

Renoveringshandbok – Underlag för beslutsfattare vid renovering av lägenheter i 1950-, 60- och 70-talshus

Renoveringshandboken för hus byggda 1950–75 tar ett unikt helhetsgrepp på renoveringsfrågorna. Boken tar upp inventering, besiktning och processen med boendesamverkan för både hyresrätter och bostadsrätter. Den behandlar också upphandling och val av teknik när det gäller bland annat energieffektivisering och våtrumsrenovering.

Bakgrund

Under 1950-talet fram till 1975 var utbyggnadstakten för bostäder hög i Sverige. Nu börjar dessa hus i snabb takt bli renoveringsmogna. Totalt byggdes 1,3 miljoner bostäder i flerbostadshus under den perioden. Det har uppskattats att cirka 170 (Industri-fakta, 2008) miljarder kronor kommer att behöva satsas bara på stambyten och badrumsrenovering i hus byggda 1961–1975. I hus byggda på 1950-talet kan det uppskattas att ytterligare cirka 50 miljarder kr behöver investeras i stambyten.

Idag renoveras endast cirka 25 000 badrum i Sverige per år mot ett uppskattat behov av 55 000 – 65 000. Därtill finns Sveriges nationella miljömål, som innebär att energianvändningen ska minska med 20 procent till 2020 och 50 procent till år 2050 jämfört med år 1995. För att detta ska vara möjligt inom bebyggelsesektorn krävs att radikala åtgärder för energieffektivisering genomförs i det befintliga beståndet, inte minst i det bestånd som nu står inför renovering. Nu öppnar sig ett "renoveringsfönster" som sedan inte återkommer på 40 år!

Till en SABO-konferens i januari 2007, gavs en skrift ut som heter "Renovering pågår..." Den innehåller ett antal intervjuer med aktiva renoverare, där de ger sina erfarenheter av strategier och teknik när det gäller stambyte, våtrumsrenovering och energieffektivisering i bostadshus. Skriften blev mycket efterfrågad vilket visade att det finns ett stort behov av en mer utförlig handbok som hjälp för alla som planerar renoveringsarbeten.

Syfte

Renoveringshandboken är avsedd att ge beslutsfattare i bostadsförvaltande företag ett underlag för de ställningstaganden som måste göras i tekniska frågor inför en renovering. Den ska också behandla vilka konsekvenser olika val får för förvaltningsteknik, inomhusmiljö, och energihushållning. Materialet ska kunna vara



ett hjälpmedel vid upphandling av konsult- och entreprenadarbeten samt en vägvisare för bra metoder att organisera projekterings- och utförandearbetet. Slutligen är det tänkt att kunna användas för utbildning av bostadsföretagens planerings- och byggnadspersonal samt självständigt kunna fungera som kunskapskälla.

Resultat

Projektet har resulterat i en handbok som tar ett helhetsgrepp på renoveringsfrågorna för bostadshus byggda under 1950-, 60 och 70-talshusen. Boken tar upp inventering, besiktning och processen med boendesamverkan för både hyresrätter och bostadsrätter. Den behandlar också upphandling och val av teknik när det gäller bland annat energieffektivisering och våtrumsrenovering. Inomhusmiljö behandlas också i boken, liksom sanering av farliga ämnen. Vid sidan av vatten, avlopp, värme och ventilation tas det även upp en del om el, tele, hissar och brand. Boken innehåller dessutom tio goda renoveringsexempel.

Renoveringshandboken omfattar följande ämnen/avsnitt:

1. Inledning
2. Renovering behövs!
3. Renovering – inte reparation
4. Planera för energieffektivisering
5. Inventering
6. Boende
7. Upphandling och renoveringsteknik
8. Goda exempel
9. Myndighets- och branschregler
10. Checklistor



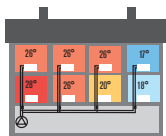
8. GODA EXEMPEL

Gå igenom varmvattensystemet

- Enligt vvarmslutna handboken (om de behövs) med sådana som är elanslutna för sommaridrift och anslutna till varmsystemet för vinteridrift. Läs mer i kapitel 7 om Vatten- och spillvatteninstallationer.
- Är alla blandare utom till badkaret små-spelande?
- Har dusch och badkar termostatblandare?
- Ta bort uppenbara elljurar
- Byt successivt glöd- mot lågenergilampor.
- Kontrollera att inga elvärmare är igång året och dygnet runt. I en del hus avisas stuprör och takbrunnar, och garagedörrar hålls halvkraft med hjälp av elvärmekablar. I många hus har dessa ett bristande regleringsystem och står på året runt och drar energi helt i onödan.

Varför ska varmsystemet justeras?

Det är relativt enkelt att kontrollera om varmsystemet behöver justeras. Kännetecknen är ständigt öppna fönster i lägenheterna nära värmecentralen och att boende längst bort och högst upp klagar på att det är för kallt.

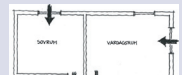


Figur 4.5 Öppen temperaturladdning är ett kännetecken på att värmesystemet behöver justeras.

! FAKTA

VARFÖR SKA UTELUFTSVENTILERNA VARA ÖPPNA?

I självdrags- och frånluftsventilerade hus tillförs ventilationsluften via uteluftsventiler i taket. Tanken är att uteluftsventilerna ska vara placerade så att luften ska värmas av radiatorerna, men det fungerar sällan så. Hått-ventiler klägs ofta på drag.



2. RENOVERING BEHÖVS!

Mer än hälften av alla Sveriges lägenheter är byggda mellan 1950 och 1975. Kvaliteten på rör- och elinstallationer och på våtrummens tätskikt har i huvudsak varit mycket bra. De äldsta av dessa hus är mer än 50 år gamla men nu är den tekniska livslängden för dessa snart till ända. En konsekvens av det höga byggandet under dessa år är att behovet av renovering nu snabbt blir stort. Boverket har sagt att en rimlig planering är att öka renoverings-takten från 20-25 000 lägenheter till cirka 65 000 lägenheter per år.

2.1 Livslängderna är slut

De angivna livslängderna i tabellerna nedan är baserade på undersökningar och erfarenhet. Livslängden kan vara betydligt kortare för byggade-lägenheter och synliga installationer som utsatta för onormalt slitage, beroende på t.ex. underhållsintervall, boendevanor eller vattenkvalitet.

UPPSKATTAD LIVSLÄNGD FÖR INSTALLATIONER OCH TÄTSKIKT

Byggnadsdel	Uppskattad livslängd
Målning på puttsad vägg	10-15 år
1950-tals kakel på vägg utan tätskikt	30-40 år
- i badrum där man inte duschar	0 år
- i badrum där man duschar mot väggen	10-15 år
Väggskivmatta	30-40 år
Keramiska plattor på golv med membranisolering	20-25 år
PVC-matta på golv	20-25 år

UPPSKATTAD LIVSLÄNGD FÖR SANITETSPORSLIN OCH RÖR

Installationer	Uppskattad livslängd
WC-stol, tvättställ, badkar	30-35 år
Spillvattenledningar av gjutjärn	30-60 år. Stora dimensioner i kallare kan hålla längre.
Spillvattenledningar av PVC, tillverkade före 1974	20-30 år. Alla rör av denna typ är utslitna idag.
Spillvattenledningar av PVC tillverkade från och med 1974	30-50 år
Golvbrunnar tillverkade före 1991	30-40 år
Kan inte anslutas tätt mot moderna tätskikt. Ska alltid bytas vid byte av golvets tätskikt.	
Vattenledningar av galvaniserat (tinnat) stål	30-40 år
Vattenledningar av koppar	50-60 år
	Äldre mekaniska kopplingar av mässing kan vara kraftigt korroderade, vilket förkortar livslängden.
Radiatorer och värmledningar av stål	> 80 år
- tätt värmesystem som sällan fyllts på	Kort livslängd
- stätt system som ofta fyllts på	< 30 år
Värmledningar av stål förlagda i badrumsgolv och som korroderar utifrån	Korroderar utifrån
Fjärrvärmecentral	30-40 år



Gröna gatan, Uppsala

Jakobson är en av dessa. Han är anställd på avdelningen Fastighetservice som arbetar med energioch vattenbesparande åtgärder. Han har även ansvaret för att samtliga av Uppsalas byggnader energideklaras.

Förstudier till energieffektivisering av 1960-talsområdet Gröna gatan, Gröna gatan är ett av de första av Uppsalas 1960-talsområden som ska renoveras.

Energianvändningen är hög och Niklas Jakobson och hans kollegor på Fastighetservice har gjort en noggrann inventering med avseende på energi. De har också undersökt energibesparande och in-

- Energieffektivisering av tvättstugor.
- Energieffektivisering av garage.

Utredningarna visar att det är möjligt att halvera energibehovet för uppvärmning genom att byta fönster, installera FTX-ventilation och justera värmesystemet.

MIBB för kontroll av inomhusmiljön

Uppsalas är samtidigt noga med att inte luftkvaliteten ska försämrats och vill att de boende ska få en bättre värmekomfort efter åtgärderna. Man har en lång tradition av att arbeta med MIBB (Miljöinventering av inomhusmiljön i befintlig bebyggelse). De boende får svara på en enkät om hur de upplever inomhusmiljön. Under samma period tar de upplopp inomhusmiljön. Under samma period tar de upplopp inomhusmiljön. Under samma period tar de upplopp inomhusmiljön.

KONTAKTPERSONER

Niklas Jakobson, Uppsalas
Ann Rasmussen, Uppsalas

8.4 Bif Skätten tog ett helhetsgrepp på behov av underhåll och renovering av klimatskärmen

Traditionellt stambyte

Följande moment tillkommer:

- Rörning och bining av rörschakt.
- Rörning av befintlig stam för vatten och avlopp.
- Ny vägginklädnad vid rörschakt.

Vid renovering med "nytt rum i rummet"

Merparten av momenten, rörning, sortering, borttransport utgår väntetid för utförande.

Bygg en referensstam

I större projekt är det klokt att provdrän med ett fullständigt rör och porlin. Man kan då kompliceringar i ett tidigt skede.

Vanliga komplikationer

Renoveringsarbete kan medföra:

- Öförsedda problem kan uppstå för att t.ex. ge de bostaderna till tvännen.
- Förlängda torktider på golv och fuktskador.
- Boende vill ändra sina tidsplaner.

10.4 Vanliga brister i hus från olika byggepoker

Vanliga brister i 1950-talshus

Otåta våtrum

Våtrummet har i många, kanske de flesta,



3. RENOVERING - INTE REPARATION

Ytterligare information

Kontaktpersoner:

Rolf Kling, VVS Företagen, tel 08-762 75 42,

e-post: rolf.kling@vvsforetagen.se

Litteratur:

- Renoveringshandboken för hus byggda 1950-75 (VVS Företagen, 172 sidor, pris exkl. moms 320 kr) kan beställas från VVS Företagen, www.vvsforetagen.se under "Publikationer"

Internet:

www.vvsforetagen.se - Publikationer