



# Klimatsmart renovering höjer värdet på huset

Slit och släng eller återbruk? Kulturrestauratören Sofia Meurk hjälper fastighetsägare att ta vara på kvalitetsmaterial istället för att riva ut och slänga och för henne är valet enkelt: "Inventering före renovering kan både rädda kulturhistoriska värden och spara pengar".



När Riksbyggen renoverade och förtätade miljonprogramsområdet Skarpan med drygt 280 lägenheter utanför Linköping, anlätades inventeringskompetens som räddade stora kulturvärden. Foto: Riksbyggen

Publicerat: 2018-11-23

När hyresfastigheter, bostadsrättsföreningar och villor ska renoveras, är det inte ovanligt att containrar på gatan genast fylls upp till kanten med äldre byggmaterial – fönster, dörrar, garderober och annat som ska till tippen.

## Kulturenergi höjer husets värde

För Sofia Meurk är det att börja i helt fel ände. När hon 2007 startade företaget Omreda, var det med den fasta övertygelsen att det går att ta vara på betydligt mer material vid husrenoveringar än vad som är brukligt. Det handlar både om klimat- och miljönytta, ekonomiska vinster men också om kulturenergi – ett begrepp som Sofia myntat för att beskriva den känsla som ett äldre hus kan utstråla.

– Välbevarade fastigheter med mycket original i gott skick blir tyvärr mer och mer ovanligt och stiger därför i värde både ekonomiskt och estetiskt.

## Teknisk och kulturhistorisk inventering samtidigt



När Riksbyggen 2010 beslutade att renovera och förtäta

miljonprogramsområdet Skarpan med drygt 280

lägenheter utanför Linköping, kopplades Sofia Meurk in i ett tidigt skede för att kartlägga områdets kulturhistoriska kvaliteter.

– Vi gjorde vår inventering samtidigt som de tekniska inventeringarna pågick. Det är ett mycket bra upplägg som bidrar till en gemensam helhetssyn inför en renovering.

Ett uppdrag av Skarpans storlek innefattar många steg. Grunden är en omfattande inventering och fotodokumentation av utemiljö, entré, trapphus och lägenheter.

– Jag gör också intervjuer med boende. De kan ju svara på andra frågor än fastighetsägaren, exempelvis ifall och varför de trivs i sin lägenhet, vad som skulle kunna bli bättre och vad de önskar sig framöver när det gäller standard och tjänster. Det handlar om att snappa upp saker i flykten och ju mer informella mötena är, desto bättre brukar det bli, säger Sofia Meurk.



## Tillbaka till ursprunget

En så kallad omredningsanalys – alltså att ta reda på vad som kan renoveras och behållas – innebär också att gå tillbaka till källorna; att söka i arkiv efter originalritningar, beskrivningar av tidstypiska detaljer, fakta om arkitekten och tidigare gjorda renoveringar.

I Skarpan som byggdes i mitten av 60-talet fanns en mängd byggdetaljer som de boende uppskattade, exempelvis tidstypiska diskbänkar, praktiska köksskåp och glaspartier mellan kök och hall. Efter närmare 50 års användning var naturligtvis mycket slitet. Men i många fall var materialen av så god kvalitet att det lönade sig att renovera dem. Diskbänkarna höjdes till dagens standardhöjd, köksluckor och trädetaljer lackerades om och originalhandtag och -vred fick vara kvar. Nya bänkskivor med 50-talsmönstret Virrvarr och eklist sattes in i alla kök eftersom det var så det såg ut från början.

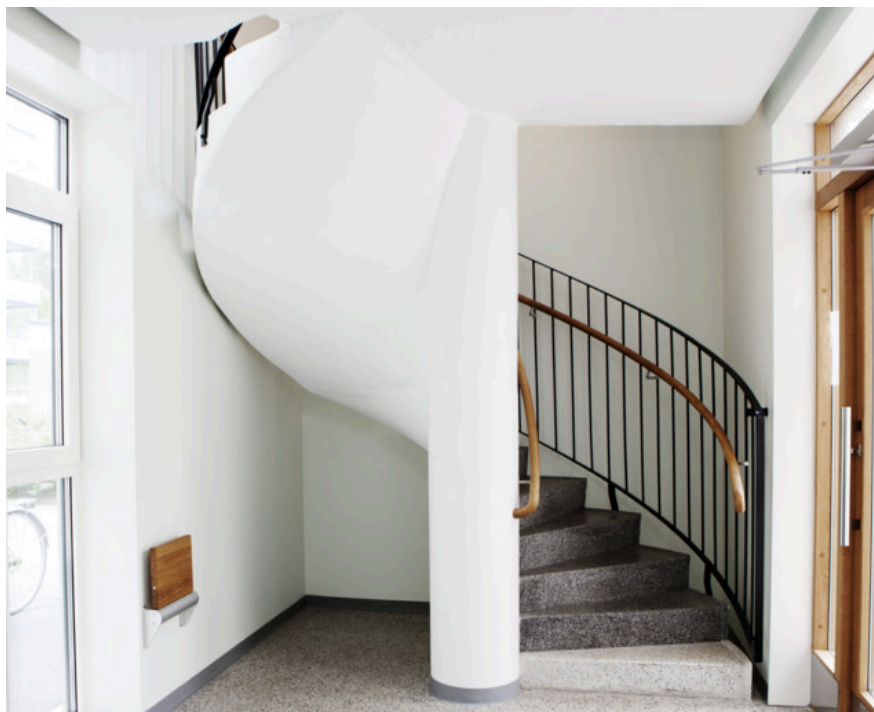
– Omredningsanalysen av Skarpan visade att en renovering av befintliga material i värsta fall skulle bli lika kostsam som att byta ut allt. Och förutom att det gick att behålla estetiska och funktionella värden, så innebar renoveringsalternativet ett lågt resursutnyttjande och låga transportkostnader jämfört med att riva ut och köpa nytt, säger Sofia Meurk.

## Klimatsmart alternativ till slit och släng

Hon understryker också att äldre byggnadsdetaljer ofta har betydligt längre livslängd än nytillverkade.

– Att köpa nytt som inte är tillverkat för att hålla mer än högst 15 år är en tuff påverkan på våra resurser jämfört med att renovera gamla fina material som kan hålla i minst 30 år till. Dessutom innebär en renovering att man utnyttjar den kompetens som finns – hantverkare får vara hantverkare snarare än montörer.

I augusti 2018 kunde hyresgästerna i Skarpan flytta tillbaka till sina varsamt renoverade hus med tidstypiska detaljer i nyskick – kort sagt bevarad kulturenergi. Eller som en boende uttryckte det: Det var en överklig känsla att komma hem till sin gamla, nya lägenhet!



## Checklista: Tänk på det här när du ska renovera

- Fastigheter som inte är kulturhistoriskt klassade, brukar sällan inventeras före en renovering och allt byts ut – något som kan bli kostsamt i längden eftersom många nytillverkade byggvaror inte går att underhålla och måste bytas efter bara 10-15 år.
- Ta saker och ting i rätt ordning – inventera och få fram faktaunderlag innan du börjar planera för renoveringen.
- Gör helst teknisk och kulturhistorisk inventering samtidigt – det gör det lättare att formulera en vision för fastigheten vilket får dig att bli en bättre beställare.
- En omredningsanalys är ett användbart faktaunderlag. Det ger svar på exempelvis när huset är ritat och av vem, vilka renoveringar som tidigare genomförts, vad som är original eller senare tillägg och vad som är tidstypiskt och kanske värt att renovera.
- Underlaget kan användas i kommunikation med de boende – ett hus med väl omhändertagna befintliga värden skapar stolthet!

- En sliten yta betyder inte alltid att något måste bytas ut. Exempelvis lönar det sig ofta att renovera fönster av äldre typ istället för att byta till nya med begränsad livslängd.
- Byggvaror som brukar vara värda att renovera är förutom äldre fönster även köksinredning, entrépartier, räcken i trapphus, balkongfronter, radiatorer, golv- och taklistor, dörrpartier, beslag och fast inredning i form av garderober. Badrum däremot behöver i allmänhet göras om för att säkra mot vattenskador.
- Om något inte går att renovera – välj ett tidlöst alternativ med formspråk som passar i det aktuella huset eller fastighetsbeståndet.

Text: Madeleine Appelgren

Foto: Riksbyggen och Annika Kullman Höök (porträtt)

## Externa länkar

› Läs mer om renoveringen av Skarpan