



Nyt fra bestyrelsen

juli 2021

Kære Husejere og beboere i Lyngbyvejskvarteret!

I dette nyhedsbrev vil vi orientere om:

- Dato for årets generalforsamling
- Undersøgelse af vores kloaknet og vandforsyning
- Undersøgelse af muligheder for etablering af ladestandere til elbiler på egen grund
- Forsøgsordning med fælles indsamling af pap

Dato for årets generalforsamling

Årets generalforsamling i Husejerforeningen bliver onsdag den 22. september. Vi regner med at holde generalforsamling som et fysisk møde.

Ifølge vedtægterne skal generalforsamlingen holdes inden udgangen af maj måned, men i bestyrelsen har vi valgt at prioritere en fysisk afholdelse af generalforsamlingen og derfor udskudt den til september.

Undersøgelse af kloaknet og vandforsyning

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at afsætte 250.000 kr. til en undersøgelse af vores kloaknet og trykket i vandforsyningen. Vi har nu modtaget resultaterne af undersøgelsen, og vi har lagt rapporter fra vores rådgivere på foreningens hjemmeside www.lyngbyvejskvarteret.dk.

Det skal understreges, at vi nu har fået redegørelserne, men at der ikke er truffet beslutning om, hvad vi så skal gøre. Disse beslutninger skal træffes på en eller flere kommende generalforsamlinger.

Undersøgelserne har omfattet følgende, og der er redegjort nærmere for dem i notatet på foreningens hjemmeside:

- Tilstandsvurdering af kloakinstallationer på fem udvalgte ledningsstrækninger
- Vandtrykmålinger i tre udvalgte vandledninger
- Indhentning af oplysninger fra entreprenør omkring stedvis tilstand på vandledninger og kloakbrønde

Kloakker

Ved gennemgang af TV-rapporterne har vores rådgivere konstateret, at tilstanden af kloakkerne generelt er ringe, og der er behov for udbedring af skader. Der observeres både kritiske og mindre kritiske defekter. Bestyrelsen er af rådgivende ingeniør blevet mundtligt oplyst om, at tilstanden af vores kloakker er som forventet, når det tages i betragtning, at de er omkring 100 år gamle. Ifølge vores ingeniør er tilstanden af vores kloakker derfor lige så ringe, som det er tilfældet i det øvrige gamle København.

Kloakkerne tilhører foreningen, og omkostninger til vedligeholdelse, reparation og udskiftning påhviler derfor foreningens medlemmer.

Rådgiver har udarbejdet overslag over, hvad det vil koste at udbedre skaderne. Dette kan gøres på forskellige måde, og fremgår af notatet på hjemmesiden. For de forskellige muligheder for udbedring af skader, er der lavet meget skønsmæssige overslag over, hvad det vil koste. De estimerede udgifter for hvert forslag er angivet i to kolonner. I den første kolonne er angivet, hvad udbedring vil koste uden uforudselige udgifter og reetablering af overfladen og i den anden er der medtaget skøn over uforudselige udgifter og reetablering af overfladen efter opgravning i haver mv.

Det skal understreges, at der ikke er indhentet konkrete tilbud på udbedring af skader, og der derfor alene er tale om meget skønsmæssige overslag over udgifterne til udbedring af skaderne.

Bestyrelsen skal understrege, at der med undersøgelsen ikke er taget stilling til, hvad foreningen herefter vil foretage sig med henblik på udbedring af skaderne. Men foreningen vil i fremtiden få udgifter til udbedring af skader på kloakkerne. Der er fundet ca. 15 skader, som skønsmæssigt koster 30.000 kr. at udbedre pr. stk. Disse vil Bestyrelsen under alle omstændigheder sørge for lovpligtig udbedring af.

Efter sommerferien vil bestyrelsen invitere til et eller flere informationsmøder om gennemgangen og vurderingen af kloaknettets tilstand. På generalforsamlingen vil spørgsmålet også blive drøftet.

For at belyse vores handlemuligheder arbejder bestyrelsen på at få afdækket en række spørgsmål.

Det er bl.a.:

- Hvad er foreningens juridiske forpligtigelser og muligheder?
- Hvilke muligheder har vi for finansiering af udbedringen?
- Hvordan har andre kvarterer håndteret tilsvarende?
- Har vi brug for en ekstra, og ikke gratis, kvalificering af materialet?
- Kan vi gå i dialog med KK eller HOFOR (dem der ejer kloakkerne i veje) om en form for medfinansiering?
- Er der forhold i kommunens spildevandsplan, der skal tages hensyn til?
- Er der andre ting vi kan gøre, for at reducere antallet af rotter på terræn? Fx er terrasser af træ og trapper et godt skjulested for rotter?

Der kan være flere relevante spørgsmål, der skal afdækkes, før vi kan tage stilling til, hvad vi skal gøre.

Vandforsyning

En del husejere har givet udtryk for, at de har lavt tryk i vandhaner; særligt på de øverste etager. Vi har derfor også fået målt vandtrykket rundt omkring i kvarteret. Det viser sig, at der ikke er noget stort tryktab i foreningens net, og at trykket her er nogenlunde det, som HOFOR sender ind i nettet. Oplevelsen af lavt vandtryk skyldes derfor hovedsageligt en blanding af to ting. For det første at trykket i hovedledningen ikke er særlig stort, og at det falder, når man kommer op i etagerne. For det andet, at der kan være kalk i installationerne inde i ejendommene og/eller at der er installeret moderne armaturer og brushoveder, der kræver et vist tryk.

Ladestandere til elbiler på egen grund

Vi har også fået undersøgt mulighederne for at opgradere el-nettet, så der kan skabes kapacitet til at opsætte ladestandere til el-biler i de ejendomme, hvor det kan være relevant og ønskeligt. For at få tilstrækkelig kapacitet til dette vil det kræve en betydelig opgradering af elnettet for ejendomme, der er knyttet sammen i en fælles stikledning fra hovednettet. Vi bliver forsynet med

el via en række stikledninger som typisk dækker 10 ejendomme. Kapaciteten i disse er begrænset, og en opgradering er bekostelig. Hvis der sættes en ladestander i én af ejendommene på strengen vil det tage en betydelig del af den samlede kapacitet på el forsyningen fra de øvrige ejendomme, der også modtager el fra samme streng.

Kort sagt; der er ikke kapacitet i det eksisterende el-net til at opstille ladestandere til biler i de ejendomme, der måtte ønske det, og det er en dyr affære at få opgraderet el nettet for bare en enkelt ejendom. Det fremgår af notatet på hjemmesiden.

Bestyrelsen har derfor besluttet, at vi ikke godkender ansøgninger fra husejere om at tilslutte ladestandere til el-biler på det fælles el-net. Hvis man i en klynge af ejendomme, der modtager el fra samme stikledning kan blive enige om at opgradere el-nettet og opsætte ladestandere uden at det giver gener eller udgifter for de øvrige husejere, ser vi gerne positivt på dette.

Vi undersøger samtidig om der kan være andre muligheder for at få flere ladestandere i nærområdet.

Forsøgsordning med fælles indsamling af pap

Kommunen har tilbudt at etablere en forsøgsordning fra 1. juli og fire måneder frem med fælles indsamling af pap. Alternativet er, at vi alle får en container til pap i vores forhave. For at samle op på erfaringerne med denne ordning og undgå, at der samler sig affald omkring de fælles papcontainere, vil vi invitere frivillige til at bidrage som 'kustoder' for hver container. Der er udsendt særlig information om dette tiltag, som også findes på hjemmesiden.

Bestyrelsen ønsker alle en rigtig god sommer 😊

Peter Bogh

E17, Formand for Husejerforeningen Lyngbyvejskvarteret

www.lyngbyvejskvarteret.dk