

**Referat til ordinært afdelingsmøde for
Ældreboligerne Hejredalsvej 2A-12D,
8220 Brabrand (30410)
Torsdag den 14. september 2023 kl. 13.00-14.30
i Fælleslokalet.**

Fremmødte:

Beboere: 5 fremmødte

Pedel: Seàn

Boliger: Anja

Referat

1. del:

1. Valg af dirigent.

Anja meldte sig og blev valgt.

2. Valg af referent.

Anja meldte sig og blev valgt.

3. Punkter til orientering:

a. Status på salg – se bilag 1.

Aarhus Byråd har besluttet at sætte Hejredalsvej 2-12 til salg. På den baggrund har Sundhed og Omsorg igangsat det forberedende salgsarbejde. Det tager lang tid at gennemføre et salg. I første omgang er der behov for en justering af lokalplanen.

Derudover indebærer salgsprocessen bl.a. udarbejdelse af udbudsmateriale,

afholdelse af udbud og forelæggelse for Byrådet af eventuelle købstilbud. Endeligt skal de nuværende beboere have en tilbudsfrist på 10 uger mhp. at vurdere om man vil overtage ejendommen til den pris, som er resultatet af udbuddet.

Vi vurderer på nuværende tidspunkt, at et salg af Hejredalsvej tidligst kan forventes gennemført i løbet af 2024. Selvfølgelig under den forudsætning at der kan findes en interesseret køber.

Fremover vil vi kort orientere om status på salgsarbejdet i forbindelse med de årlige afdelingsmøder. Desuden orienterer vi direkte til de enkelte beboere, hvis der i løbet af året sker større ændringer af status og proces.

Man er fortsat velkommen til at sende evt. spørgsmål til bygningsafdelingen via boligsalg@mso.aarhus.dk.

Der var en general bekymring omkring salget af boligerne, men også en undring over, at der ikke var kommet mere materiale/information ud både om salget, men også hvad der sker med beboerne, bliver de visiteret til ny bolig eller kan du blive boende, under samme vilkår.

Efter mødet har Anja fået følgende svar:

1. Hvad sker der med beboerne efter et salg? – kan de blive og under hvilke vilkår eller bliver de flyttet?

De nuværende beboere med varige lejeaftaler kan blive boende efter et salg. Derudover gælder bl.a. følgende:

- De nuværende lejekontrakter vil fortsat være gældende. I praksis må man nok forvente, at der over tid vil ske nogle ændringer. Køberen bestemmer f.eks. hvem der fremover flytter ind, så på længere sigte vil der være mulighed for at beboersammensætningen bliver mere blandet - Dvs. der kan f.eks. flytte flere unge ind.
- Beboerinskuddet overgår til den nye ejer som depositum.
- Det vedligeholdelsesreglement, der gælder på salgstidspunktet, og de vilkår vedr. vedligeholdelse, som er fastsat i lejeaftalerne, gælder fortsat efter salget.
- Hvis beboerne flytter beholder de uændret ret til få økonomisk godtgørelse for dokumenterede forbedringer af boligen (råderet).

2. Hvorfor er der ikke kommet løbende materiale, det sidste de hørte, var i 2021? (Dette har ført mange af bekymringerne med sig)

Lokalplanen for Hejredalsvej skal ændres inden et salg. Den ændring har været længere undervejs end ventet, men forventes nu på plads primo 2024. Set i bakspejlet burde vi have informeret yderligere om sagen i 2022. Fremover vil vi som minimum have et orienteringspunkt om salgsprocessen på afdelingsmøderne.

3. Hvad sker der med pengene af salget? – Det er dem som har opsparet beløbene, så må de vel få dem tilbage.

Pengene fra salget skal bl.a. indfri kreditforeningslånen på Hejredalsvej. Et overskydende provenu forventes at indgå i finansiering af nye plejeboliger i Aarhus Kommune. Penge indbetalt til henlæggelse på vedligehold overgår til den nye ejer, som samtidig vil have den fremtidige vedligeholdelsesopgave. Mange vedligeholdelsesopgaver har et omfang, hvor der skal spares op over en årrække. Her er det ikke kun de beboere, der på et givent tidspunkt bor i boligerne, som skal betale arbejdet. Det gælder f.eks. udskiftning af tag.

4. Er der muligt for dig at holde et møde derude nu, så de kan få mundtligt svar på deres spørgsmål eller kommer der et møde senere? (foruden de skriftlige svar)

Vi kan tilbyde et særskilt orienteringsmøde på Hejredalsvej i løbet af efteråret. Vi vender tilbage med forslag til tidspunkt.

b. Affaldssortering.

Regeringen har besluttet at affaldet i Danmark skal sorteres i flere fraktioner. I Aarhus vil de nye affaldsløsninger træde i kraft hen over efteråret 2023. Der vil blive sat nye affaldscontainere op på "affalds-øerne" Så det bliver nemt for beboerne at sortere affaldet. Affaldsløsninger inde i boligerne skal beboerne selv indkøbe. I fælleshusene skal der findes løsninger,

På plejehjemmene gennemfører vi i denne tid pilotprojekter på to af vores større plejehjem. Vi håber at vi ved disse pilotprojekter kan finde nogle gode løsninger som også kan anvendes i ældreboligernes fælleshuse.

Vi kender endnu ikke udgiften til affaldssystemerne. Vi forventer udgiften kan afholdes inden for de i boligafdelingerne vedtagne budgetter.

Når affaldssorteringssystemerne bliver installeret, vil der komme informationsmateriale om dette.

Ønsker man at vide mere om sorteringen kan oplysninger findes på Kredsløb.dk

c. Belysning.

Det er i EU besluttet at alle lyskilder med kviksølv skal udfases. De forskellige typer lysstofrør bliver gradvist taget af markedet. Rigtigt mange af de lamper der anvendes i ældreboligerne, benytter disse lyskilder. I nogle lamper kan man blot skifte lyskilden til en ny LED lampe. Andre lamper kan ombygges og nogle skal helt skiftes ud.

Vi er ved at undersøge hvilke løsninger der skal til i de enkelte boligafdelinger. De fleste steder sidder der armaturer i badeværelser og under køkkenskabene hvor lyskilden er lysstofrør, disse skal sikkert udskiftes. På gangarealerne er der en del steder hvor armaturerne skal ombygges eller udskiftes.

Vi er ved undersøge omfanget af udskiftninger. Vi forventer at få udgifterne dækket ved at indarbejde dette i de oprindelige vedligeholdelsesplaner, men der kan være steder hvor vi bliver nødt til at prioritere belysningen frem for andre planlagte opgaver.

Enkelte steder kan vi komme i den situation at udgiften ikke kan indeholdes i de planlagte opgaver. Her vi beboerne blive informeret om omfang og økonomi inden renoveringen igangsættes.

d. Sammenlægning af bygningsafdelinger til Aarhus Ejendomme.

Aarhus Byråd har besluttet at samle alle kommunens bygningsafdelinger i Teknik og Miljø fra 1. januar 2024. Baggrunden er et ønske om at skabe bedre muligheder for koordinering, energirenovering, samlokalisering, multifunktionel brug af bygninger, fastholdelse af kompetencer mv. Byrådet ønsker en ny organisering, der er agil og robust, med fagligt spændende jobs og udviklingsmuligheder. Organiseringen vil dermed svare til det, man ser i flertallet af landets kommuner og alle landets andre store kommuner.

Samlingen af ejendomsområdet er kompleks. Her i 2023 kører der en omfattende proces, hvor man dels drøfter ombygning af den kommende ejendomsafdeling, og dels belyser de mange snitflader der skal afklares.

Byrådet forventes i september/oktober at træffe endelig beslutning om, hvordan den nye organisation skal se ud.

For de almene boligafdelinger under Sundhed og Omsorg forventes samlingen af ejendomsområdet ikke at få stor betydning. Det er fortsat planen at hver afdeling skal have faste og kendte pedeller tilknyttet. Derudover har de almene boligafdelinger en selvstændig økonomi, der i høj grad er uafhængig af øvrige kommunaløkonomisk forhold. Det forventes dog at en samlet ejendomsorganisering vil medføre stordriftsfordele – f.eks. ved køb af tjenesteydelser og vedligehold – som også vil komme de almene afdelinger til gode i form af lavere priser.

Hvis der er konkrete spørgsmål til sammenlægning, så er man velkommen til at sende dem til boligadm@mso.aarhus.dk.

4. Behandling af indkomne forslag:

a. Forslag om ændring af forretningsordenens § 9 – se bilag 2.

Anja læste ændringerne op og forslaget blev vedtaget, med en enkelt grammatisk ændring.

5. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024. En godkendelse af det vedlagte budgetforslag vil betyde en gennemsnitlig huslejestigning pr. lejemål pr. 01.01.2024 på kr. 195,00 pr. måned.

Anja gennemgik de punkter, der ligger til grund for huslejestigningen. Forslaget blev godkendt af fremmødte.

Afrundede beløb

• Terminsydelse	36.000
• Pedelydelser	25.000
• Administration	14.000
• Renovation	11.000
• Fælles vandudgifter	15.000
• Almindelig vedligehold	7.000
• Afvikling af overskud	23.000
• Renteindtægter	-23.089
Sum	107.911

7. Valg til afdelingsbestyrelse.

Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

8. Eventuelt.

Der blev spurgt ind til hold af husdyr.

På nuværende tidspunkt, må der ikke holdes hund i boligerne. Skulle der være ønske om dette, skal der sendes et forslag ind til næste års møde, da der så skal afholdes en afstemning. Ved vedtagelse vil de generelle regler om hold af hund blive oplyst.

2. del: (her deltager kun afdelingsbestyrelse og beboere)

8. Afdelingsbestyrelsens beretning.

9. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens regnskab.

10. Eventuelt.

Da der ingen afdelingsbestyrelse er, blev del 2. af mødet ikke gennemgået. Dette var fremmødte enige i.

Anja takker for mødet.