



## Spørgsmål og svar vedrørende kloakreovering

Nedenfor gengives de spørgsmål, der er blevet stillet på informationsmøderne i løbet af januar 2025. Yderligere spørgsmål kan rettes til: Hans-Henrik Kaaber, [medlem5@lyngbyvejskvarteret.dk](mailto:medlem5@lyngbyvejskvarteret.dk).

### Afløbsledningerne i kvarteret

Hvem ejer ledningerne i kvarteret?

Vi har tre slags kloakledninger i kvarteret:

- Ude i gaderne ligger **hovedledningerne** som ejes og vedligeholdes af HOFOR.
- I for- og baghaverne (og under fortovene mod Lyngbyvej og Haraldsgade) ligger **fællesledningerne** som opsamler spildevandet fra de enkelte ejendomme og leder det ud til hovedledningerne. De ejes i fællesskab af kvarterets ejendomme (det fremgår af en tinglysning) og vedligeholdes af Husejerforeningen.
- Hver ejendom har typisk **to stikledninger**: én fra huset til fællesledningen i baghaven (fra husets faldstamme) og én til fællesledningen i forhaven (fra tagedløb). Stikledningerne tilhører og vedligeholdes af den enkelte ejendom.

Hvor to ledninger mødes, er der ofte en **brønd**; den betragtes altid som en del af det modtagende ledningsstræk. En ledning eller en brønd er privat hvis den kun modtager spildevand fra én ejendom – ellers er den fælles/offentlig. Det betyder at HOFOR også er ansvarlig for de brønde, som tilslutter det fælles ledningsnet eller en enkelt ejendom til hovedledningen.

Hvad med de ledninger, der ligger under husene?

For ca. hver syvende ejendom går der en ledning fra fællesledningen i baghaven **under** huset ud til den offentlige ledning i gaden. Sådan en løsning ville man ikke lave i dag! Hvis en sådan ledning bryder sammen, skal kælderen graves op, så man kan lægge en ny ledning; dette har vi set adskillige eksempler på gennem årene. Vi har ca. 35 af disse ledninger; de er en del af det fælles system, så omkostningen ved vedligeholdelse påhviler Husejerforeningen.

Hvad med de ledninger der ligger på kommunens grund?

Det er et kildent spørgsmål som vi er ved at få undersøgt. Hver enkelt ejer skal i hvert fald betale for sin egen stikledning uanset hvor den ligger. Det ligger også fast at kommunen (HOFOR) betaler for hovedledningerne og tilslutningsbrøndene uanset hvor de ligger henne. Men en del forhaver tilhører faktisk kommunen, så der kan man ikke udelukke at HOFOR har ansvar for vedligeholdelsen. Det afhænger af hvordan tinglysningen blev påvirket, da kommunen overtog ejendomsretten til forhaverne.

Bestyrelsen er som sagt ved at få dette undersøgt, men vi er ret pessimistiske.

### Rapporten og det tilhørende kortmateriale

Hvad står der i rapporten?

Hovedkonklusionen er at hele afløbsnettet i kvarteret er udtjent og enten skal hovedrepareres eller udskiftes. De mange skader betyder at afløbsnettet er utæt, så der dels løber spildevand ud i jorden og dels kommer rotter ind i kloakkerne.



Hvor finder jeg rapporten?

Rapporten ligger på OneDrive og kan nås via dette link: [klik her](#). I denne mappe ligger:

- Selve rapporten
- En undermappe med de kort der henvises til i rapporten
- En undermappe med udvalgte fotos af skader på kloakkerne

Hvad kan jeg se på kortene?

Undermappen med kort indeholder ti kort over blokkene i kvarteret, hvor kloakkerne er indtegnet med rød og gul farvekode alt efter graden af skader på det pågældende stræk. NB! Kortene ligger i PDF-filer. Man kan fx installere *Adobe Reader* for at se dem ([klik her](#)).

Hvad betyder farvekoderne på de enkelte ledningsstræk?

**Rød** betyder at ledningen er så skadet at den bør repareres eller udskiftes snarest muligt.

**Gul** betyder at ledningen har skader som bør udbedres.

**Grøn** betyder at ledningen ikke har væsentlige skader. (Vi har ingen ledninger med denne farve i kvarteret.)

Hvordan ser jeg tilstanden for kloakkerne på min egen ejendom?

Kortfilerne er navngivet efter de tilliggende gader samt "kort" eller "lang" for den ende af gaden, som det drejer sig om.

Eksempel: Adressen Engelstedsgade 9 ligger på vestsiden i den lange ende og kan derfor ses på kortet **ENG\_VHG\_Lang**.

Hvorfor er ikke alle ejendomme med i materialet?

En del af ejendommene fik deres kloakker tv-inspiceret tilbage i 2021 og derfor tog vi dem ikke med i denne omgang. De er markeret med en rød skygge på kortene. Vi arbejder på at fremskaffe dette materiale også.

Kan man få adgang til TV-materialet om sin egen ejendom?

Ja, men jeg advarer på forhånd om, at materialet ikke er nemt tilgængeligt. Der er flere tusind filer, som samlet fylder næsten 100 GB.

Filerne ligger på OneDrive – link [klik her](#). I mappen ligger også en lille vejledning i hvordan man kan finde rundt i det. Jeg vil ikke yde support på det.

## Om skaderne og deres udbedring

Hvad er de hyppigste skader?

Brud på ledninger, forskydninger i sammenføjninger, slidt materiale, gennemgroede rødder. Se forklaringer og eksempler i rapporten ([link](#)).

Hvad sker der hvis vi ikke udbedrer?

Hvis ikke vi gør noget, vil der komme flere og flere skader, eventuelt vil dele af ledningerne falde fuldstændig sammen og skulle udskiftes. Det er foreningen (=beboerne) som skal bære omkostningen ved reparationer.



Hvad er konsekvensen ved at kloakvandet løber ud i jorden fra et brud?

Kloakvandet er sundhedsfarligt og sygdomsfremkaldende, jf. tidligere tiders koleraepidemier. Vi kan risikere at det løber ovenud og eventuelt kommer ind i kældrene. Det er lovpligtigt at holde afløbsinstallationerne i orden.

Er det muligt at strømpefore?

Man kan godt strømpefore på de stræk hvor ledningerne ligger nogenlunde sammenhængende. Men de steder, hvor der er forskydninger, bliver man nødt til at grave ned og få ledningerne lagt i et stabilt forløb. Hvis der er mange forskydninger, så bliver den samlede omkostning måske større, end hvis man bare udskifter alle ledningerne på én gang. Det er gravearbejdet som koster de fleste penge, og flere små udgravninger bliver typisk dyrere end én stor.

Er der forskel på antallet af skader på henholdsvis forsiden og bagsiden af husene?

Nej, vi har ikke set nogen systematisk forskel.

Hvor lang tid vil et renoveringsprojekt tage?

Det vil givetvis forløbe over adskillige år – muligvis 10 år med ét år pr. blok. Der vil komme store udfordringer undervejs med plads til maskiner, mandskabsfaciliteter, parkering af arbejdskøretøjer, deponering af byggematerialer og opgravet jord, mv. Hvis vi komprimerer det for meget, risikerer vi at kvarteret bliver ubeboeligt i perioden. Men vi kommer til at bede rådgivere og entreprenører om deres bud på en proces.

Indføres der ved samme lejlighed fælles rottespærre i kvarteret?

Det er noget vi vil undersøge.

## Separatkloakering

Hvad er det for noget?

Groft sagt skelner man mellem spildevand og regnvand. Spildevand kommer ud af en faldstamme og hidrører fra toiletter (sort spildevand) og hånd-/køkkenvaske (gråt spildevand). Regnvand kommer fra oven og løber over tage og gennem nedløbsrør; noget af det siver ned i jorden undervejs og resten havner i vejbrønde eller i kloakken.

Hvis både regn- og spildevand ender i de samme kloakrør, taler man om et **fælleskloakeret system**. Hvis man sikrer at alt regnvandet løber i ét sæt rør og alt det grå/sorte spildevand i et andet, taler man om et **separatkloakeret system**. I et separatkloakeret system har man altså et dobbelt sæt af afløbsledninger: et sæt til regnvand og et sæt til spildevand.

Lyngbyvejskvarteret er fælleskloakeret: Vi har kun ét sæt afløbsledninger som bortleder både regnvand og spildevand.

Hvorfor taler man om det?

Ved skybrud kan der komme mere vand, end afløbsledningerne i et fælleskloakeret system kan modtage og bortlede. En del af spildevandet bliver derfor presset ud af kloakkerne på grund af højt tryk og kan ende både på overfladen (som vi har set ved Ryparken Station nogle gange) og i kældrene rundt omkring. Dette opblandede spildevand er giftigt.

Ved at etablere særlige afløbsledninger til regnvandet opnår man, at et eventuelt overløb kun indeholder regnvand, som er mindre giftigt, mens det grå/sorte spildevand kan bortledes sikkert i de "rigtige" kloakledninger.



Hvad betyder det for os?

Renovering af vores kloakledninger kræver en byggetilladelse hos Københavns Kommune. Kommunen kan i denne forbindelse stille krav om at vi etablerer et separatkloakeret system, og at vi dermed anlægger ekstra afløbsledninger til regnvandet. Det vil selvfølgelig gøre det hele væsentlig dyrere.

Vi kan ikke gøre noget ved det her og nu; vi må vente og se om kommunen stiller sådan et krav.

Kan man undgå separatkloakering ved at etablere faskiner eller lignende?

Det vil i princippet være muligt. Men dels er vores grunde nok for små til egentlige faskiner, og dels består jorden af ret uigennemtrængelig lerjord. Så i praksis er det nok ikke nogen reel løsning.

Hvad med forsinkelsesbassiner?

Igen: Det kniber nok med pladsen. Og vandet skal jo så også ledes derhen til.

Kan man lade regnvandet strømme ud på det offentlige areal?

Vi vil undersøge om dette er en mulighed. (Men lyder det nabovenligt ...?)

## Økonomi

Hvor meget kommer det til at koste pr. ejendom?

Det har vi simpelt hen ingen idé om for indeværende! Vi vil gennemføre et planlægningsforløb med et myndighedsprojekt i løbet af 2025/26, og så får vi forhåbentlig en idé om niveauet. For øjeblikket er der for mange ukendte faktorer til at man kan sige noget troværdigt.

Skal de private stikledninger udbedres samtidig med fællesledningerne?

Det vil være praktisk – og sikkert også billigst – at få det hele udbedret i en samlet pakke. Men hvis tilstrækkelig mange lige har bekostet udbedring af egne stikledninger, så vil der nok opstå diskussion om udgifternes fordeling.

Bestyrelsen er tilhænger af en fælles løsning, men det bliver op til en generalforsamling at træffe beslutning.

Hvad med vandledningerne?

Dem har vi ikke undersøgt i denne omgang, men vi ved fra de løbende reparationer, at de også er i ret dårlig forfatning. Det vil være naturligt at se på en generel udbedring i samme omgang som afløbsledningerne, og det tager vi med i det kommende arbejde. En beslutning herom skal dog træffes på en generalforsamling.

Hvordan finansieres projektet?

Grundlæggende skal alle projektmidlerne indbetales kontant fra de enkelte husejere. Vi ved fra kontakter i de andre af byens Byggeforeningskvarterer, at der er pengeinstitutter som tilbyder at organisere den samlede kredit ved en kombination af kontante indbetalinger og lån i de enkelte ejendomme. Dette vil vi undersøge nærmere i afklaringsfasen.

Er der mulighed for at få tilskud fra forskellige fonde?

Det kan ikke udelukkes, men bestyrelsen er lidt skeptisk. Vi skal nok prøve at undersøge det. Hvis nogen har gode idéer, så hører vi meget gerne om det.



## Projektets videre forløb

Hvad sker der nu, dvs. i løbet af 2025?

Bestyrelsen vil på den kommende generalforsamling bede om tilslutning til at gennemføre et planlægnings- og myndighedsprojekt for at nå frem til egentlige forslag om gennemførelse af renovering. Vi forventer at sådanne forslag vil kunne fremlægges i løbet af foråret 2026 – formentlig på en ekstraordinær generalforsamling.

Workshops med gode idéer

Det foreslås fra mødedeltagerne at indkalde til en række workshops for at drøfte de principper for renovering, der fremlægges, og indhente forslag til alternativer som bør undersøges. Bestyrelsen vil tage skridt til at sikre dette.

Erfaringer fra andre Byggeforeningskvarterer?

Bestyrelsen deltager i møderne i den såkaldte *Fællesforening for Byggeforeningskvarterer i København*. Her deler vi erfaringer og gode idéer med de andre kvarterer.

Indsatser på kort sigt

Det er foreslået at igangsætte nogle aktiviteterne umiddelbart for at få nogle gevinster for en mindre omkostning, for eksempel:

- Strømpeføring af ledningerne under husene mens de stadig er i en stand hvor dette kan gøres
- Etablering af fælles rottespærrer hvor det giver mening

Dette vil vi overveje i bestyrelsen.

