems gennemsnitlige andel ca. 1.100 kr. Når man køber en parcel og melder sig ind i foreningen, ser man ikke noget til dette beløb, for det er som nævnt foreningens. Når man sælger sin parcel træder den nye ejer ind på sælgers plads. Der ser

man altså heller ikke sin andel. Det er betingelserne medlemmer af foreningen må leve med. (Der kan komme nogle justeringer i det viste regnestykke for kontingentet er også afhængigt af parcellens størrelse og brug, om parcelejeren har betalt højere kontingent og dermed bidraget med mere end den gennemsnitlige parcelejer). Men eksemplet viser princippet i en eventuel formuedeling.

Formuedeling er i øvrigt en helt hypotetisk situation. Foreningen skal ikke lukke og slukke og det er kun i den situation, formuen skal fordeles. Men der kan komme uforudsete udgifter for foreningen og formuen skal netop ses som en buffer for sådanne uforudsete udgifter. Det er også i det lys, at medejerskab til formuen skal ses, når de 87 parceller i området vest for Stadion Allé vil melde sig ind i Grundejerforeningen. Hvordan fastsætter man en pris der er fair, let administrerbar og i balance mellem nye og gamle medlemmers forventninger. Vi kan fx. forsøge at finde svaret via følgende eksempler:

A. Er det fair, at de nye medlemmer skal betale et "indmeldelsesgebyr" for at kunne få samme rettigheder, som de nuværende medlemmer, der over en årrække via medlemskontingentet har bidraget til, at vi har en formue. Det mener vi.

B. Er det fair, at indmeldelsesgebyret bliver bliver på 1.100 kr - svarende til regneeksemplet, eller kommer vi til at minde om nogen, der går i "for små sko", når vi tænker på den ekstra styrke, de nye medlemmer giver foreningen. Det høje beløb kan være med til at skræmme potentielle medlemmer væk. Det ønsker vi ikke.

Vi er nået frem til at foreslå et indmeldelsesgebyr på 150 kr og 150 kr i kontingent (det samme som de øvrige medlemmer). Det vil øge formuen med 18.000 kr ved 60 nye medlemmer. Det er en let administrerbar ordning, som vi mener er fair for begge partner. Det betyder også, at nye medlemmer er ligeværdige medlemmer fra dag et.

Kraks kort over området vest for Stadion Allé, som vist ikke har noget navn er vist nedenfor til venstre. Den røde optrukne firkant, viser parcellernes og vejenes placering. Vores vedtægterne skal ændres, ved at Krak-kortene indføjes eller ved at navnene på vejene synliggør det nye medlemsområde, som det er for vores område i vedtægterne. Kraks kort til nedenfor til højre viser vores område indenfor de kraftigt optrukne røde linier.





Vi anbefaler, at vore medlemmerne siger Ja til vest-gruppens ansøgning.

UDENFOR VORES OMRÅDE

De seneste år har beretningen indeholdt emner om havnen og dens udvidelsesplaner og Tangkrogens aktiviteter. I år nøjes vi med at fortælle om Dialoggruppe Marselis Boulevard-tunnelen, Kongelunden og Salget af Tivoli Friheden.

Dialoggruppe Marselis Boulevard-tunnelen. Den 3. juni 2025 vedtog Folketinget anlægsloven for Marselistunnelen, og Vejdirektoratet er udpeget som bygherre på projektet. Anlægsloven er startskuddet til, at Vejdirektoratet kan gå i gang med at detailplanlægge tunnelarbejdet, finde en entreprenør og om et par år gå i gang med selve tunnelbyggeriet i Aarhus.

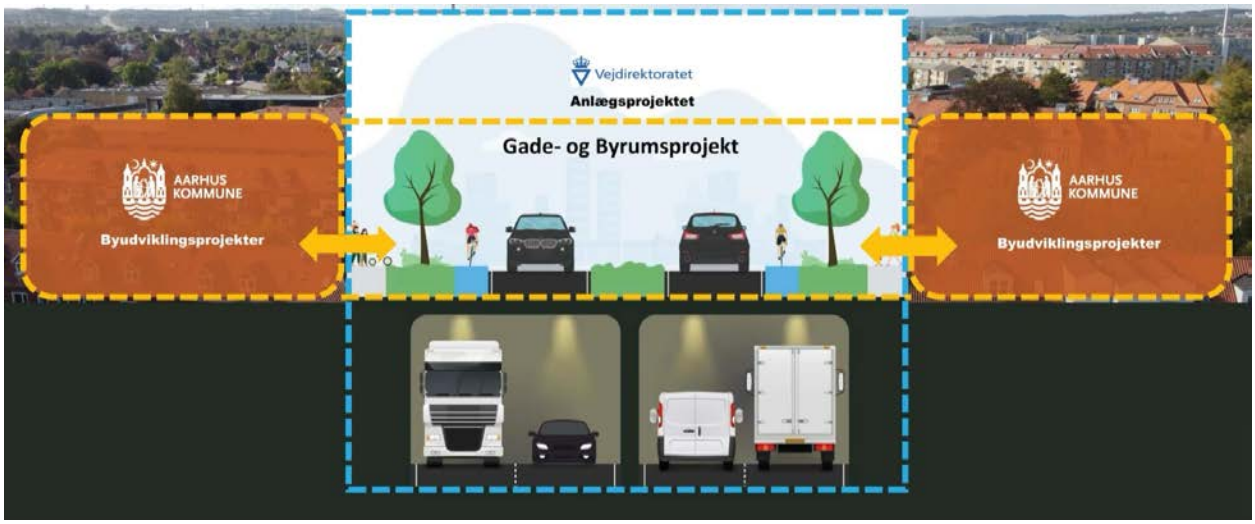


Stine-Marie Skov Jørgensen, Joanna Suder og Peter Asdahl er vores repræsentanter i Dialoggruppen og vil holde os orienteret om hvad, der sker. Billedet til højre viser et udsnit af en meget stor opslagstavle med ideer, ønsker og forslag skrevet på forskelligt farvede post-it sedler på et af dialog-møderne. Vores tre repræsentanter har udfyldt deres og klistret den op som den nederste i midten.

Linket https://aarhus.dk/marselis fører til en hjemmeside, hvor man løbende kan følge med i, hvad der sker. Om meningen med projektet står der i materi-alet, at Marselistunnelen er et statsligt projekt, hvor Vejdirektoratet er bygherre. "Det er et stort, tværfagligt, langvarigt og komplekst projekt. Der er mange hensyn at tage over og under jorden. Marselistunnelen bliver en 1,8 kilometer lang tunnel under Marselis Boulevard, som forbinder Aarhus Havn med Åhavevej ud til Aarhus Syd motorvejen og E45. Tunnelen anlægges som en såkaldt cut and cover tunnel, som betyder, at der graves ud og så støbes tunnel på stedet, og anlægsperioden forventes afsluttet i 2036. Ovenpå tunnelen bliver der anlagt en ny Marselis Boulevard med to spor mod de fire spor, der er i dag, mens det øvrige areal frigives til Aarhus Kommune, som har planer om at skabe et sammenhængende rekreativt område til glæde for byens borgere."

I dag kører der omkring 18.000 biler i døgnet på Marselis Boulevard heraf er 3-4.000 tunge lastbiler. Det støjer og forurener området omkring boulevarden. Når tunnelen er anlagt, vil den tunge transport sam-men med en del personbiler i stedet benytte Marselistunnelen for at komme til og fra havnen og Aarhus centrum.

Det er som nævnt Vejdirektoratet, der er bygherre, men de skal samarbejde med Aarhus kommune om forhold, der ligger over jorden om det, der i skitsen kaldes Byudviklingprojekter. Vi får som dialoggruppe deltagere mulighed for at påvirke projekterne.



For vores områdes vedkommende bliver de næste10-12 år præget af byggeriet. Der vil komme en en-deløs række af lastbiler, der skal flytte jord. Omkørsler fordi stykker af Boulevarden ikke er der mere og alternative ruter, derfor er nødvendige. Sideløbende med det vil et nyt og mere fredelighedt område dukke op nord for os og give en fornemmelse af, hvordan vores område mod nord kommer til at se ud. Men kort sagt vil vores tålmodighed bliver sat på prøve.

Kongelunden har efterhånden nogle år på bagen efter at den så dagens lys som gaven fra fra to store donationer fra Salling Fondene og Lind Invest samt et tilsvarende beløb fra Aarhus Kommune. Vores sydlige del grænser op mod området, og mange af os har vores daglige gang i den. Vil man orientere sig om den på nettet, så har den et meget smukt logo og en særdeles overskuelig og informativ hjemmeside, der udstråler store ambitioner for området. Det er store beløb, Kongelunden har modtaget (i millioner kr har Salling Fondene givet ca 300, Lind Invest 250, Aarhus Kommune 260 mio, AGF 100 mio og Statens Kunstfond 50.000 kr). Det er mange penge og de forpligter. Den 29. august var der "Åben byggeplads på nyt stadion", hvor interesserede kunne møde op og få et indtryk af det nye stadion. Besøgende blev mødt af guider, der førte dem sikkert rundt på en markeret rute gennem området, blandt andet langs den kommende fodboldbane og inde i hovedtribunen under opbygning.

Gæster fik et unikt indblik i stadionbyggeriets detaljer—fra perspektivet spillerne vil opleve tribunerne, til udsigten fra VIP-områder og Tunnel Club-bokse. Det nye design lover både moderne arkitektur og en tribunestruktur der er overdækket og er bedre tilpasset vind og vejr. Der bliver plads til 24.000 tilskuere til fodbold og 31.000 til koncerter. Det var imponerende at stå på selve baneområdet, hvor et hjørneflag var markeret for at give en fornemmelse af hvor tæt banen kommer til at blive på tilskuerområdet, når løbebanen er fjernet. Banens midte hvor bolden gives op var også markeret og gav en fornemmelse af det spændingsgys, der må gennem spillerne på den nye arena.

Selv hvis man ikke er interesseret i fodbold, må mange blive tiltrukket af den arkitektoniske oplevelse det nye stadion bliver.

Kongeruten – oplevelsesrute i naturen. En af de gamle stier kommer nu til at være en del af en længere rute, der har fået navnet Kongeruten. Det var med en vis bekymring, man blev introduceret til den idé. Kan man finde på at "asfaltere" den, at oplyse den om aftenen, at …. Ja, det kan man godt risikere, for man har allerede glemt at det er en skovsti.

Der er en del interessegrupper, der følger planerne tæt og råber vagt i gevær, over nogle af de ideer, man planlægger at virkeliggøre.

Kongelunden er ikke ny. Navnet er, men området er mere end 100 år gammelt.

Salget af Tivoli Friheden. For udenforstående kom salget som lyn fra en klar himmel. Enhver nyhedskilde må have fundet "Breaking"-skiltet frem, da det blev offentliggjort. Aftalen blev underskrevet den 19. eller 20. august og oplyst som en "tocifret millionhandel" – altså et beløb mellem 10 og 99 millioner kroner. Parterne har bevidst undladt at offentliggøre det præcise beløb. Vi ved dog at de nye købere er et aarhusiansk selskab bestående af fire lokale personer – Henrik Rasmussen, Jakob Christensen, Morten Dige Have og Poul Steffensen.

Ifølge Estate Media blev parken formelt erhvervet gennem et selskab kaldet Rutsjebanen ApS, etableret 18. august 2025, ejet via PST Holding under Poul Steffensen og hans familie.

Vi har - uden held - forsøgt at få den nye formand for Tivoli Frihedens bestyrelse, Poul Steffensen til at fortælle os her på generalforsamlingen om købet og planerne for de nærmeste år.

Om sælgerne og motiverne for salget ved vi mere om: De tidligere ejere Karin Salling, Peer Bach, Hans Nissen Hansen og Kim Elgaard har stået for parken de seneste ca. 25 år. Karin Salling har forklaret, at ønsket om mere fokus på andre kerneaktiviteter i Salling Fondene og ønsket om yngre kræfter til at føre parken videre var afgørende faktorer. Den tidligere bestyrelsesformand Niels Opstrup, udtrykte stolthed over udviklingen gennem de seneste 25 år – fra omkring 235.000 til næsten 700.000 besøgende i 2024 – og glæde over at kunne overdrage stafetten til nye lokale kræfter og nævnte, at

- 2024-regnskabet viste det bedste årsresultat Tivoli Friheden havde det bedste årsresultat i sin mere end 120-årige historie – et overskud på ca. 6,8 millioner kr. før skat, en markant stigning fra året før.

- Besøgsrekord: Parken nåede også en rekord i gæstetal med 697.081 besøgende i 2024 .

- Budgivere: Både danske og udenlandske investorer (bl.a. tyske) viste interesse, men købet blev til lokale aarhusianske kræfter – et meget bevidst valg af sælgerne.

Vi er Tivoli Frihedens nærmeste naboer, og med et skeptisk blik kunne man spørge: Hvorfor netop denne ejergruppe, og hvilken udviklingsretning får parken nu?

- Er ambitionen kun at fortsætte den positive udvikling, eller er der planer for nye, mere innovative tiltag?
- Hvordan vil den nye ejerkreds håndtere samspillet mellem tradition og modernisering?
- Og hvor stor frihed har direktør Henrik Ragborg Olesen til at videreføre sin strategi?

Alle har lov til at gætte. Vi vil nøjes med at sige tillykke med købet og ønske held og lykke med det nyt liv som Tivoli-ejere og samtidig gentage, at vi gerne trækker en streg i sandet, ser bort fra Tivoli Frihedens gamle adfærdsformer, glemmer den mistillid vi har følt undervejs. Vi ser frem mod nye tider, hvor regler bare overholdes.