



Spørgsmål og svar vedrørende kloakrenovering

Nedenfor gengives de spørgsmål, der er blevet stillet på informationsmøderne i løbet af marts 2026. Yderligere spørgsmål kan rettes til: Hans-Henrik Kaaber, medlem5@lyngbyvejskvarteret.dk.

Informationsmateriale

Hvor finder jeg det gamle informationsmateriale?

Man kan stadig se det tidligere informationsmateriale på hjemmesiden. Følg linket fra rubrikken *Arbejde med kloakkerne* på forsiden til:

<https://lyngbyvejskvarteret.dk/renovering-af-kloakkerne>.

Se også referaterne fra de forskellige generalforsamlinger:

<https://lyngbyvejskvarteret.dk/?id=285046>

Problemer i den nuværende løsning

Hvad er der galt med vores kloakledninger?

Kloakledningerne blev lagt for over 100 år siden og er ikke blevet systematisk vedligeholdt og fornyet. Derfor ser vi nu rigtig mange skader som gør ledningerne utætte, så spildevand kan løbe ud i jorden og rotter komme ind i ledningerne – og dermed også husene. De typiske skader er revner på langs ad rørene, brudte samlinger og korrosion på de rør der er lavet af jern.

Hvor slemt står det til?

TV-inspektionen i 2024 viste at 80-90 procent af alle ledninger skal renoveres snarest (det som i faglig tale hedder "fysisk indeks på 9 eller 10").

Den gode nyhed er at vi stadig har mulighed for at renovere ledningerne med strømpeforing, hvilket er både billigere og mindre indgribende, end at skulle grave de gamle ledninger op og lægge nye.

Forældede brønde

Alle ejendomme har ved husmuren i haven en såkaldt *køkkenbrønd* (som regel med en rist ovenpå). I de fleste tilfælde opsamler køkkenbrønden kun regnvand fra nedløbsrøret, men i ca. 25% af ejendommene modtager den også husspildevand fra køkken- og håndvaske (dog ikke fra toiletter). Den type brønde er ikke tilladt i dag, og de skal renoveres, hvis man kommer i kontakt med dem under reparationsarbejdet.

Desuden har vi i baghaverne en del *interceptor-brønde*, hvor stikledninger går sammen med den fælles ledning. Disse brønde skal ligeledes udskiftes, da de ikke er lovlige efter dagens standard.

Manglende adgang til inspektion og rensning

Regnvandsledningerne foran husene er lagt i meget lange stræk – ofter over 100 meter – uden mellemliggende brønde. Det umuliggør at man kan komme til med kameraer for at inspicere tilstanden og med udstyr til rensning eller bortskæring af træerødder. Vi vil heller ikke kunne



strømpefore over sådan en afstand. Derfor skal der etableres cirka 25 nye servicebrønde i forhaverne, så vi kan komme til at arbejde i ledningerne og også servicere dem fremover.

Uklart ejerskab omkring regnvandsbrønde

Flere steder i forhaverne har vi eksempler på at to matrikler deles om en brønd i et skel eller at brønden på den ene matrikel modtager tagvandet fra naboen. Det gør det uklart hvem der egentlig har ansvaret for vedligeholdelsen, og der kan opstå nabostridigheder hvis en beboer ønsker adgang for at grave i naboens forhave.

De mulige løsninger

Hvorfor er der flere løsninger?

Bestyrelsen har sammen med vores rådgiver formuleret tre mulige løsninger med forskelligt ambitionsniveau og deraf følgende forskellig pris.

Løsningerne kan alle sammen udføres ved strømpeføring af de eksisterende ledninger, så vi kun skal grave på udvalgte punkter for at forny nogle af brøndene.

Løsning 1: Det strengt nødvendige

Strømpeføring af alle fælles ledningsstræk (dvs. de stræk der fører spildevand fra to eller flere matrikler), renovering af samlebrønde og fælles tagbrønde, nedsætning af ca. 25 nye spulebrønde i forhaverne for at opnå adgang til hele ledningsnettet samt omlægning af interceptor-brønde.

De enkelte husejere er stadig ansvarlige for vedligeholdelsen af egne stikledninger og de brønde som kun fører deres eget spildevand.

En ulempe ved denne løsning er at mange stikledninger med toiletspildevand sluttet direkte til den fælles ledning (uden en forbindelsesbrønd). En reparation kan derfor medføre at husejeren skal sikre fortsat funktion af den fælles ledning.

Løsning 2: Forbedret tilslutning af spildevand i baghaven

Ud over det som er omfattet af løsning 1, etableres en ny samlebrønd i alle baghaver, så der bliver ét tilslutningspunkt pr. matrikel. Husejerens stikledninger føres hen til den nye samlebrønd.

Dette giver væsentlig bedre muligheder for husejeren når stikledningen skal repareres, da man nu kan komme til via den nye samlebrønd.

Løsning 3: Den bedste løsning

Her renoveres simpelthen alle dele af systemet: fælles ledninger, private stikledninger, fælles og private brønde – inklusive køkkenbrønde og tagedløb – så alle dele af afløbsanlægget fremstår som opdateret til gældende normer. Husejeren har herefter kun ansvar for sit eget afløb fra faldstammen og ud gennem husmuren til den første brønd man møder. (Altså en situation som meget svarer til vandforsyningen, hvor husejerens ansvar går til ydersiden af muren.)

Det vil være naturligt – men ikke nødvendigt – at ansvar for vedligeholdelse af alle de renoverede ledninger og brønde herefter overgår til Husejerforeningen, men det er op til en generalforsamling at beslutte.



Hvad får vi for merprisen ved løsning 2 løsning 3?

For det første: En løsning i forbedret kvalitet. Det er usandsynligt at der herefter bliver behov kloakreparationer i ganske mange år fremover. Der er garanti på løsningen i et antal år (det afhænger af entreprenørkontrakten hvor længe).

For det andet: Den enkelte husejer kan imødesee en besparelse på den fremtidige vedligeholdelse. Som nævnt er langt de fleste stikledninger i en temmelig dårlig forfatning, ligesom køkkenbrøndene er ulovlige og skal udskiftes. Omkostningen ved en individuel renovering vil givetvis overstige merprisen ved den dyrere løsning, eftersom Husejerforeningen får en mængderabat på arbejdet.

Hvad anbefaler bestyrelsen?

Vi anbefaler løsning 3 – med de argumenter som er anført ovenfor.

Hvad med rottesikring?

Bestyrelsen anbefaler at rottesikring indarbejdes i projektet. Dette tages der stilling til på den ekstraordinære generalforsamling 8. april. Etableringsomkostningen er allerede medregnet i anlægsbudgettet, men der tilkommer så en årlig driftsudgift på ca. 30.000 kr.

NB! Det nuværende forslag indebærer rottesikring af de deciderede spildevandsledninger; regnvandsledninger medtages ikke, da risikoen for rotter er langt mindre her.

Kan man ikke få HOFOR til at retablere rottesikring i deres brønde, så de beskytter hele kvarteret?

Efter rådgivers mening er dette ikke en mulighed. HOFOR etablerer ikke rottespærre.

Er det nødvendigt at skifte tagbrøndene?

Det kommer an på den løsningsmodel der vælges, og tilstanden af den enkelte brønd.

Tekniske spørgsmål

Hvad er strømpeforing?

Ved strømpeforing trækker man en lang "plasticpose" (polystyren) i røret mellem to brønde, blæser posen op og belyser den med LED-lys. Herved bliver posen hård som metal, selv-bærende og helt glat på indersiden. Kapaciteten er i praksis næsten den samme som før: godt nok er røret blevet lidt tyndere, men overfladen er til gengæld mere glat så spildevandet kan løbe hurtigere.

Leverandørerne oplyser at strømpeforing holder i 50 år. Det passer med erfaringerne fra HOFOR og Novafo som begyndte at strømpefore for 40-45 år siden; det holder endnu.

Se evt. [denne artikel på Wikipedia](#).

Hvilke gener er der ved denne løsning?

Strømpeforing er langt mindre indgribende end opgravning og udskiftning af ledningen. Der kan komme en forbigående lugt ved ophærdningen, men vi vil bede om at få anvendt styrenfri strømpes som har færre gener.

Hvordan virker strømpeforing hvis der er brud eller forskydninger på ledningen?

Strømpen "følger med" ledningen. Men hvis højdeforskellen er for stor, kan det være nødvendigt med en punktnedgravning for at rette op på rørets forløb. Det kan vi se i forbindelse med detailprojekteringen.



Hvad gør man der hvor en stikledning løber ud i en strømpeforet fællesledning?

Man kører en lille radiostyret vogn igennem den strømpeforede ledning og skærer huller hvor stikkene støder op til ledningen. Man registrerer den nøjagtige position af stikledninger under det forberedende arbejde

Hvad hvis der optræder sætningsskader?

Ved større sætninger kan der selvfølgelig opstå skader på den strømpeforede ledning, men det ville der også gøre på en almindelig ledning.

Kan vi bruge toilet, køkken og badeværelse under renoveringen?

Ja. Men der lukkes for vandet (ved ejendommens egen stophane) i nogle timer ad gangen.

Hvor længe varer renoveringen?

Rådgiverens bedste gæt er at det vil tage 12-16 måneder for hele kvarteret, men for den enkelte ejendom vil det kun vare nogle dage.

Hvad med træerødder?

I de seneste år har vi haft mange skader på grund af træerødder der har gennemboret kloakledningerne – typisk der hvor der er samlinger. Rødderne blokerer for spildevandet, så det ikke kan løbe væk. I forbindelse med strømpeforingen bliver alle ledningsstræk spulet og eventuelt rødder fjernet. Strømpen sættes fra brønd til brønd, så der ikke længere er nogen samlinger, hvor rødderne kan komme ind. Og den ophærdede strømpe er så hård at træerødder ikke kan trænge igennem.

Kan man få gravemaskiner ind i haverne?

Kun i forhaverne. Men i baghaverne kan det nok kun lade sig gøre i ganske få tilfælde. Her må gravningen finde sted med håndkraft, ligesom jord og materialer på bæres gennem kælderen.

Er renovering af vandledninger indtænkt i projektet?

Nej. Vi har drøftet det med rådgiveren, men der er ikke rigtig nogen gevinst ved det. Der skal godt nok graves, men ikke de samme steder.

Opgaver og forpligtelser for husejerne

Hvad skal jeg gøre her og nu?

Det vigtigste er at sætte sig ind i materialet, gerne ved at deltage i informationsmøderne, og dernæst møde op til den ekstraordinære generalforsamling 8. april kl. 19:30. Vi udsender en officiel indkaldelse i slutningen af marts.

Hvor indgribende bliver arbejdet på den enkelte grund?

Det afhænger af den løsning man vælger (se ovenfor).

Ved løsning 1 kræves der adgang til de brønde hvor der skal strømpefores. Desuden skal der graves hvor en ulovlig interceptor-brønd skal udskiftes (baghave) eller en ny servicebrønd etableres (forhave).

For løsning 2 og 3 kræves også gravearbejde for at udskifte de øvrige brønde i baghaverne. Alle skal sørge for at håndværkere, affaldsjord og materialer kan komme gennem kælderen ud til baghaven.



Arbejdet på den enkelte grund bør ikke vare mere end nogle dage (under en uge) – lidt længere for de ejendomme hvor der er en underføring.

Hvad med terrasser, trapper, cykelskure, osv?

De enkelte ejere skal fritlægge alle dæksler og brønde, fjerne træterrasser, halvtage, trapper, mm. Der skal være et frit arbejdsrum på 3*3 meter og 2½ meter frihøjde ved alle brønde; der kan være særlige forhold vedrørende dæksler der er placeret i skel.

I forbindelse med projekteringen kontakter vi de enkelte husejere om hvad de kan forvente.

Hvad med retablering?

Som udgangspunkt retableres til almindelige belægningssten som "Herregårdssten" el.lign. Ved speciel belægning, herunder asfalt og beton, retableres der til færdigt stabilgrus, afsluttet og klar til afretningslag.

Ejeren står selv for retablering af skure, trapper, mv.

Kan man spare nogle penge ved at beboerne selv står for retablering?

Besparelsen ligger nok på cirka 5.000 pr ejendom, men det kan blive vanskeligt at styre individuelt.

Hvor langt varsel får vi?

Der kommer en overordnet tidsplan som entreprenøren skal følge. Og så kommer der et varsel fire til seks uger før de skal arbejde på den enkelte matrikel.

Økonomi

Hvad kommer det til at koste?

Vi har endnu ikke fået tilbud på arbejdet, så vi har kun estimater – blandt andet baseret på rådgiverens erfaringstal. Pr. matrikel ser den forventede omkostning således ud (samlet beløb for kvarteret i parentes):

- Løsning 1: 65.000 (21 mio.)
- Løsning 2: 115.000 (37 mio.)
- Løsning 3: 166.000 (53 mio.)

Budgettet inkluderer omkostninger til etablering af fælles rottesikring. Beløbene er inklusive moms, og vi har i alle tre løsninger indregnet en buffer på 20% til uforudsete udgifter. Det kan derfor ende med at blive lidt billigere.

Desuden har vi i Husejerforeningen opsparet ca. 5 mio. i frie midler, svarende til ca. 15.000 pr. matrikel. Det kan ligeledes fratrækkes hvis generalforsamlingen beslutter at beløbet skal indgå i renoveringen. (Der er også nogle vand- og elledninger som trænger til et kærligt eftersyn...)

Kan de estimater holde? Priserne er meget usikre i disse tider...

Ja, det er de. Overslagene blev indhentet inden den seneste krise i Mellemøsten. Men vi må justere så godt vi kan (og indbygge en passende buffer); det er desværre et vilkår ved alle anlægsarbejder.

Hvordan betaler vi?

Det er vi fortsat ved at undersøge. Vi opererer for tiden med to modeller:

- A. Individuel finansiering: Hver husejer indbetaler det samlede beløb kontant før arbejdet påbegyndes.



B. Fælles banklån: Vi optager et banklån, hvor hver enkelt husejer efter eget valg enten stiller sit eget pant til banken eller indbetaler beløbet kontant.

En tredje model, hvor Husejerforeningen optager ét samlet lån med sikkerhed i kontingent-indtægterne, er vi blevet frarådet af vores advokat, da det næppe vil være lovligt at lade husejerne hæfte solidarisk for dem der ikke kan eller vil betale. Men vi undersøger det stadig. På den ekstraordinære generalforsamling 8. april beder vi husejerne tage stilling til hvilken model, de foretrækker, men det besluttet først endeligt på den ordinære generalforsamling.

Hvad anbefaler bestyrelsen?

Model B vil muligvis være enklere for os at administrere. Til gengæld vil den nok være dyrere for de enkelte husejere.

Hvornår skal pengene falde?

Det besluttet på den ordinære generalforsamling, hvor beslutning om igangsætning af projektet er på dagsordenen.

Kan man få udført privat strømpeforing eller anden reparation i samme omgang?

Vi vil bede entreprenøren åbne for denne mulighed; det plejer at kunne lade sig gøre. Men der kan være visse praktiske vanskeligheder, da de jo har en overordnet tidsplan som skal overholdes.

Hvad betyder det for vores forsikringer?

Det kan bestyrelsen i sagens natur ikke sige så meget om, men når projektet er på plads, vil vi opfordre alle husejere til at tage en dialog med deres forsikringsselskab. Der kan også være anledning til at justere (reducere) dækningens omfang, hvis der ændres på ansvarsfordelingen mellem husejeren og foreningen.

Bestyrelsen vil under alle omstændigheder undersøge om det vil være muligt (og rentabelt) at tegne en forsikring på det renoverede fællesanlæg.

Nogle ejendomme på H. P. Ørums Gade er forbundet til en HOFOR-ejet ledning. Skal vi også renovere den?

Nej, det er HOFOR's ansvar. Vi tager højde for det under detailprojekteringen.

Juridiske spørgsmål (endelig afklaring henvises til generalforsamlingen)

Er kommunen ikke ansvarlig for kloak og stikledninger der steder hvor de ejer forhaverne?

Nej; ejerskab af kloakledningerne er tinglyst på ejendommene, og disse deklarationer er fortsat gyldige. (Kommunens ejerskab gælder forhaverne til husene i H. P. Ørums Gade, Engelstedsgade og F.F. Ulriks Gade – se nærmere i *Håndbog for Husejere*.)

Kan generalforsamlingen lovligt beslutte at renovere stik og brønde der hidtil har været betragtet som private?

Bestyrelsen undersøger spørgsmålet, men man kan anføre følgende:

1. Ud fra vedtægterne er det ikke krystalklart at der skelnes mellem private og fælles dele af det samlede afløbsanlæg. I par. 1 beskrives foreningens formål som "... at afholde udgifter til reparation og vedligeholdelse af fælles vand-, gas- og kloakledninger samt tilhørende brønde. Vand- og gasledninger er fælles indtil stophanen i den enkelte ejendom." Der nævnes ingen afgrænsning i forhold kloakledninger.



2. Der er præcedens for at pålægge husejerne omkostninger til formål som ikke fremgår af servitutterne. I de senere år har vi haft anlæg af muren ud mod Lyngbyvej samt initiativerne i 2019-21 omkring forskønnelse/forgrønnelse af kvarteret. Den løbende støtte til Gadespejlet og Beboerforeningen er heller ikke omtalt i servitutterne.

En nærmere drøftelse må henvises til den ordinære generalforsamling.

Bør vi involvere en udbudsjurist for at forebygge langvarige (og dyre) retlige tvister?

Det kan vi gøre hvis generalforsamlingen beslutter det. Bestyrelsen mener dog at rådgiverens udbudsmateriale formentlig er godt nok; de udfører blandt andet opgaver for Københavns Kommune. Rådgiveren ser sjældent problemer med hvad der skal leveres, da det er ret præcist beskrevet i udbudsmaterialet.

