

Guide

– åtgärda stammarna

Många är jobbigt medvetna om att husets stammar näppeligen håller tätt. Styrelsen bävar för samtalet som meddelar att nu har den stora vattenskadan skett. Dags att göra något? Men vad? Och hur? Och till vilket pris?

TEXT: INGER EVERTSON

FÖRUTSÄTTNINGARNA i denna guide är: Fastighet från tidigt 60-tal. Stammarna är aldrig bytta. 30 lägenheter. Samtliga badrum renoverades 1985. Hälften av badrummen har renoverats under de senaste fem åren.

De som har renoverat sitt badrum har lagt ner bra många tusenlappar på sina projekt. Detta kan vara ett dilemma för styrelsen. Föreningen är endast skyldig att betala ett standardbadrum, men många av dem som renoverar nöjer sig inte med vanlig standard.

Huset är över 50 år gammalt. Stammarna beräknas hålla mellan 50 och 60 år. Vad ska styrelsen göra?

– Min grundrekommendation är att riva ut allt och byta både avlopp, vatten och el, säger Ronnie Kilman hos fastighetskonsulten Frakka. Relining kan vara ett bra komplement till exempel under källargolv, som är svåra att komma åt, menar han men påpekar att man inte kommer åt varken fuktspärrar eller rörgenomföringar genom att relina.

Ett tips: Den som ska bygga om badrummet bör rådfråga sin styrelse. Visar det sig att huset skall byta stammar inom de närmaste åren kanske man enbart skall göra en mindre renovering av sitt badrum.

När det gäller rum-i-rum är Ronnie Kilman lite tveksam.

– Risken är att fukten stängs in trots luftspalten. Jag blir då lite orolig över att fukten kan stängas in i väggarna, speciellt om det är gipsväggar med papper, och man får en okontrollerad mögeltillväxt.

Vad vi lär få se alltmer av i framtiden är en kombination av olika lösningar, där man alltså åtgärdar del för del efter behov.

Traditionellt stambyte

Man river här sönder de gamla rören med hjälp av bland annat slägga och drar ut alla rör och byter ut dem. Alla badrum byggs om.
– Om huset är nästan 50 år gammalt och stammarna aldrig är bytta finns det egentligen bara en sak att göra, riva ut allt och göra om. Detta är förstås förfärligt för dem som har renoverat sina badrum och kanske lagt ner närmare 200 000 kronor, säger Göran Kåwert på företaget Rotpartner i Kungälv. Han menar att styrelsen bör informera de boende om sin långtidsplan.
– Det är styrelsen som måste ta ansvar för husets underhåll även om beslutet kan vara obekvämt. Tätskikten behöver bytas i alla badrum efter 30 år och stammarna håller i regel i cirka 50 år, säger Göran Kåwert.

Fördelar

Man kan använda de gamla schakten. När arbetet är klart har man helt nya rör både i schakt och in till varje lägenhet. Tätskikten i badrummen åtgärdas liksom alla golvbrunnar. Både el- och vattenledningar byts samtidigt som avloppsledningarna. Minst 30 år håller både badrum och stammar om arbetet är rätt utfört.

Nackdelar

De boende får leva i en byggarbetsplats utan vare sig toalett eller kök under mer än en månad. En dyr investering. Miljön kan påverkas genom att det blir stort avfall från tidigare använt material.

Tidsåtgång

Upp till 10 veckor.

Pris

Cirka 250 000 kr per lägenhet.

Kassettmotoden

Alla rörinstallationer finns i kassetterna. Denna metod är att betrakta som ett stambyte.
– Metoden går betydligt snabbare än ett traditionellt stambyte genom att vi levererar färdiga enheter som vi monterar på plats i badrummet, säger Birgitta Sandberg, verkstadschef på Modulsystem i Kalix.
Man åtgärdar också fuktproblem samtidigt som man installerar kassetterna.
– För att kunna installera kassetterna måste vi ta hål i bjälklagen. Tätning sker med så kallad brandstrypare så att lägenheten blir lika brandsäker som tidigare, säger Birgitta Sandberg. Kassetterna har installationsluckor och det finns också speciella installationsväggar i de fall där toaletterna inte ligger under varandra.

Fördelar

Man slipper ta hål i väggarna. Installationen tar endast ett par veckor. Tapp- och spillvattenledningar finns i kassetten. Fuktskador upptäcks direkt. Framtida fuktskador kan förhindras med hjälp av ett bra ventilationssystem.

Nackdelar

Håltagning mellan bjälklagen. Kassetterna tar utrymme från badrummet. Prefabricering ger mindre valmöjligheter.

Tidsåtgång

Ungefär 2 veckor.

Pris

Cirka 200 000 kr per lägenhet.

Rum-i-rum

Innebär att ett helt nytt badrum byggs innanför det gamla och man installerar en kassett för de nya stammarna.
– Det går snabbare än traditionellt stambyte och vanlig kassettlösning. Men viktigast är att luftspalten mellan gamla och nya väggen ger ett skydd mot mögel och rötskador, säger Mattias Andersson, projektledare på företaget Rum i rum AB.
Luften mellan den gamla och nya väggen är kopplad till badrummets befintliga frånluft så att det hela tiden sugs en liten mängd luft i ventilationsspalten mellan väggarna. Badrummet får också ny golvbrunn som installeras enligt föreskrivna krav, bland annat vad avser lutning. Både toalettstol och handfat är väggmonterade, vilket underlättar städning. Innan man renoverar gör man en fuktmätning. Finns det fukt i de gamla väggarna sätter man – om beställaren så vill – in en fuktsensor, som borrar in i valvet.

Fördelar

Metoden är billigare och tar kortare tid än traditionellt stambyte. Miljövänligt eftersom det inte krävs någon rivning av väggar. På golvet ligger en matta med luftspalt som också den håller torrt.

Nackdelar

Badrummet blir mindre än det var tidigare. Badrummet byggs upp på nytt, så den som har renoverat sitt badrum får ändå ett helt nytt utseende på badrummet, genom att de gamla väggarna finns bakom det nya yttskiktet.

Tidsåtgång

Ungefär 7 dagar.

Pris

Cirka 130 000 kr per lägenhet.

Stamrenovering

För avloppsledningar finns två huvudmetoder. Flexibla foderrör (strumpa, infodring, rör-i-rör) och invändig beläggning (en del använder begreppet relining enbart för denna metod, en del som ett samlingsnamn för all rörrenovering). Flexibla foderrör – under tryck skjuts en plastad "strumpa" in i röret. Tekniken bygger på att plastmaterialet härdras. Invändig beläggning kan ske med antingen epoxi eller polyesterplast som sprutas in i rören med tryckluft. Nordic Relining är ett av de två företag som som enbart relinar tappvattenledningar.
– Det beskrivna fallet verkar vara perfekt för relining. Med vår metod skonar man badrummen och kostnaden och besväret blir betydligt lägre, säger Philip Lindström, säljare på Nordic Relining. Epoxy fäster direkt mot rören på ett sådant sätt att en tunn hinna bildas genom hela stammen. Philip Lindström påpekar också att renovering av badrummen efter en relining kan göras när som helst av bostadsrättsinnehavarna. De badrum som nyligen är renoverade har förhoppningsvis ett sådant tätskikt att ingenting behöver göras.

Fördelar

Metoderna går snabbt. Man skonar nyrenoverade badrum. Betydligt mindre störningar för de boende än vid ett traditionellt stambyte. Metoden för avloppssystem kan användas på rör som är mellan 160 och 32 mm. För tappvattensystem kan rör ända ner till 6 mm åtgärdas. Betydligt billigare än traditionellt stambyte.

Nackdelar

Våtrummens tätskikt åtgärdas inte. Golvbrunnar kan relinas med beläggning av epoxy eller polyesterplast, men måste bytas i samband med nya tätskikt. Stammarna måste förr eller senare bytas ut. När tappvattenledningarna renoveras är det mycket viktigt att epoxymassan får härda ordentligt, annars kan det giftiga ämnet bisfenol A läcka ut i dricksvattnet.

Tidsåtgång

Cirka 3 dagars avstängning, det dubbla om man renoverar både tappvatten- och avloppsrören.

Pris

15 000–25 000 kr per lägenhet. Det dubbla om både tappvatten- och avloppsledningarna ska åtgärdas. Flexibla foderrör är billigare än traditionellt stambyte, men något dyrare än invändig beläggning.

Underhåll av rören

Rören spolras med vatten under högt tryck.
– Spolning bör göras vart femte år, även i nya rör, säger Andreas Jacobson på Solna Högtrycksspolning.
Han anser att gamla rör som är täta egentligen varken behöver relinas eller bytas ut.
– För att vara på den säkra sidan kan man spola rören och sedan besiktiga med en filmkamera för att undersöka rörens status.

Fördelar

Naturligtvis är det billigast om rören kan behållas. Men det är en viss chanstagning. En ordentlig utredning om stammarnas status är nödvändig. Men det kan finnas svaga punkter som inte går att hitta. Avlagringar spolras bort inne i rören och det ursprungliga flödet återställs. Passar bra för att underhålla stammarna.

Nackdelar

De rör som inte håller för behandlingen måste bytas ut. Det är bara avloppsrören som åtgärdas.

Tidsåtgång

Ungefär 30 minuter per lägenhet.

Kostnad

Cirka 1 000 kr per lägenhet.