

# Renovering af Solbakken

15. oktober - 2021

## Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde

### Til alle beboere i Lejerbo afd. 183-0 Solbakken

Som beboer på Solbakken ved du allerede at det er en dejlig boligafdeling, og et godt sted at bo i Hadsund. Du ved måske også at Solbakken er en boligafdeling der har nogle byggetekniske udfordringer. Udfordringerne er blandt andet dårlige kloakledninger, utæt tag på afsnit 3, nedbrudte vinduer i rækkehusene og ikke mindst problemer med vandkvaliteten, da afdelingens vandværk flere steder er nedslidte. Disse udfordringer vil vi rigtig gerne løse.

Lejerbos administration har derfor i samarbejde med byggeudvalget udarbejdet et renoveringsprojekt. Du kan læse mere om renoveringsprojektet på de følgende sider. Renoveringsprojektet medfører en mindre huslejestigning. Derfor indkaldes der hermed til ekstraordinært afdelingsmøde da afdelingen selv skal vedtage at gennemføre projektet.

### Mødet afholdes:

**Tid: onsdag den 3. november kl. 17.00**

**Sted: Davinci ristorante, Havnevej 7, 9560 Hadsund**

**Mødet forventes at have en varighed på 1½ time**

### Dagsorden for mødet:

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Valg af stemmeudvalg.
5. Præsentation af renoveringsprojekt
6. Spørgsmål og svar vedrørende renoveringsprojekt.
7. Afstemning.
8. Præsentation af afstemningsresultatet.
9. Afslutning.

Der vil i forbindelse med mødet blive serveret pizzabuffet samt en øl/sodavand.

Tilmelding er nødvendig af hensyn til forplejning. Tilmelding senest fredag den 27. oktober til lokalinspektør Martin Thrysøe på mail: [marthr@lejerbo.dk](mailto:marthr@lejerbo.dk) eller sms på 30 84 56 27.

Vi glæder os til at se mange beboere til mødet.

**Med venlig hilsen**  
**Lejerbo/byggeudvalget**

# Renoveringsprojektet indeholder

Vi er glade for at kunne præsentere jer for et projekt der på mange punkter fremtidssikrer Solbakken. Gennemførelsen af den samlede renoveringsplan giver mulighed for at udbyde arbejderne samlet og få nogle gode tilbudspriser. Samtidig er det på nuværende tidspunkt nødvendigt at lånefinansiere arbejderne, da afdelingen ikke har været i stand til at henlægge fuldt ud til projektet. Renoveringsprojektet indeholder følgende arbejder.

## Nyt tag på afsnit 3 (Solbakken 7- 17 & 12- 22)

---

Taget i afsnit 3 er nedslidt og der opstår jævnligt utætheder der koster mange penge for afdelingen at udbedre. Taget udskiftes derfor i et samlet projekt hvor der udskiftes tagplader, tagrender og udhæng. Der efterisoleres også på loftsrummet ved samme lejlighed.

## Vandsystem

---

En stor del af afdelingens varmtvandsrør er under tæring og der er mange aflejringer i rørene. Dette giver anledning til at der opleves brunt vand fra den varme hane. For at udbedre dette er det nødvendigt at skifte en stor del af vandrørene samt vandvarmere. Dette arbejde vil medføre at der skal nedtages nedhængte lofter og adskilles installationsskakter i de omfattede lejemål. Så dette arbejde medfører håndværkere i lejemålet i en periode. Til gengæld får vi nye vandrør med klart vand i vandhanen ☺

I rækkehusene Solbakken 74- 84 & 45- 51 skal der også udskiftes varmtvandsrør i terræn samt udføres mindre arbejder i teknikskabet.

## Vinduer og terrassedøre (Solbakke 19- 84)

---

I rækkehusene er der råd i vinduer og terrassedøre. Rådkaderne er generelt opstået da levetiden på vinduerne simpelthen er opbrugt. Vinduer, terrassedøre og karnapper fornyes til nye træ/alu vinduer.

## Kloakreovering / separering

---

Afdelingens kloaksystem er nedslidt og det giver jævnligt anledning til nedbrud og rotteproblemer. Afdelingens kloaksystem reoveres og ved samme lejlighed udføres kloakseparering. Kloakseparering udføres for at fremtidssikre kloaksystemet til kommende myndighedskrav.

## Økonomi

---

De samlede udgifter for renoveringsplanen er 21.400.000. Afdelingen dækker 2.500.000 af egen henlæggelser. Dette medfører at der skal optages en realkreditlån på 17.900.000 kroner.

Anlægsbudgettet er opdelt på underposter i nedenstående.

Håndværkerudgifter	16.390.000
Rådgiverudgifter	1.640.000
Uforudsete udgifter	1.640.000
Finansieringsomkostninger	1.580.000

# Huslejekonsekvens

## Huslejekonsekvens

---

Huslejestigningen som følge af projektet bliver på 30 kroner pr. kvm. i årsleje. Huslejen kan holdes på denne beskedne lejestigning, da låneomkostningerne delvis udlignes af besparelser på afdelingens fremtidige henlæggelser.

Huslejeeksempler er i nedenstående skema.

Boligtype	Antal rum	Bolig/m <sup>2</sup>	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	31,00	2.425	82	2.507
Familiebolig	2	55,27	4.007	147	4.154
Familiebolig	2	68,29	4.951	176	5.127
Familiebolig	3	78,50	6.322	196	6.529
Familiebolig	3	85,73	6.036	207	6.243
Familiebolig	4	92,24	6.496	215	6.711
Familiebolig	4	95,50	6.726	222	6.948

*Den endelige huslejeforhøjelse kan variere minimalt fra eksemplerne*

## Forbehold

---

For at vi kan gennemføre projektet kræver det at realkreditinstituttet og Mariagerfjord Kommune godkender lånoptagelsen. Vi kan først søge disse godkendelser når afdelingsmødet har godkendt projektet.