

# SKADEFÖRBYGGANDE INFORMATION

## LÄCKAGE

---



Många fastigheter som byggdes fram till mitten på 1960-talet börjar få utslitna vatten- och avloppsledningar. Även tätskikten i badrummen har i många fall börjat läcka. Äldre typer av avloppsrör av PVC-plast har visat sig ha kort livslängd och bör därför kontrolleras extra noga. Ett tecken på renoveringsbehov är om en eller flera vattenskador inträffar i fastigheten.

Badrum:

Besiktiga rör för att bedöma om installationer och badrum är i behov av renovering görs en noggrann besiktning:

- Ta korrosionsprover på avloppsrören.
- Undersök vilka material som använts i tappvatten- rören.
- Besiktiga huvuddelen av de våtrum som berörs.
- Titta efter tecken på fuktskador i väggar och golv.
- Undersök rör genomföringar och skruvfästningar.
- Titta på golvmattans infästning till golvbrunnen, om golvet har plastmatta.

- Kontrollera om golvbrunnen har rostangrepp.
- Alla badrum ska ha ett skyddande tätskikt som stoppar fukt från att tränga in i väggar och golv.
- Kakelplattor eller klinkers är inte täta utan det ska ligga fuktspärr även under dessa.
- Kontrollera att det inte finns någon spricka eller att något har lossnat längs badrumsväggar och golv. Titta extra noga runt badkaret, duschen och golvbrunnen.
- Byt ut alla gamla silikontätningar i badrumsväggar och golv så fort de börjar se spruckna eller fula ut.
- Fyll alltid igen både borrhål och pluggens skruvhål med våtrumssilikon innan du drar fast skruven.
- Rensa och rengör alla golvbrunnar regelbundet.
- Ställ tvättmaskinen och varmvattenberedaren i våtutrymme med golvbrunn.

#### Kök

- Placera ett underlägg under diskmaskinen, kylskåpet och frysen.
- Installera en diskbänksinsats och tätning längst ner på rören.
- Installera läckagevarnare under diskbänken (läs vidare i slutet av denna info).
- Använd bara diskmaskinen när någon är hemma.

***Anlita alltid en fackman för att utföra arbeten som innefattar vatten eller rör.***

#### Stambyte med kvarboende.

För att hålla nere kostnaderna kan byte av vatten- och avloppsstammar utföras utan att flytta ut de boende. Detta förutsätter att man väljer en teknik som gör att arbetet går snabbt. För de kvarboende är det också viktigt att tillfälligt vatten och toalett ordnas på ett acceptabelt sätt. Vanligt är att proppa igen och lämna kvar de gamla rören och istället placera nya vatten- och avloppsrör i speciella inklädnader. På så sätt kan arbetet utföras betydligt snabbare och miljövänligare.

Rensa avloppsstammar och källarledningar Var uppmärksam på klagomål från de boende om problem med avloppet så kan stopp och andra olägenheter undvikas.

Utströmmande avloppsvatten från t.ex. en golvbrunn, leder ofta till omfattande vattenskador. Låt därför en fackman rensa avloppsininstallationen vid större störningar. Återkommande stopp bör utredas.

Friktion ökar slitaget på avloppsstammarna.

Installation med utanpåliggande rörinklädnad där vatten- och avloppsledningar är lätt åtkomliga för inspektion. Denna typ av installation underlättar vid framtida stambyte.

Olika exempel på skador och hur de fördelas mellan fastighetsägaren dvs bostadsrättsföreningen och medlem.

#### Exempel 1

Det läcker in vatten genom fasaden och lägenhet A får vattenskador på väggen. Det visar sig vara orsakat av en skada som föreningen inte kände till, eller borde ha känt till.

Bostadsrättsföreningen betalar reparationen av fasaden och medlemmen får bekosta reparationerna i sin lägenhet. Försäkringsbolag täcker inte dessa skador i form av inträngande vatten utifrån.

#### Exempel 2

En skada på vattenledningen i badrummet i lägenhet A orsakar en översvämning. Skadan beror inte på att bostadsrättshavaren eller någon annan i lägenheten varit försumlig och därmed orsakat skadan. Här får föreningen reparera och stå för allting som blivit skadat i lägenheten.

#### Exempel 3

Diskmaskinen i lägenhet A går sönder och orsakar en vattenskada på köksgolvet. Vattnet rinner sedan vidare ner i stommen och fortsätter ner i lägenhet B, som får skador i taket och på parkettgolvet. Bostadsrättshavaren i lägenhet A har inte varit försumlig på något sätt. Här får bostadsrättshavaren i lägenhet B stå för sina reparationskostnader för taket och parkettgolvet. Bostadsrättsföreningen får betala skadorna på stommen. Om skadan hade berott på att

Medlemmen i lägenhet A bevisligen hade varit försumlig hade den personen fått stå för reparationerna i sin och grannens lägenhet samt föreningens del. Att bevisa försumlighet är en mycket svår uppgift.

Skadeförbyggande produkter:

### **Vattenlarm**

Vattenlarm som monteras i dolda utrymmen och köksskåp där det finns risk för läckage. Varnar med signal, så du hinner upptäcka läckage innan skada är skedd. Kostar mellan 500-600 kr.

### **Vattensäkring/Vattenfelsbrytare**

Stänger av vattenflödet vid förbrukning över inställt värde. Vattensäkringen ska monteras mellan tappstället och anslutningsslangen till den vattenanslutna enheten. Uppstår läckage i slang eller maskin stänger vattensäkringen av tillflödet när den passerade vattenmängden överstiger maskinens normala förbrukning. Kostar mellan 400-500 kr.

Dessa säljs i välsorterade byggvaruhus, "Gör-Det-Själv-Varuhus" samt hos VVS-grossister.

Källor: Länsförsäkringar, If, Folksam och Bostadsrätterna