

Den 24. oktober 2018

**Til beboere i afd.: 607,  
Brøndby Boligselskab.**

I henhold til vedtægtens § 14, stk. 7 indkaldes hermed til ekstraordinært afdelingsmøde:

**Tirsdag den 6. november 2018 kl. 19:00 i  
Perlen, Hallingparken 5, 2660 Brøndby Strand**

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Beslutning om renovering af faldstammer med Reeling/Proline, jf. vedlagte bilag.

Med venlig hilsen  
Bygningschef

Jesper Grønhøj

Til Annette Jönsson, formand for Afd. 607

**Regionskontor Brøndby**  
Nygårds Plads 27, 1  
2605 Brøndby

**Telefon 38 12 13 53**  
broendbyboligselskab.dk  
bb@lejerbo.dk

**Kontoret er åbent**  
Man og tirsdag kl. 10-14  
Torsdag kl. 14-17  
Ons og fredag Lukket

**Telefontid**  
Man, tirs og torsdag kl. 10-15  
Onsdag Lukket  
Fredag kl. 10-12

**Ref.**

**Dato**

## **Indstilling om vedtagelse af projekt for renovering af afløbsinstallationer i Hallingparken 1 og 7**

### **Projektet**

Projektet omhandler renovering af afløbsrør, gulv afløb og faldstammer i højhusene Hallingparken 1 og 7, Afd. 607.

Der er indhentet tilbud fra firmaet Proline ApS, som er specialister i renovering af afløbsinstallationer.

Baggrunden er, at afløbsinstallationen er i dårlig stand, med høje løbende driftsomkostninger til følge.

VVS-installationer er generelt ustøttede arbejder i Landsbyggefondens regi. Der er ikke udsigt til, at installationerne kan medtages som støttede arbejder under HP4. Der er desuden en risiko for, at rørene inden for en årrække vil være i så dårlig stand, at de ikke længere kan renoveres.

### **Metoden**

Der udstøbes et nyt og selv bærende rør på indersiden af de gamle rør. Det nye rør består af flere lag af glasarmeret polyesterplast. For detaljer omkring metoden relining/strømpeføring henvises til vedlagte tilbud fra Proline.

Garantien på metoden er på linje med garantien for udskiftning af afløbsinstallationerne.

Prisen for udskiftning til nye rør vurderes at være 3 gange så høj som for renovering.

Ved renovering er det ikke nødvendigt at blotlægge eller flytte de nuværende faldstammer.

Ved udskiftning til nye rør skal der derimod udføres nye skakter, nye huller i gulvene til gennemføringer, og der vil blive synlige afløbsrør under lofterne i badeværelserne.

Synlige (fritlagte) afløbsrør under loftet vurderes desuden at støje mere end de nuværende indstøbte rør.

På denne baggrund anbefales det at renovere afløbsinstallationen i stedet for at udskifte rørene.

### **Pilotprojekt**

Pilotprojekt gennemføres i Hallingparken 7, Afd. 607, i en opgang, som udpeges af driften.

Pilotprojektet forventes at tage en uge.

Efter pilotprojektet vil budgettet og tidsplanen blive revurderet.

### **Midlertidige toiletter**

Toiletter, bad, håndvaske og køkkenvaske i lejlighederne vil være afspærret dagligt mellem kl. 8 og 17 i en periode på 1 uge. Der afspærres et hjørne ad gangen, dvs. 15 boliger oven på hinanden.

I budgettet er der medtaget midlertidigt tørkloset i selve lejligheden til de beboere, der er visiteret til hjemmehjælp. Der indgår desuden en toilet-/badvogn på terræn med toiletter og bad til de øvrige beboere, til brug i tidsrummet kl. 8-17.

Projektet sørger for plastikdunke, som beboerne kan fylde op om morgenen eller aftenen, og bruge til drikkevand mv. i tidsrummet kl. 8-17.

Projektet sørger for en afløbsspand til opsamling af vand fra husholdningen (køkkenet), som beboerne kan bruge kl. 8-17. Projektet sørger desuden for håndsprit til alle beboere, idet det er ønskeligt at begrænse afløbsvandet så meget som muligt dagligt kl. 8-17 i de berørte boliger.

### **Brøndby Kommune, hjemmehjælp og visitation**

Visitationen i Brøndby Kommune har oplyst, at vi kan komme i dialog med dem i uge 35, når chefen for visitationen er retur fra sommerferie. Projektet koordineres nøje med Brøndby Kommune, hjemmehjælp og visitation. Det vil ikke være muligt at tilbyde borgerne bad i boligen i dagtimerne i den uge, hvor boligen er berørt af projektet. Dette skal der findes en løsning på i samarbejde med kommunen.

### **Tidsplan**

Projektet tager cirka 1 måned at gennemføre pr. højhus. Men der arbejdes efter en rullende plan, og hver bolig vil derfor kun blive berørt i cirka 1 uge. Tidsplanen kan vurderes bedre efter pilotprojektet.

### **Budget**

Budgettet er 2.500.000 kr. inkl. moms.

Den beregnede årlige huslejestigning er 0,86 pr. m<sup>2</sup> med et 20-årigt lån.

Hvis der ønskes en mindre stigning kan låneperioden eventuelt sættes op til 30 år.

Budgettet består af følgende poster:

Til Proline for udførelsen: 2.100.000 kr.

Afsat til toiletvogne på terræn, samt til midlertidige faciliteter i visiterede boliger: 100.000 kr.

Afsat til uforudsete udgifter: 100.000 kr.

Afsat til rådgiverhonorar til sbs rådgivning (dækker varslinger, koordinering, tilsyn og opfølgning under udførelsen, deltagelse i beboermøder mv.): 150.000 kr.

Afsat til administrationsbidrag til Lejerbo: 50.000 kr.

Budgettet dækker renovering af afløbsrør, gulv afløb og faldstammer ved metoden relining/strømpeforing.

Øvrige installationer, dvs. vand- og varmerør, er ikke indeholdt.

### **Beboervarslinger**

Rådgiveren udarbejder oplæg til 6-ugers varslinger, 2-ugers varslinger og 3-dages varslinger.

Varslingerne godkendes af afdelingsbestyrelsen, og trykkes på afdelingens papir, inden de omdeles.

### **Afdelingsmøder**

Der gennemføres et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor projektet bringes op til beslutning ved afstemning.

Bygningschefen og rådgiveren deltager naturligvis gerne i mødet med et indlæg om projektet, samt står til rådighed for bestyrelsen og beboerne i forbindelse med spørgsmål.

Afdelingsbestyrelsen udarbejder indkaldelse, samt informations- og afstemningsmateriale i samarbejde med regionskontoret.

Afdelingsformanden bedes fastsætte datoen for afdelingsmødet. Indkaldelse skal ske minimum 2 uger inden mødets afholdelse.

### **Med venlig hilsen**

Brøndby Boligselskab

Jesper Grønhøj  
bygningschef

Sbs rådgivning a/s  
Att.: Martin Kjølby  
Kigkurren 8 M, 3 sal  
2300 København S

Langeskov d. 17. august 2018

## Tilbudspris på relining af faldstammer med Proline-metoden®.

Hej Martin,

Med henvisning til vores behagelige samtale samt besøg har vi hermed fornøjelsen at fremlægge vores tilbud på følgende:

**Sted:** Brøndby Boligselskab,  
**Objekt:** Brøndby Boligselskab afd. 607, Brøndby Strand

### Vedrørende udbudsmaterialet:

- Afdelingen består af 2 højhuse på 15 etager, i alt 120 boliger
- Relining af 1 stk. wc/toiletfaldstammer i hver lejlighed, samt grenrør fra wc/toilet og gulvafløbsskål, vandlås fra gulvafløb over til faldstamme bliver strømpeforet.
- Relining af 1 stk. køkkenfaldstamme i hver lejlighed, samt grenrør fra vandlås under køkkenvask over til faldstamme, vandlås under køkkenvask bliver de- og genmonteret
- Relining af 1 stk. regnvandsstamme fra taget og ned til renseluge i kælder, eller såfremt det er muligt ud til først 1 meter brønd.
- Der bliver relinet fra taget og ned til renseluge i kælderen

Arbejdet udføres i overensstemmelse med Bilag nr. 1.

### Grundlag:

Prisen er udregnet efter vores møde på ejendommen og ud fra de oplysninger vi har modtaget. Der er 2 blok på 15 etager med 4 lejligheder på hver etage, totalt 120 lejligheder

### Garanti & Betingelser

Proline giver en garantiperioden er på 15 år for udført relining- og strømpeforingsarbejde.

Vores metode er testet og godkendt i henhold til følgende EN normer:

EN 1055, har en garanteret levetid på min 50 år

EN 877

EN 1228/761

ISO 527/178

Autorisations nr. VDVA-13151

Vi udfører arbejdet i henhold til Almindelige betingelser for arbejde og leverancer (AB 92).

### Gyldighed

Vores tilbud er gældende indtil 30 oktober 2018

### Betaling

Ved udgangen af hver måned for udført arbejde med 20 dages betalingsfrist.

Proline Danmark ApS  
Kontakt:  
Cvr-nr. 32259987

Vallensbækvej 47, st.  
Tlf. 27585610  
Autorisations nr. VDVA-13151

2605 Brøndby  
E-mail: henrik.sorensen@proline-group.dk

## Tidsplan.

### Forslag til foreløbig tidsplan

Etage	Lejlighed	Faldstamme	Lejlighed
15			
14			
13			
12	DAG 2		DAG 5
11			
10			
9			
8		DAG 3	
7			
6			
5			
4	DAG 1		DAG 4
3			
2			
1			
st			

**Dag 1 og 2**, her vil vi tage alle stik/grenrør i lejlighederne

**Dag 3** her vil vi reline hele faldstammen fra taget og ned til renseluge

**Dag 4 og 5** her vil vi sætte strømpeforing i lejligheder i gulv afløbet

Alt arbejde vil foregå i tidsrummet kl. 08:00 til ca. kl. 18:00

### Arbejdsgang

1. Vi lægger afdækningsmætter med plastunderlag på alle de områder vi arbejder på.  
Der foretages fotoregistrering i alle de rum vi skal arbejde i.  
Derefter demonterer vi wc/toilet og vandlåse under køkkenvask således at vi kan støbe grenrør over til faldstammerne og foretager en omhyggelig undersøgelse af hele afløbssystemet, hvor alle dele inspiceres.  
Derefter går vi ind og renser omhyggeligt, via tilslutninger til faldstammen og gulv afløb med vand og roterende renserværktøj,  
Beboerne behøver ikke flytte ud af lejligheden eller dække noget til

2. Derefter tørres rørene og med et kamera foretages endnu en kamerainspektion af hele afløbssystemet. Hver eventuel afvigelse bliver dokumenteret i en kontrolplan. Er rørene i så dårlig stand at de skal repareres, har vi vores egne patenterede teknik til reparation, inden vi støber de nye rør med de gamle som støbeform.
3. Nu går vi ind og støber de nye inden i de gamle. Ved hjælp af vores patenteret mundstykke støbes det nye rør med en glasarmert polyesterplast i flere lag med ca. 1 times hærdning imellem hver støbning. Denne proces udføres 3 gange i løbet af dagen og efter endt støbning og hærdning har man et helt nyt rør inden i det gamle, det nye rør får en godstykkelse på ca. 3-5mm. Under hele processen har vi et kamera med inden i røret.
4. Når plasten er hærdet, er resultatet et nyt rørsystem med meget stærke og selv bærende rør med en dokumenteret levetid på mindst 50 år. Vi kontrollerer kvaliteten på de nye rør, idet vi sender et kamera ned for inspektion i alle de rør vi har støbt i - alle rør dokumenteres på DVD. Når det er klaret, genmonteres sanitet og vandlås i lejligheden.
5. Til sidst overdrages dokumentationen til kunden. Alt materiale dokumenteret på film udleveres sammen med en signeret kontrolplan.

#### Økonomi:

Foring	pris pr. bolig	Antal boliger Højhus	samlet pris
Foring, faldstammer med tilhørende grenrør	9 000	120	1 080 000
Foring, regnvandsstamme	1 800	120	216 000
Strømpeforing af vandlås under håndvask på badeværelse.	3200	120	384 000
<b>Total før moms</b>			<b>1 680 000</b>
<b>Total inkl. moms</b>			<b>2 100 000</b>

#### Øvrige oplysninger

Nødvendige planlægnings- informations-, beboermøder etc. er inkluderet i prisen.

Vi håber, at De finder dette tilbud interessant. Vi er selvfølgelig interesseret i at diskutere alternative eller præcisere vores tilbud såfremt dette skulle ønskes. Hvis I har spørgsmål, kontakt da undertegnede på tlf. 27 58 56 10.

Med venlig hilsen

Henrik Sørensen  
Adm. Direktør

## Bilag nr. 1

### Udførelse og forudsætninger

Fremgangsmåde i alle støbejernsrør:

- Mekanisk rengøring af rørene med rens værktøj.
- Kontrol med videokamera af at rengøringen er tilstrækkelig.
- Indplastring med Proline-metoden® med glasarmeret polyesterplast til ca. 3-5 mm. tykkelse. I horisontale rør kan plastens tykkelse i nogle tilfælde blive lidt større ved bunden. Ujævnheder forekommer, men vi garanterer funktionen i det relinede afløbssystem.
- Indsamling af nøgler til samtlige lejligheder, lokaler og rum som omfattes af denne entreprise.
- Demontering af toilet og vandlås under køkkenvask
- Montering af toilet og vandlås under køkkenvask
- Inspektion hvor samtlige relinede rør filmes og dokumenteres på DVD.

Forudsætninger for vores arbejde:

- Prisen forudsætter, at rørene kan renses og indplastres uden, at gulv eller vægge skal brydes op, og at afløbsrørene ikke er i så dårlig stand, at de skal udskiftes. Traditionel udskiftning af dele af rørene kan blive aktuelt.
- Ved relining vil vand og afløb være lukket mellem ca. 08.00 og 17.00.
- Prisen forudsætter, at afløbet ikke bruges, i forbindelse med vores arbejde.
- Prisen forudsætter, at vi får adgang til lejligheder, lokaler og rum de dage som vi adviserer, at vi har brug for adgang.

Ekstraarbejde som opstår som følge af, at ovennævnte forudsætninger ikke er opfyldt, er ikke inkluderet i prisen. Ekstraarbejde kan blive udført af udenforstående underentreprenør. Ved evt. brug af en underentreprenør debiteres fakturabeløb + 12 %.



Anlægsbudget

Antal boliger: 233

Antal m<sup>2</sup>: 22.329,1

**Renovering af spildevandsledninger**

		<u>Anslåede udgifter</u>
<b>Håndværkerudgifter</b>		
Entreprenør		2.500.000
<b>Håndværkerudgifter i alt</b>		<b>2.500.000</b>
<b>Andre omkostninger</b>		
Andet	81.485	
Revisionshonorar	4.750	86.235
<b>Anlægsudgift før renter og låneomkostninger</b>		<b>2.586.235</b>
<b>Renter og låneomkostninger</b>		
Stiftelsesprovision	27.210	
Lånesagsgebyr	3.000	
Kurtage	6.670	
Registreringsafgift (1,5% af hovedstol)	40.100	
Gebyr for tinglysning	3.125	
Tinglysningsafgift	1.660	81.765
<b>Anlægsudgifter i alt</b>		<b>2.668.000</b>
<b>Finansiering</b>		
Realkreditlån		2.668.000
<b>Finansiering i alt</b>		<b>2.668.000</b>

**Oplysninger om boligtyper og nuværende leje**

<u>Type</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Kvm</u>
Familieboliger	232	22.294,10
Ungdomsboliger	1	35,00

Familieboliger: Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2019 850,79  
 Ungdomsboliger: Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2019 860,91

	<u>Ændring i kr.</u>	<u>Ny husleje</u>	<u>Ændring i Pct</u>
Lejekonsekvens - realkreditlån, løbetid 20 år	7,35	858,14	0,86%

### Lejekonsekvens

Ydelse på realkreditlån over 20 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 6,23 %)

164.028

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2019

850,79

Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.

7,35

0,86%

Ny årsleje - kr. pr. kvm

858,14

i procent

### Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens \*

Boligtype	Antal rum	Bolig/m <sup>2</sup>	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	46,80	4.042	35	4.077
Familiebolig	2	78,00	6.192	53	6.245
Familiebolig	3	94,80	6.433	56	6.489
Familiebolig	3	104,90	7.609	66	7.675
Familiebolig	4	100,70	6.714	58	6.772
Familiebolig	4	114,60	7.379	64	7.443
Familiebolig	5	120,60	7.663	66	7.729
Familiebolig	5	129,90	8.104	70	8.174
Ungdomsbolig	1	35,00	2.511	22	2.533

### **\*) Eksempler på husleje pr. måned med lejekonsekvens**

- Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

### **Budgetforbehold**

- Kommunalbestyrelsens godkendelse af pantebrevsudstedelse.
- Kommunalbestyrelsens godkendelse af eventuel leje, der overstiger 5% af den årlige leje
- Boligorganisationsbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelse og låneoptagelse.
- Eventuelle tilsagn om tilskud effektureres som stipuleret.
- Anlægsbudget udarbejdet på grundlag af oplyste kurser og satser for realkreditlån på beregningstidspunktet. Endelig kurs og ydelse for realkreditlån fastsættes først ved låneudbetaling.