

Bilag 1: Baggrund og beskrivelse af problematik

Vandspild

I perioden maj til august har haveforeningen haft et vandspild på gennemsnitligt 22,4 % svarende til ca. 2000 kr. om måneden. Til sammenligning ligger landsgennemsnittet på 7,8 %. I bestyrelse og vandudvalg har vi i samme periode arbejdet med, at udlede hvor vandspildet stammer fra, ud fra en formodning om at alle haveejere har en interesse i at reducere spildet. Da det dels trækker på vores fælles økonomi, dels trækker på haveejers økonomi når der opstår lækager og brud og i sidste ende selvfølgelig ressourcospild af drikkevand.

Lækager

I februar konstaterede vi vand på stien på havegang 2. Brdr. Møller og Peter Hinnerup blev kontaktet, hvorefter de kom og gravede ud og fandt at en rørledning i samlingen mellem hovedledning og nærmeste have var gået løs. Det blev repareret uden omkostninger for os.

Igen i april blev der konstateret vand samme sted. Efter rådgivning og med den viden vi havde på det givne tidspunkt, blev der derfor igen gravet op på havegangen og i den nærliggende have, da tesen var at lækagen endnu engang skulle findes i vandrørene. Vandrørene var dog tætte, og i stedet blev lækagen fundet i en målerbrønd i en bagvedliggende have, hvorfra vandet løb direkte ud i haven nedenfor og ud på havegang 2. Lækagen i målerbrønden opstod på grund af et forkert installeret vandur. Omkostningerne til denne udgravning endte med at tilfalde haveforeningen, da vi efter juridisk bistand måtte acceptere, at den VVS'er der havde installeret måleruret ikke ville vedkende ansvar og indgå i en forsikrings sag.

I tiden efter har vi konstateret lignende større lækager i 6 haver. Som I ved, lavede vi derfor i juni en mini-procesplan med 4 trin:

1. Bestyrelse og vandudvalg gennemgår alle målebrønde
2. Vandudvalg laver en vandspilds-analyse
3. VVS'er tjekker installation af alle måleure
4. VVS'er trykprøver hovedledninger på systemet

Det gjorde vi med argumentet om, at en ny udgravning skulle være den absolut sidste udvej, da det er meget dyrt for foreningen. Vi ville derfor søge at fejlfinde gennem de mindst indgribende løsninger først, både økonomisk og i forhold til gener for haveejere.

Trin 1 og 2

Bestyrelse og vandudvalg gennemgik den 14. august alle målerbrønde og fandt 3 større lækager og mindst 7 brønde/målerure, hvor der var fugtigt eller anlæg til lækage. Vandspilds-analysen viste, som tidligere nævnt, at der er et gennemsnitligt vandspild på 22,4 %.

Trin 3 og 4

Den 31. august og 1. september gennemgik Byggeriets VVS samtlige målerbrønde og installation af målerure.

Der blev fundet utætheder i størstedelen af målerbrøndene på alle havegange. Enkelte steder er det synligt at vandet løber, andre steder er rørene fugtige og andre steder igen er det ikke muligt at spænde overgangsstykkerne nok til at de er tætte, så sandsynligheden for en lækage er stor.

Af samme grund var det kun muligt at gennemføre trykprøvning på en enkelt havegang. Der kan simpelthen ikke opretholdes tryk på hovedledninger på grund af utætheder i havernes målerbrønde.

I 60 haver er måleruret ikke installeret korrekt. Alle haver har haft autoriseret VVS'er til at foretage installationen.

De elektroniske målerure fra Kamstrup er fysisk mindre end de mekaniske målerure, og der er på målerurene en gevindforskruining på 3/4" og gevindforskruiningen på ind- og udløbsrør er 1". I de haver hvor det ikke er installeret korrekt er der derfor brugt overgangsstykker - både som forlængerstykker og som overgang for at "kompensere" for forskellen i gevindforskruiningerne. De er godt nok fuldt ud lovlige, men qua deres konstruktion, betyder det at pakningen bliver skåret over når de spændes til, og dermed er de ikke længere tætte. Ethvert forsøg på at efterspænde vil således blot forværre problemet.

I følge Byggeriets VVS burde der være brugt forskruininger/omløbere, der er sat direkte på måleruret, eller eventuelt teleskopiske forskruininger, jf. også installationsvejledning fra Kamstrup.

Næste skridt

I henhold til anbefalingen fra Byggeriets VVS'er, mener bestyrelsen, at alle målerurene bør installeres korrekt, for i fremtiden forhåbentlig at undgå lignende lækager, reducere vandspildet og kunne trykprøve hovedledningerne.

Se bilag 2 for bestyrelsens forslag.