

RÖRRENOVERINGAR

Kräver mycket tid,
pengar och tålamod

Rören en tickande bomb

HBL 15.1.05

Den stora höghusrenoveringen drabbar allt fler. Årligen behöver över 100 000 lägenheter nya rör. Siffran fyrdubblas inom kort då spåren efter 1960-talets byggboom börjar synas. Efterfrågan på entreprenörer är mycket större än utbudet vilket pressar priserna till skyarna.

Klockan sju på morgonen bryts tystnaden på Vinkelgatan 7 i Kronohagen av borren som enträget arbetat sig in i golvet i badrummet. Den som inte redan tvingats sälja sin lägenhet på grund av alltför dyr rörrenovering har tillfälligt flytt fältet.

Bostadshuset byggdes 1939 och inhyser totalt 60 lägenheter. En rörrenovering har varit förestående i tio år. I höstas var det dags. De första linjerna drogs upp i september och de sista väntas bli klara om sju månader.

Man ser knappt skymten av någon som bor i huset. De tomma bostäderna har plast på väggarna, stora hål i golven, nerrivna kakel och löst bråte i knutarna.

Vinkelgatan 7 är bara ett av de hundratusentals hus som behöver nya rör inom tio år. I huvudstadsregionen håller till exempel stadsdelar som Haga, Munksnäs, Helsingfors centrum, Brunakärr, Hagalund i Esbo och delar av Vanda på att gå i pension.

Rör håller i regel femtio år. Enligt **Martti Mäkinen** på Nylands fastighetsförening är det högaktuellt att ta itu med 60- och 70-talshusen nu innan det blir för dyrt. Samtidigt börjar 80-talets fastigheter med sämre rörkvalitet trycka på. Det renoveras redan nu extremt mycket.

– Bristen på professionella rörentreprenörer och

planerare blir större. Det finns få firmor som ägnar sig åt att renovera gamla rör, de flesta jobbar med nybyggen. Priserna stiger rejält. I dag kan en rörrenovering kosta upp till 600 euro per kvadratmeter jämfört med 300 euro för fem år sedan.

Så länge det byggs så här mycket nytt uppskattar Mäkinen att priserna stiger 5–10 procent per år.

Förutom husets ålder inverkar materialet på när rören bör bytas ut.

Utan vatten i månader

Rörrenoveringen anses vara det mest utmanande projektet för ett bostadsaktiebolag. Det krävs tid, pengar och – tålamod. Om allt går enligt tidsplanen brukar det ta drygt tre månader att renovera en bostad, vattnet är oftast avstängt i minst trettio dagar i sträck.

På Vinkelgatan 7 har rörrenoveraren iordningställt en provisorisk dusch och wc i källaren. **Anneli Nervanni** är en av dem som modigt tänker stanna kvar under renoveringen. De senaste dygnet har hon ägnat åt att spanna upp plast på väggarna och tejpa för alla dörröppningar.

– Jag har bott här i 27 år och tänker inte flytta. Men det är dammigt redan nu.

Orosmoment finns det gott om, tänkt om allt går snett och kaoset blir outhärdligt? VVS-ingenjören

Kim Malmgren får ofta ta emot kritiken.

– Som entreprenör blir man ofta tvungen att leka psykolog och lugna alla nervösa. De flesta går heta för minsta lilla småsak som inte fungerar, trots att problemet funnits redan långt före renoveringsskedet.

I följande trappa har **Rit-**

va Kankkunen just flyttat tillbaka efter en två månads vistelse hos föräldrarna.

– Ägaren passade på att renovera hela lägenheten så jag kunde inte bo här. Hyran har inte stigit märkbart, men min granne måste betala 100 euro mer i månaden efter renoveringen.

Disponenten **Olli Lah-**
ti har varit med i drygt ett år.

– I höstas hade vi en extra bolagsstämma för att informera om renoveringen. Hitills har det bara blivit små fördröjningar.

Renoveringen finansieras med lån som återbetalas i en till tre rater beroende på aktieägarna.

– Nu för tiden är det lätt att få längre kredit på rörrenoveringar, säger Lahti.

Ny metod att renovera

Rörrenoveringar behöver inte alltid vara krångliga. Enligt arkitekten **Bengt-Vilhelm Levón** borde man sträva efter att anpassa reparationsåtgär-

derna till boendet och inte tvärtom. Han har följt med lanseringen av en helt ny metod att sanera avloppsrör i Finland. I stället för att slå sönder badrummen och byta avloppsrören kan man plasta de gamla på insidan.

– Vi kan inte ha ett system där folk måste bo med

ett hål i golvet i tre månader. Det tar bara knappt en vecka att reparera avloppsrören och golvbrunnar med den svenska DaK-KI-metoden.

Byggnadsbranschen ställer sig fortfarande tveksam till metoden. Kritik har riktats mot att metoden endast gäller avloppsrören och inte täcker hela renoveringen. Andra menar att det bara är ett sätt att förlänga de gamla rörens livnadstid med något tiotal år. Den stora rörrenoveringen är ändå oundviklig förr eller senare.

JOHANNA LINDFORS

09-12531, johanna.lindfors@hbl.fi