

## Förstudie Stammar och Våtrum Brf. Kvannen i Uppsala

Syftet med denna förstudie är att upprätta en rapport som kan ligga till grund för föreningens planering och beslut gällande stammar och våtrumsrenovering.

Besök gjordes i fastigheten 2019-12-25 och 23 där lägenheter och i utrymmen i bottenplan och undercentraler kontrollerades.

Byggnaderna uppfördes 1971.

Fastigheten består av 24 huskroppar i 2 plan och omfattar 253 lägenheter.

Samt 4 komplementbyggnader som rymmer UC, tvättstugor mm

### Kontroll av installationer i allmänna utrymmen:

- Stammar har ojämn kvalitet, vissa delar är i gott skick andra är betydligt sämre.
- Stammar är delvis av gjutjärn och delvis av äldre typ av PVC stammar.
- Fastigheten har bytt tappvatten ledningar 1997. Samtidigt förbereddes nya kulvertar för värme.

### Kontroll av lägenheter:

Generellt har lägenheterna inte täta slitsbottnar, golvbrunnar av gjutjärn där de ej bytts ut, vattenledningar av lödda kopparrör.

Värmestammar i järnrör, koppar (prisolrör) ut i lägenheter, ett rörsystem.

I original har badrummen plastmatta på golv och målad väv på väggar.

Kontroll gjordes i 23 lägenheter.

Fuktindikeringsmätning.

### Sammanfattning av kontrollen:

- Av 22 fuktmätta golv, var 5 torra (23%), 10 fuktiga (45%), och 7 blöta (32%).
- Av 23 fuktmätta badrumsväggar var, 10 torra (44%), 6 fuktiga (26%) och 7 blöta (30%)
- Vattenrör kommer upp ur golv
- Slitsbotten saknas
- Tätbotten eller tätgolv saknas under diskbank i samtliga lägenheter
- I 9 badrum var golvbrunn utbytt trots att 16 badrum var renoverade och kravet på att byta ut gjutjärnsbrunnar vid renovering har funnits sedan 1990.
- Avloppsstammar av PVC (före 1973) 20 - 30 års livslängd. Gjutjärnsstammar 30 - 60 år beroende av när och hur de tillverkades.
- Läckage på värmeledningar i 3 lägenheter trots att det endast i 13 kök gick att inspektera rören.
- I 10 av de kontrollerade lägenheterna var stammar och justerventiler för värme ej inspekterbara. Då avluftningar för värme är placerad i inspektionsluckan innebär det även att värmesystemet ej går att lufta.
- I flera badrum var radiatoren rostangripen
- I dusch- och badrum kommer rör upp ur golv på de övre planen.
  - Enligt Säkervatten installation så är detta inte tillåtet i dag vid renovering.
- Slitsar där stammar är placerade har inte tätbotten vilket leder till att läckage i slitsen sprids i lägenheterna med omfattande skador som följd.

## Slutsats och rekommendationer.

Föreningen bör snarast inleda arbetet med att planera för ett kommande renovering. Den teoretiska livslängden för vvs installationer är uppnådd och det förekommer driftsstörningar i avloppssystemet.

Brunnar i badrummen har så kraftiga rostangrepp att klämringar och mattor/tätskikt släpper och ger läckage från brunnar.

Värmesystemet har läckage och bör kontrolleras i samband med renovering.

Om föreningen väntar med renovering måste medlemmar tvingas att underhålla sina tätskikt, förhöjd fukt finns i flera av de kontrollerade badrummen.

När medlem ska underhålla sitt badrum måste föreningens brunn bytas ut samt att vattenrör ej får komma upp ur golv.

Min bedömning är att underhållet är i otakt, normalt räknar vi med att stammar byts efter 50 – 60 år och att badrum håller i 25 – 30 år i era byggnader är tappvattnet endast 22 år samtidigt som avlopp är 48 år och många badrum är i behov av renovering.

Om föreningen väljer att genomföra en renovering så kommer också alla badrum att underhållas.

Väljer föreningen att vänta med renoveringen kommer det att finnas många "nyligen" renoverade badrum när föreningen ska genomföra en total renovering. Det ska också beaktas att om föreningen beslutar att genomföra en renovering senare så kommer det påverka möjligheten för medlemmar att sälja sina bostadsrätter.

Om föreningen väljer att vänta med renovering bör man ändå i ett första skede kontrollera värmesystemet då små läckor kan ge stora skador då slitsbottnar saknas.

I samband med förstudien mättes även temperaturen i de lägenheter som ingick. Temperaturen är mellan 21 – 24 grader i uppmätta lägenheter.