



Pf. Maglebylund

Orientering om vandbrønde og vandmålere

Indledning

Der er nu udskiftet vandbrønde og installeret vandmålere i alle foreningens haver. Formålet med udskiftningen er, at der en gang årligt skal kunne aflæses vandforbrug således, at det enkelte medlem kan afregnes af foreningen for sit årlige vandforbrug.

På generalforsamlingen i foråret 2020 bestemte medlemmerne, at foreningen efter installation af vandmålere ikke længere lukker for vandet uden for sæsonen således, at der under normale forhold vil være vand til alle foreningens haver hele året.

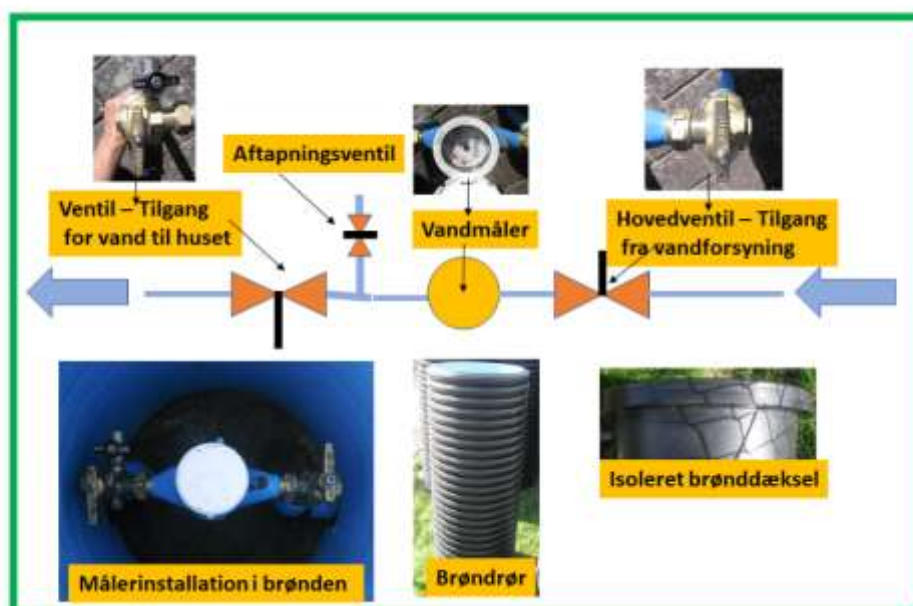
Da vandledningerne på de enkelte grunde ikke ligger i frostsikker dybde, kan der dog blive lukket for vandet i hele foreningen, hvis det efter længerevarende frostperiode konstateres, at der er frost i jorden i 30 cm dybde.

Da de fleste af husene i foreningen ikke er isolerede og opvarmede udenfor kolonihavesæsonen, er det vigtigt, for at undgå frostskeer, at de enkelte medlemmer lukker for vandet til husene og aftapper husets vandrør og vandinstallationer (vandvarmere, vaskemaskiner og toilet-kummer m.v.) på samme måde, som det er gjort hidtil.

Målerbrønden og rørinstallationen i brønden.

Som vist på nedenstående billede består den nye installation af følgende dele:

- En plastbrønd med isoleret brønddæksel
- En vandmåler (mekanisk vandur)
- En hovedventil monteret på tilgangs-røret fra vandforsyningen
- En ventil monteret på brøndens afgangsrør til huset
- En aftapningsventil monteret mellem måler og ventil på brøndens afgangsrør



Vandbrønden

Den installerede vandbrønd er forsynet med et isoleret brønddæksel.



Brønden opvarmes af jordvarmen fra jorden i bunden af brønden, og det isolerede brønddæksel sikrer, at varmen i brønden holder vandmåleren frostfri. Det er således vigtigt, at det isolerede brønddæksel altid er korrekt monteret på toppen af målerbrønden. Brønden må **ikke** fyldes op med hverken jord eller isoleringsmateriale, da det som nævnt er jordvarmen fra bunden af brønden, der sikrer at måleren kan holdes frostfri. Ligeledes er det vigtigt, at der ikke står vand i brønden, da vand ligeledes vil reducere jordvarmens opvarmning af brønden.

Derfor: Husk altid at få det isolerede dæksel monteret på toppen af brøndrøret!

Vandmåleren

Vandmåleren er beskyttet mod frostsprængning af jordens varme. Det isolerede brønddæksel sørger for at brønden holder på jordvarmen og herved holdes frostfri. Målerne vil blive stikprøvekontrolleret med mellemrum, og det må forventes, at de vil skulle udskiftes med 10 års mellemrum. Hvis der måtte opstå mistanke om, at en vandmåler ikke måler korrekt, f.eks. hvis der viser sig uforklarlige store udsving i vandforbruget hen over årene, kan det være en god anledning til at bede om at få måleren kontrolleret.

Måleraflæsning og afregning for vandforbrug

Første aflæsning af målerne, som vil være udgangspunktet for den fremtidige afregning af vandforbruget, vil ske i perioden mellem jul og nytår 2020, hvor foreningens vandlaug vil gennemgå målerinstallationerne og i denne forbindelse aflæse målerne. På samme måde vil målerinstallationerne blive besigtiget og vandmålerne aflæst i perioden mellem jul og nytår 2021. Forskellen mellem disse to aflæsninger, der udgør vandforbruget i 2021, er det forbrug, som foreningen benytter til beregningen af medlemmernes betaling.

I beregningen af betalingen benyttes den kubikmeterpris, som Dragør kommune eller HOFOR har offentliggjort som vandpris i Dragør i 2021.

I 2021 vil medlemmerne som hidtil blive opkrævet en acantobetaling på 1/324 af det beløb, som HOFOR opkræver foreningen på grundlag af det forbrug, som HOFOR vurderer, vil blive foreningens samlede forbrug i 2021. I januar 2022 opgør foreningens kasserer forskellen mellem medlemmernes acantobetaling gennem 2021 og det beløb, som medlemmerne skal betale efter måleraflæsningen af vandforbruget i 2021. Forskellen mellem de to beløb vil blive tilbagebetalt eller opkrævet ekstra sammen med foreningens opkrævning af ejendomsskat og renovation i februar måned 2022.

I forbindelse med måleraflæsningerne i haverne og aflæsningen af foreningens to HOFOR hovedmålere vil foreningen opgøre det forbrug, som er sket i Fælleshuset og på fællestoiletterne samt forbruget på grund af mindre systemlækager. Dette forbrug vil blive bogført som fællesudgift på samme måde som fællesudgifterne til den løbende drift af foreningens samlede vand- og kloakanlæg.

Forbruget til vanding af nyttehaverne blive opgjort efter måleraflæsning og indgår som udgiftspost i det samlede regnskab for driften af foreningens nyttehaver. De medlemmer, der har en nyttehave, opkræves årligt et beløb, der bl.a. dækker foreningens udgift til vanding af nyttehaverne.

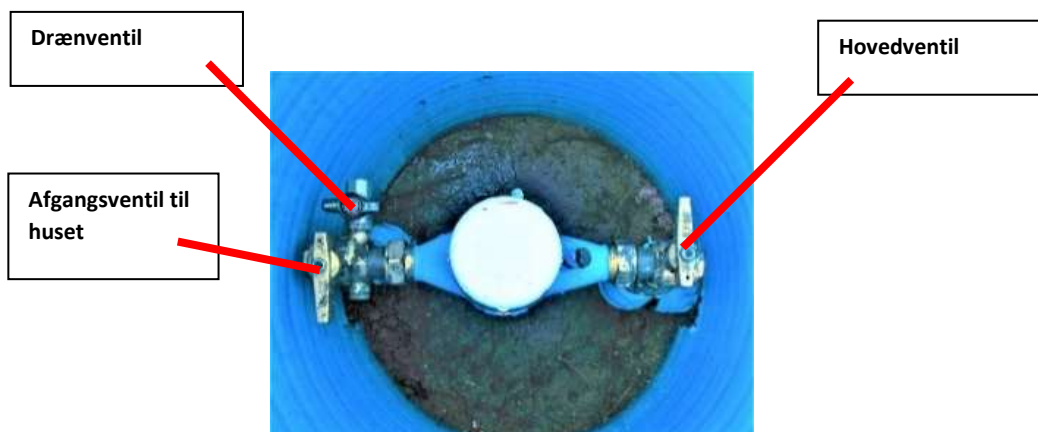


På ovenstående billede ses skiven på vandmåleren. Det er kun det indrammede m³ aflæsning, som registreres i forbindelse med den årlige måleraflæsning.

Ventilerne – Brug af de tre ventiler i vandbrønden

Målerinstallationen er forsynet med tre ventiler:

- Hovedventilen, der lukker og åbner for vandet fra vandforsyningen
- En ventil på afgangen fra vandmåleren til huset.
- En aftapningsventil, der, når den åbnes, dræner vandet fra husets rør ud i brønden.



Dette billede viser ventilstillingen i henholdsvis "Åben tilstand" og "Lukket tilstand"



Normal driftstilstand med vand tilførsel til huset. Hovedventil og ventil på afgangen til huset står åben og drænventilen er lukket.



Ventilerne er indstillet således at husets rør og vandmåleren aftappes. Hovedventil er lukket mens ventilen på afgangen til huset og drænventilen står åben.

Hvis du er i tvivl om brugen og betjeningen af de tre ventiler kan det anbefales at du ser den video, som ligger på foreningens hjemmeside.

I perioden uden for kolonihavesæsonen - 1. oktober til 1. april – er der risiko for perioder med nattefrost og perioder med permanent frost, som vil kunne medføre, at vandrør og vandvarmere, som ikke er aftappet for vand, kan fryse og frostsprænges. Ligeledes vil WC kummer og cisterner, som ikke er frostsikret med frostvæske kunne sprænges, hvis et uopvarmet hus i en periode udsættes for frost dag og nat.

Det anbefales derfor, at hovedventilen i målerbrønden lukkes og vandinstallationerne i huset aftappes for vand, når huset ikke benyttes. På helt samme måde som du altid tidligere er blevet anbefalet at beskytte husets vandrør, vandvarmer, blandingsbatterier og toilet kumme mod frostskafer.

For at sikre at de tre ventiler i målerbrønden altid er driftsklare, er det vigtigt med mellemrum at "motionere" ventilerne - typisk hver 2. eller 3. måned – gennem sæsonen. Hvis ventilerne ikke "motioneres", vil aflejringer kalk i vandet kunne besværliggøre betjeningen af ventilerne.

Så sammenfattende:

Gør det til en vane at lukke for vandet i målerbrønden og aftappe huset, når du ikke benytter det, og gør det også til en vane at "motionere" (åben/luk eller luk/åben) ventilerne, så de holdes let bevægelige. Det er din opgave og ansvar at tage vare på dit hus og dets vandinstallationer, ligesom det er din opgave at sikre vandmåleren mod frostskafer ved at sørge for, at det isolerede brønddæksel er korrekt påsat målerbrønden.

Adgang til haverne for måleraflæsning og eventuel vedligeholdelse af foreningens brøndinstallation.

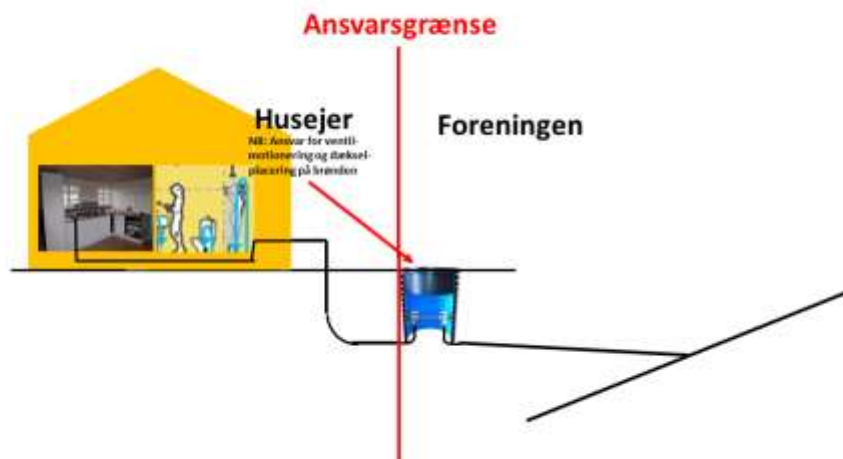
Foreningen forudsætter, at medlemmerne sørger for at vandbrøndene altid er let tilgængelige og ikke dækkes af bevoksning eller henstillede haveredskaber samt hegn og bebyggelse således, at vandlaugets teknikere har fri adgang til målerbrøndene i perioden mellem jul og nytår, hvor målerne bliver aflæst og brøndinstallationen inkl. plombering kontrolleret.

Varsling om frostbetinget vandlukning

Det kan i tilfælde af en længerevarende vinterperiode med kraftig frost blive nødvendigt at lukke for foreningens hovedvandtilførsel. Hvis dette bliver aktuelt, vil det blive varslet på foreningens hjemmeside.

Ansvar for vandinstallationen og medlemmernes huse og foreningens brønde.

Vi har alle en fælles opgave med at tage vare på foreningens fællesejendomme og fællesinstallationer. Vi har dermed også i fællesskab opgaven at tage vare på foreningens vand- og kloaksystem. På nedenstående skitse af foreningens vandsystem er vist grænselinjen mellem den enkelte husejers ansvar og foreningens fællesansvar.



Drift og vedligeholdelse af brønden og vandmåleren med ventiler varetages af foreningen, som en gang årligt, i forbindelse med måleraflæsningen, inspicerer brønden og vandmålerinstallationen. Det er det enkelte medlems opgave at sikre, at brønden er let tilgængelig og ikke er fyldt op med jord. Ligeledes skal det enkelte medlem tilse, at det isolerede brønddæksel er monteret på toppen af brønden, så vandmålerne er beskyttede mod mekaniske skader og frostsprængninger. Endelig er det medlemmernes opgave at sørge for, at de tre ventiler i brønden er let bevægelige. Konstateres der skader på brønden og målerinstallationen skal foreningen straks oplyses herom på e-mail: bestyrelse@pfmaglebylund.dk.