

Bestyrelsens redegørelse for forslaget om helårsvand

Taastrup d.

14.10.18

Kære havelejer i haveforeningen Grøndalsvænge

Herunder følger bestyrelsens forslag om helårsvand, og redegørelsen herfor. Grunden til at dette tillæg udsendes er den, at de, der brevstemmer skal have mulighed for, at kende det grundlag bestyrelsen stiller forslaget ud fra.

Bestyrelsen stiller følgende forslag, som de også anbefaler, at der stemmes ja til:

Der er helårsvand i haveforeningen. Det betyder, at bestyrelsen ikke lukker for den centrale vandforsyning, udenfor sæsonen, altså i perioden 1.10-1.4. Det understreges, at helårsbeboelse forsat under ingen omstændigheder er tilladt. Formanden har indberetningspligt til Høje Taastrup Kommune ved mistanke om helårsbeboelse.

1. De nyeste forhandlinger med kommunen har åbnet for, at vi kan opholde os i vores kolonihaver i ferier og weekender udenfor sæsonen. Alene ferier uden for sæsonen, såfremt påsken regnes med, giver 5 uger. Derfor mener bestyrelsen, at det er rimeligt, at havelejerne har adgang til vand under disse kortere ophold i vinterhalvåret.
2. Mange af kolonihavehusene er så godt isolerede, at det ikke udgør nogen risiko, at have helårsvand. De huse der ikke er velisolerede må tænde og slukke for vandet, som de ønsker, i henhold til vejrforholdene. Den enkelte havelejer skal derefter atter puste sine rør ud, inden de forlader huset igen.

Hvis man har et ikke-isoleret hus, og ønsker vand i juleferien og vinterferien, så må den enkelte vurdere om, hvorvidt der har været moderat til hård frost (-5° i dagtimerne ned til -10° i nattetimerne) i mere end tre sammenhængende dage. Såfremt der har været moderat til hård frost, eller frosten er på vej, kan det på ingen måde anbefales, at man åbner for vandet, ind til et ikke-isoleret hus. Kort sagt: hvis du er i tvivl, så lad være med at åbne for vandet.

I håndværkerkredse arbejder visse firmaer ud fra følgende regel omkring, i forhold til hvor dybt frosten går ned i jorden: Der skal være dags- og nattefrost, plus mellem- til hård vind, uafbrudt, i

mindst en uge. Da kan frosten nå ned til omkring 40 cm. jorddybde. Jordens gennemsnitlige temperatur i 1 meters dybde over en periode på 10 år (2001-2010), har fx ikke været under 2,9° mellem november og april¹.

3. Bestyrelsen har ladet haveforeningens vandforhold vurdere, af en uvildig VVS-installatør. (Holst Kristiansen VVS, København NV). Installatørens udtalelse er følgende: D. 12/10: Gennemgang af samtlige vandmålere fra vej + 2 stk. stophaner i jord - som er godkendt. Hovedmålerbrønd er frostsikker og godkendt til vand året rundt.

Vandrør af jern, som dem foreningen har, tager skade af, at der åbnes og lukkes for vandet. Jernrør er skabt til at holde under tryk, og har derfor bedst af, at der er konstant tryk på vandet. Når der lukkes og åbnes for vandet, foregår der langsomt en erosion af jernrøret indefra.

Denne erosion er forårsaget af, at vandtrykket på ca. 8 bar, der ved vandåbning fosser ud i rørene, langsomt filer slagger, og andre type jernaflejringer af indersiden af røret. Denne slagge og anden rustfarvet slim, og metalrester, distribueres ud i de enkelte havers armaturer, bruserhoveder, systerter mv. Dette er hverken godt for de centrale vandrør, eller de enkelte havelejerers vandinstallationer. Den enkelte havelejer vil stadig opleve, at vandet kan forekomme rustfarvet, når man ikke har forbrugt vand i flere uger. Det vil dog være væsentligt mindre end hidtil.

4. Bestyrelsen stiller forslag om, at formuleringen 'frostsikret brønd' tilføjes vedtægterne af hensyn til sikkerheden og minimeringen af sandsynligheden for brud. (Dette angår forslag a) i indkaldelsesbrevet)
5. Bestyrelsen stiller forslag om, at følgende punkt bliver tilføjet foreningens vedtægter. (Dette angår forslag b) i indkaldelsesbrevet): **Ansvaret for og eventuelle udgifter til reparation af brud og andre defekter, der opstår fra måleren og ind til huset, påhviler fuldt hver enkelt havelejer.**

Ovenstående har altid været gældende, men bestyrelsen ønsker en præcisering af dette tilføjede vedtægterne, så der ikke hersker tvivl om havelejernes ansvarsforhold.

6. Alt i alt, vil indførelsen af helårsvand betyde, at alle skal gøre som de plejer, medmindre de har et hus, der er isoleret godt nok til, at der kan stå vand i rørene. Hvis i er i tvivl om jeres hus kan klare, at

¹ Link til undersøgelsen findes her: <https://www.bolius.dk/se-jordtemperaturen-i-danmark-maaned-for-maaned-35105/>

have vand på hele året, skal i kontakte en fagperson i form af en VVS-Installatør, der kan godkende jeres hus. Som udgangspunkt kan man sige, at et hus der ikke er isoleret i hverken gulv, tag eller vægge, vil ikke kunne holdes frostfrit om vinteren, hvorfor det frarådes, at sætte vand på i de udsatte måneder mellem november og april. I er altid velkomne til at kontakte bestyrelsen ved spørgsmål eller tvivl.

7. Bestyrelsen vil hvert år, i november eller før alt efter vejret, tilbyde deres assistance til de haver, der ønsker hjælp til lukning af vand, og ud-pustning af rør. Datoen vil blive fastlagt fra år til år.

Herunder fremgår bestyrelsens forsøg på, at besvare eventuelle spørgsmål der kunne komme

Helårsbeboelse

Hvad gør vi, hvis indførelsen af helårsvand betyder, at en stor del af havelejerne tager permanent ophold i deres kolonihavehus? Kan vi risikere at kommunen nedlægger hele foreningen?

Bestyrelsens svar:

Formanden i haveforeningen har indberetningspligt til Høje Taastrup Kommune, såfremt formanden mistænker enkelte haveejere for, at have taget permanent ophold i deres kolonihave. Denne indberetningspligt håndhæves ved, at formanden skriftligt indberetter havelejeren til den kontakt formanden har i kommunen. Dette betyder ikke, at formanden skal 'holde øje med' eller 'udspionere' havens beboere. Formanden kan indberette ud fra ren mistanke, og behøver derfor ikke over længere tid, at dokumentere en havelejerens færden udenfor sæsonen.

Når kommunen er gjort opmærksom på de mistænkte haveejere, er det kommunens opgave, at følge sagen til dørs, da de har tilsynspligten med, at loven overholdes i kolonihaverne. Såfremt der bliver holdt øje med enkelte haver i foreningen, så vil det dreje sig om, at udsendte fra kommunen kører gennem haveforeningen på forskellige tidspunkter og indsamler fotodokumentation ude fra stien. Denne form for tilsyn har foreningen oplevet i tidligere år.

Der vil altid være tale om enkelte haveejere ved en opsigelsessag. Dette betyder, at der ikke vil forekomme nogen kollektiv straf af hele foreningen. Den enkelte haveejer kan få sit lejemål opsagt af kommunen, hvis kommunen kan dokumentere, at lejereren har taget helårsbeboelse på kommunens grund.

Haveforeningen Grøndalsvænge kan ikke uden videre nedlægges af den grund, at vores haveforening har betegnelsen 'varig' jf. kolonihavelovens, kapitel 3, § 4-§ 5.²

Der skal være helt særlige krav til en sådan nedlæggelse af en varig kolonihave, men det kan i princippet forekomme, hvis vi læser § 4, stk. 1: "... væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen". Eksempler herpå, var sagen om Bane Danmarks udvidelse med et 5. spor der, heldigvis for os, ikke blev en realitet.

Når en kolonihaveforening er varig betyder det også, at kommunen, såfremt de ønsker at nedlægge området, er forpligtet på, at tilbyde et nyt kolonihaveområde, der kan erstatte det gamle. Det vil altså først være realitet i det tilfælde, at der skal foregå store ændringer i kommunalplanen, som omfatter dette kolonihaveområde.

Vandledningen

Hvad gør vi hvis der sker et brud på vandrøret ude i stien?

Bestyrelsens svar:

Først og fremmest ville et eventuelt brud på den centrale vandledning ude i stien, med ligeså stor sandsynlighed kunne forekomme om sommeren som om vinteren. Foreningens centrale vandledning i stien er minimum nede i 1.20 meters dybde, men formentlig mere, taget årenes tilføjelser af grus i betragtning. Et brud på vores centrale vandledning i stien vil med størst sandsynlighed forekomme på baggrund af en utæthed forårsaget af slitage, som beskrevet tidligere, snarere end frostsprængninger.

I tilfælde af, at der sker et brud på den centrale vandledning i stien, vil følgende forløb blive iværksat:

- a. Der lukkes naturligvis for al vand
- b. En fagperson lokaliserer bruddet og vurderer arbejdets omfang
- c. Der foretages en såkaldt 'punktrenovation' af bruddet og vandet kommer tilbage i omløb
- d. En estimeret pris for en sådan punktrenovation ligger pt på et leje, foreningen selv kan betale

² Se den fulde lovtekst om kolonihaveloven her: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=13142>

Til eventuel sammenligning, oplyser VVS-installatøren, at der ligger jernrør inde i København, som stadig fungerer efter 100 års tjeneste som vandrør. Det betyder ikke at vi kan vide os helt sikre på noget. Det er blot en sammenligning.