



Minska risken för vattenskador vid ombyggnad

Många fastighetsägare står inför en ombyggnad i sina flerbostadshus. Uppskattningsvis har 1,4 miljoner lägenheter våtrum och rörinstallationer som uppnått sin tekniska livslängd.

AV YVONNE BRINCK

Det är viktigt att fastighetsägaren tar tillvara all den kunskap och de erfarenheter som finns idag, för att i möjligaste mån undvika framtida vattenskador, säger Eva Sikander, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, som är författare till rapporten »Minska risken för vattenskador vid ombyggnad av befintliga flerbostadshus».

INTRODUKTION TILL OMBYGGNAD

Rapporten är avsedd att vara en introduktion till hur en ombyggnad av våtenheter och stammar i flerbostadshus kan utföras. Här presenteras byggherrens arbete och styrning av byggprocessen för att kvalitets-säkra ombyggnaden och minimera risken för framtida vattenskador.

UTVECKLING I OMBYGGNADSPROJEKT

I rapporten tar Eva Sikander upp de råd och anvisningar som finns idag från bland andra VVS Företagen, Golvbranschens Våtrumskontroll, Byggherrens rådgivning, Måleribranschens våtrumskontroll och i Boverkets byggregler, BBR.

– Det är också viktigt att man kontrollerar villkoren med försäkringsbolaget, för att försäkringen ska gälla fullt ut efter åtgärder av våtenheter och stammar, säger Eva Sikander.

BEFINTLIG OCH BRA KUNSKAP

Konceptet för kvalitetssäkring av ombyggnadsprojekt baseras bland annat på VASKA-projektet men har också utvecklats genom tillämpning i tre byggprojekt. Från dessa har byggherrarna bidragit med sina erfarenheter till rapporten.

– Genom att utnyttja den kunskap som finns kan man minska risken för framtida



FOTO: EVA SIKANDER

Arbetena utförs många gånger i trånga utrymmen men rätt genomförd minimerar renoveringen risken för framtida vattenskador.

vattenskador, säger Eva Sikander, som i rapporten har listat och utvecklat råd till fastighetsägaren.

TÄNK PÅ ARBETSMILJÖFRÅGOR

– Det är viktigt att arbetsmiljöfrågorna beaktas och planeras i ett tidigt skede, säger Eva Sikander, som rekommenderar att en arbetsmiljöplan upprättas redan under projekteringen. Arbetet kommer att utföras i trånga utrymmen. Det blir tunga lyft till följd av rivet material men även från nytt material som ska in i byggnaden.

Fuktskadat material kan vid rivning exponera de som arbetar för mögelsporer eller kemiska emissioner. De kommer också att utsättas för partiklar, fibrer och damm vid rivning och man får inte glömma att det kan finnas miljöstörande ämnen som till exempel asbest.

MED BOENDE KVAR

Många gånger sker renoveringen med kvarboende i fastigheten och det ställer stora krav på organisationen för att arbetena ska fungera väl. Med bland annat lösningar för dusch och toalett, skydd mot spridning av damm och information om tider då störande arbeten kommer att utföras kan man få en acceptabel situation för de boende.

– I detta arbete har byggherrens projektledare och entreprenörens samordningsansvarige nyckelfunktioner för att allt ska fungera, säger Eva Sikander. ■

KÄLLA:

Eva Sikander, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut
Minska risken för vattenskador vid ombyggnad av befintliga flerbostadshus, SP Rapport 2007:68 Eva Sikander,

LÄS MER PÅ:

www.sp.se



FOTO: WWW.LUNDFIX.SE

Eva Sikanders råd till fastighetsägaren

■ Projektledning med erfarenhet

En våtrumsrenovering med stambyte är en omfattande och många gånger komplicerad process med många olika hantverkare. Tillsätt en organisation där projektledningen har erfarenhet från ombyggnad där rörinstallationer och våtenheter berörs.

■ Inventera före ombyggnaden

Se till att inventera byggnaden före ombyggnaden. En inventering av befintliga skador, riskmaterial, risklösningar, status på installationer och tätskikt och miljöstörande ämnen är viktig att genomföra inför projekteringen. Om brister upptäcks under själva ombyggnaden kan följderna bli dyra för byggherren och besvärande för hyresgästerna.

■ Formulera åtgärdsförslag utifrån inventeringsresultaten

I rapporten ges principiella åtgärdsförslag vid bland annat utbyte av golvbrunnar, rörinstallationer och golv- och väggbeklädnader.

■ Formulera krav inför upphandling av ombyggnaden

Kraven som byggherren ställer i samband med upphandlingen kan behandla tekniska lösningar och funktioner, tapp-



Eva Sikander, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

och varmvattenrör, golvbrunnar, tätskikt och krav på utförande, till exempel enligt en viss branschstandard.

Man behöver också specificera projektörens och entreprenörens egenkontroll och verifiering utifrån de krav som byggherren ställer.

■ Följ upp att kraven uppfylls

Uppföljning av entreprenörens egenkontroll kan ske vid till exempel kvalitets- och miljömöten. Utöver denna uppföljning bör byggherren också göra egna stickprovskontroller, till exempel av golvanslutningar mot brunn.

VASKA-projektet

Projektet genomfördes i två bostadsområden i Umeå i mitten av 1980-talet och var finansierat av Byggherrens rådgivning.

Målet var att visa att det går att bygga bostäder där risken för vattenskador är liten utan att det kostar för mycket. Utgångspunkten var försäkringsbolagens kunskaper om vattenskadornas orsaker och erfarenheter från tidigare projekt med liknande inriktning. Det har byggts ytterligare 4 000 lägenheter med liknande teknik. Det har ännu inte uppstått vattenskador i dessa eller i experimenthusen.

LÄS MER PÅ:

www.formas.se