



Renovering af kloakker

Generalforsamling 14. maj 2025



Røde: 47 (15%)
Øvrige: 277 (85%)

TV-inspektion af
udvalgte områder

Akutte
reparationer

Planlægning af
fuld inspektion

Info-møder

Rapport

Fuld inspektion
Løbende rep.

Planlægning
Beslutning

Udbud
og kontrakt?

Gennemførelse
af reovering?



Status maj 2025

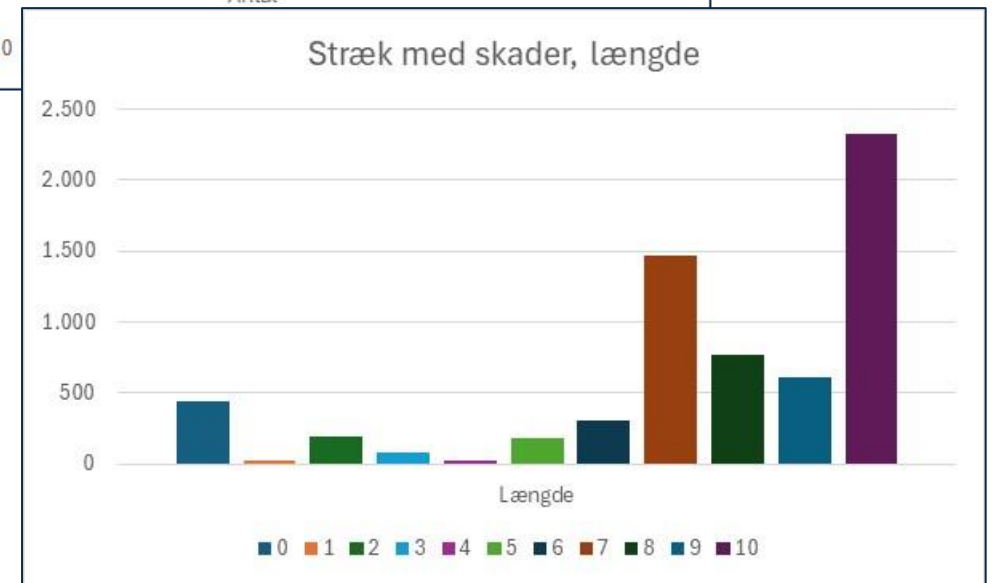
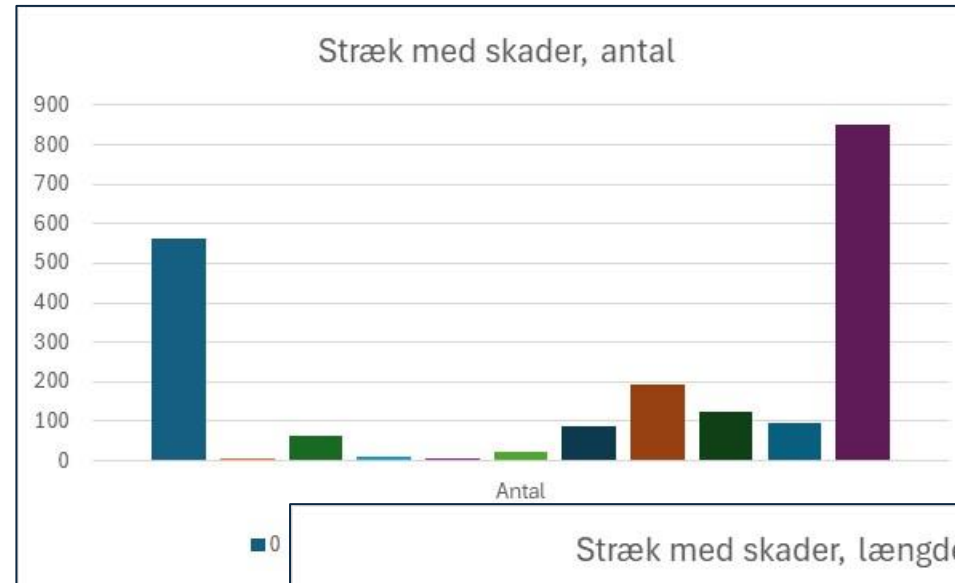
- Sommer 2024:
 - TV-inspektion gennemført
 - Ca. 30 akutte skader udbedret
 - Juli 24 til april 25: 11 skader
- Vi har modtaget en tilstandsrapport
 - Gennemgået på beboermøder i januar 2025
 - Konklusion: Vores kloaknet er udslidt og bør totalrenoveres
- Vi har modtaget:
 - Et (mangelfuldt) forslag om det videre arbejde fra JL Engineering
 - En kvalificeret *second opinion*
- Vi har to løsningsmodeller, hvoraf bestyrelsen anbefaler den ene.



Opsummering af TV- inspektionen

- Inspektionen 2023-24 har omfattet ca. 85% af kvarteret
- 2.020 stræk (ledningsstykker)
- Inspiceret længde: 6.438 m
 - ca. 23 m pr. matrikel
 - ca. 7.500 m for hele kvarteret
- Skader er beskrevet og vurderet fra 0 til 10 (officiel DANVA-skala):
 - 0-2: **Meget god** tilstand, ingen eller få mindre skader.
 - 3-4: **God** tilstand, enkelte mindre skader, men ingen funktionelle problemer.
 - 5-6: **Moderat** tilstand, begyndende skader, som kan kræve overvågning
 - 7-8: **Dårlig** tilstand, tydelige skader, der kan påvirke funktionaliteten.
 - 9-10: **Meget dårlig** tilstand, alvorlige skader, der kræver hurtig indsats.

80%



Foreningens ansvar som ledningsejer fremgår af bygningsreglementet

(se www.bygningsreglementet.dk/)

§69 Afløb

Bygninger og udenomsarealer skal have afløb for spildevand, regnvand og vand fra tekniske installationer. Projektering, udførelse, **drift og vedligehold** af afløbsinstallationer skal ske under hensyn til, at:

1. Der ikke opstår risiko for brand- og eksplosionsfare.
2. Der ikke opstår risiko for personers sundhed eller komfortmæssige gener.
3. Der ikke sker skader på personer, installationer og bygningsdele.
4. Der ikke sker forurening af jord, grundvand, af andre ledningsanlæg eller anden uhensigtsmæssig vandudsivning.
5. Der ikke sker unødigt energiforbrug.

§71 stiller generelle krav til anlægget, herunder at:

- Der ikke forekommer lugtgener, aflejringer eller oversvømmelse.
- Utilsigtet ind- og udsivning undgås
- Rotter hindres i at trænge ud af installationerne
- Det kan modstå normale skader og påvirkninger
- Der ikke sker overførsel af vand til andre anlæg
- Det kan renses, betjenes og vedligeholdes i fornødent omfang.
- Dæksler er sikre.

Vi kan ikke bare gøre ingenting!

Løsningsmodel 1 (JL Engineering)

Princip

- Etablere nye ledninger ved nedgravning i for- og baghave
- Etablere dobbelte ledninger aht. separat-kloakering
- Straks:
Igangsæt analyse- og myndighedsprojekt for samlet renovering
 - Varighed: 8-12 mdr.
 - Overslag usikkert: 0,5 – 1 mio.

Fordele

- Løsning af høj kvalitet
- Vi kan måske slippe af med underførslerne
- Forberedt for separatkloakering

Ulemper

- Det varer længe (1-2 år) før vi kommer i gang
- Formentlig en dyr løsning
Finansiering kræver engangsbetaling af et stort beløb
- Overflødig (?) investering i separatkloakering.

Løsningsmodel 2 (anden rådgiver)

Anbefales af bestyrelsen

Princip

- Straks strømpeforledninger under husene:
 - Skader her er dyre at reparere
 - Overslag 1,5 mio. (tilbud afventes)
- Kontakte ny rådgiver og leverandører for at planlægge den resterende renovering
 - Budget 2025: 0,5 mio.
 - Herunder: Undersøge om der kan forventes påbud om separatkloakering (ny spildevandsplan 2026)
- Renovering af én blok for at få et bedre beslutningsgrundlag for hele arbejdet
 - Se hvor langt vi kan komme med strømpeforing
- Fortsæt (hvis muligt) med blokvis renovering

Fordele

- Vi kan komme i gang med det samme
- Vi får fjernet en betydelig risiko (underførsler)
- Vi tilstræber en billig(ere) men holdbar) løsning
- Vi får et bedre grundlag for budgettering
- Blokvis finansiering kan ske over kontingentet (muligvis forhøjet i byggeperioden)

Ulemper

- Overflødig (?) strømpeforing af underførsler
- Separatkloakering i fremtiden?

Forslag til beslutning

Med baggrund i den gennemførte TV-inspektion, den opfølgende rapport samt diskussion med sagkyndige rådgivere foreslår bestyrelsen at vi igangsætter udbedring af kvarterets afløbsledninger som følger:

1. De 30 kloakledninger, som fører fra baghaverne under husene og ud til forhaverne, repræsenterer en særlig risiko, eftersom udbedring af skader på disse ledninger er meget omkostningskrævende og forbundet med stor ulempe for beboerne. Seks af disse ledninger er strømpeforet inden for de seneste år og behøver ikke yderligere istandsættelse. De resterende 24 ledninger strømpefores så hurtigt som muligt. Omkostningen herved anslås til ca. 1,5 millioner kroner som finansieres over kontingentet.
2. Bestyrelsen indgår samarbejde med en rådgiver og en eller flere entreprenører for at udarbejde forslag til det videre renoveringsarbejde. Omkostningen hertil anslås til ca. 500.000, som finansieres over kontingentet.
3. Forslag om videre renoveringsarbejder, med tilhørende budget, forelægges til godkendelse på en generalforsamling; om nødvendigt indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.