

DEBATT & INSÄNDARE

red@byggindustrin.com

Vill du skriva ett
debattinlägg? Mejla till
red@byggindustrin.com

Omredning är lösningen för miljonp

Att bygga nytt är inte alltid rätt lösning för att höja standarden i en bostad. Varför anses en nyrenoverad bostad där all fast inredning bytts mot ny vara bättre än en där originalinredningen renoverats till nystandard? Med omredning av fastigheter skulle stora värden och resurser tas till vara, argumenterar skribenterna.

OMREDNING INNEBÄR ATT identifiera och utgå från befintliga värden vid renovering, om- och tillbyggnad. Miljonprogrammets behov av upprustning är ett utmärkt exempel på en situation där omredning behövs.

Många fastighetsägare säger att det är resurslöseri att riva ut fungerande inredning och ersätta med ny. De menar samtidigt att de inte kan göra annat för att kunna hävda standardhöjning och därmed kunna höja hyran. Så klart kan de det, men det kräver ett nytt sätt att tänka. Det är snarare praxis än lagtexter som styr hur den nya hyran räknas ut. Bruksvärdeshyran styr på ett sätt som talar emot det vi strävar efter i samhället – god ekonomi, god resurshushållning och sunt förnuft. Vid en hyresförhandling mellan fastighetsägare och hyresgästförening borde därför båda parter tänka nytt och värdera en renovering lika högt som en bostad där original i gott skick ersatts av nytt.

Vi bör reflektera över varför en ny köksinredning eller entréport värderas högre när den nya hyran ska sättas än en renoverad befintlig av god kvalitet. Till saken hör att ny inredning inte per automatik håller lika hög kvalitet som den äldre, där materialen ofta fortfarande är fullt funktionsdugliga och kanske bara behöver ett nytt lager färg.

DAGENS TAL OM energi handlar om att minska förbrukningen av el, vatten och värme. Var kommer ansvaret för onödig förbrukning av material in? Varför räknas inte tillverkning och transport av nya varor in i energiförbrukningen i fastighetssamman-

” Att i stället renovera befintligt skapar arbetstillfällen och ställer krav på yrkeskunskap.



Med ett lager färg kan en gedigen köksinredning från 1960-talet bli som ny – eller till och med bättre än ny. På bilden Gränby.

FOTO: MATTIAS DE RIJNBERG

DINA LEVERANTÖRER

BEMANNINGSFÖRETAG

Helpman
BÄTTRE JOBB I BYGGBRANSCHEN

**HELPMAN ÄR
BYGGBRANSCHENS
MATCHNINGSSPECIALIST.**

Vi arbetar med rekrytering
och personalförmedling
för tjänstemän
och yrkesmän.

WWW.HELPMAN.SE 08-584 303 60

BETONG ELEMENT

PreBetong

0141-22 04 60
fax 0141-22 04 61

Betongelement till hus- och
industribyggnader.

www.prebetong.se
info@prebetong.se

BETONG ELEMENT

api **Betong &
anläggningsteknik**
www.api.se

API BETONG & ANLÄGGNINGSTEKNIK AB
Skalelementprodukter
Balkongplattor

Tel 08-758 15 75, Fax 08-758 15 85
www.api.se

BYGGSTÄLLNINGAR

AHAB
A Hedin Ställningar & Vädskydd AB

ahabstallningar.se
08-618 98 10

BYGGSTÄLLNINGAR

Eskilstuna: 016-400 02 70
Stockholm: 08-410 247 70

rapid
hyrställningar

www.rapidhs.se

rapid är en helhetsleverantör inom
allt som rör byggställningar,
klätterplattformar och vädskydd.

CEMENT

CEMEX

CEMEX AB
Cement
040-317 550. Fax 040-94 77 25
www.cemex.se

CEMENT

CEMENTA
HEIDELBERGCEMENT Group

08-625 68 00, fax 08-753 36 20
Cement
www.cementa.se info@cementa.se

FASAD/ENERGIBESPARING

Vill du halvera dina
energikostnader?

Vi säger SMARTFRONT.
Kontakta oss!

FRONT
FASADRENOVERING OCH NY TEKNIK
WWW.FRONT.SE

rogrammet

hang? Varför ska ett fastighetsbolag inte ta hänsyn till det? Det är mer regel än undantag att byta ut ett bevisligt bra material mot ett som inte ska hålla mer än tio-femton år. Gör ett systemskifte. Gå från köp av varor till köp av tjänster.

PÅ SAMMA SÄTT som det är förnuft och ekonomi att ta vara på befintliga värden i fastigheter vid renovering är det klokt att ta vara på hantverkarens yrkeskicklighet. För att göra det behöver systemet ses över. Att riva ut fungerande inredningar och montera nya gör i stor utsträckning hantverkare till montörer. Att i stället renovera befintligt skapar arbetstillfällen och ställer krav på yrkeskunskap. Det leder till yrkesstolthet och specialistkompetens.

De boendes ofta positiva upplevelser av sitt bostadsområde är ett outnyttjat ingångsvärde inför beslut om framtida åtgärder. Efterfrågade bostäder betyder både högre ekonomiskt värde och högre emotionellt värde. Båda värdena bör beaktas när den nya hyran sätts.

Vi vet att välvärdade tidstypiska inredningar värderas positivt vid fastighetsförsäljningar på privatmarknaden. Vi vet att miljonprogrammets flerfamiljsbostäder börjar

omvärderas. De har ofta genomtänkta planlösningar, attraktiva gårdsbildningar och stora balkonger. Vi vet också att det finns en stor grupp på bostadsmarknaden som betraktar miljonprogrammets bostäder med nyfikenhet, nämligen generationen under 40 år. Ta vara på deras intresse och se till att de får tillgång till renoverade bostäder där den fasta originalinredningen i möjligaste mån finns kvar i uppfräschat skick.

DET HANDLAR INTE om att skapa museilägenheter, utan om att skapa profilbostäder. Renovera det som går att renovera och ersätt endast hela inredningen i de bostäder där slitaget varit onormalt högt. Profilbostäder är bostäder med standard enligt dagens krav och med fast inredning som tack vare sin höga kvalitet kunnat renoveras. Dessa bostäder blir mer och mer värda och eftertraktade för varje år. De visar på en fastighetsägare som tar ansvar för god miljö, vilket stärker deras varumärke.

Så, varför omredning av miljonprogrammet? Jo, det:

TYCK TILL



- identifierar och tar vara på befintliga värden.
- leder till hållbar och miljösmart förvaltning.
- stärker fastighetsbolagets varumärke.
- ger renoverings- och ombyggnadsalternativ.
- gynnar köp av tjänster framför köp av varor.
- skapar arbetstillfällen och yrkesstolthet hos hantverkare.
- ger hyresgästerna stolthet.



Sofia Meurk, SOFIA MEURK. Sveriges enda omredare (Omreda och omredning är registrerade varumärken)



Conny Delerud, Byggnads. Sitter i byggnadsnämnden, Linköping. **Lars T Wilkholm**, B&O Sverige. Styrelseordförande Larsson Örnmark Målerifirma. **Anders Jönsson**, Swedehouse International. Stadsplanering och lägenhetsbyggnad. **Per-Olov Gat**, Bygg & Fastighets-konsult. Tidigare fastighetschef på Riksbyggen.

► SAXAT FRÅN WEBBEN

Tillståndet i den svenska byggprocessen fortsätter att engagera läsarna. I Byggindustrin 38-2012 argumenterade Lena Wästfeldt, vd för Svenska teknik och designföretagen, för behovet av en samordnande konstruktör i byggprocessen.

Rafael Ospino, marknadschef på Chemiclean, vill vidga diskussionen till brister i kalkylerna av byggnadernas energiprestanda:

• "... att så gott som varenda nybyggt hus landar på en energianvändning nästa dubbelt upp mot kalkylerat är nog minst lika illa. Ska vi någonsin kunna nå EU:s 20-20-20-mål måste vi komma tillrätta med dessa fel.

Många anser att den enklaste vägen är att identifiera de mycket få projekt där man kommit i mål ur så många aspekter som möjligt, och lära sig av hur man gått tillväga där. Vidare kan man nog lära en hel del av de projekt där man kommit mycket långt från målen. ...

Häpnadsväckande nog existerar i praktiken ingen som helst sådan erfarenhetsåterföring. Jag har svårt att tänka mig att det finns särskilt många branscher där man gladeligt påbörjar ett nytt projekt och upprepar precis samma misstag igen. Och igen! ...

Det finns många kloka individer i byggbranschen, men de är av kostnadsskäl ofta hänvisade till att upprepa samma misstag. Frågan är om det inte skulle vara billigare att lägga lite mer resurser på de tidigare skedena? Identifiera möjliga fallgropar i förväg, i stället för att ständigt upptäcka dem för sent?"

Läs hela inlägget på www.byggindustrin.com.

DINA LEVERANTÖRER

FASADENTREPRENÖR

Använd en
Certifierad Fasadentreprenör



Sveriges Murnings-
och Putsentreprenörförening

www.spef.org



FLERFAMILJSHUS



rationellt byggande
– sunt boende

www.lindbacks.se

FÖRETAGSHÄLSOVÅRD



Svensk
Folkhälsa

Fri
anslutning
Mobila
tjänster

Svensk Folkhälsa
Företagshälsovården för
bygg och entreprenad

Vi bygger friska företag!

www.svenskfolkhalssa.se
Stockholm | Västerås | Malmö | Göteborg
08-410 240 20

GLASRÄCKEN

Snart 100 år av
innovativa glas - och
konstruktionslösningar

Forskning och utveckling inom
3:e generationens "miljövänliga"
solceller.

Er vision, vår utmaning!

Läs gärna mer om oss och våra
produkter på www.fasadglas.se

INNERTAK

TRÄULLIT

Naturens
byggstenar



www.traullit.se

Bygg med naturlagarna

KALKSTEN

**SJÖSTRÖM
STENFÖRÄDLING AB**
Allt i Ölands och
Jämtlandskalksten

Tel: 0485-56 15 50
Fax: 0485-56 31 38
info@sjostromsten.se
www.sjostromstenforadling.se

VI ÄR BYGGSEKTORNS STORA
BESLUTSFATTARTIDNING

KRANTJÄNSTER

HAVATOR

Vi lyfter allt!
www.havator.com

**Framgångsrik satsning
i Byggindustrin under
ett helt år.**

Reservera er plats här, ring oss!

Nyfliken? Vill du veta mer om byggsveriges
nyhetstidning - ring 08-34 03 06.

Byggindustrin

Uthyrningslagen en triumf för SD SID. 2

Arkitektduo ritlar hus för en bättre värld SID. 28



FOTO: ELIN BENNEWITZ

” Det är lika frustrerande varje gång man inser att det inte finns något utbud i Sverige.

KRISTINA PHILIPSON, White arkitekter, som är med och utvecklar en grön fasad för svenska förhållanden. SID. 24

30
AKTUELLA
PROJEKT
SID. 16-17

Byggindustrin

NYHETER & INSIKTER - VARJE VECKA I BYGGSSVERIGES NYHETSTIDNING

WWW.BYGGINDUSTRIN.COM

NR 39 7 DECEMBER 2012



FOTO: BJÖRN DICKSSON

Saabs miljöchef Kenth Algotsson, landshövdingen i Östergötland Elisabeth Nilsson och Karin Elfström, översiktsplanechef i Linköpings kommun, tar del av Byggindustrins bevakning kring buller och byggande. 2 000-3 000 planerade bostäder i Linköping kan inte byggas på grund av dagens bullerregler.

MILJÖMINISTERN FÅR KRITIK FÖR PASSIVITET

BOBYGGEN LAMSLAGNA AV REGLER

• Dagens motstridiga regler skapar rättsosäkerhet och är en broms för tillväxt och en vettig stadsutveckling, menar Elisabeth Nilsson, landshövding i Östergötland. På ett seminarium härom veckan i Linköping läste hon högt ur Byggindustrins rapportering om hur Plan- och bygglagen är på kollisionkurs med Miljöbalken och hur stora bostadsprojekt därmed stoppas. Resultatet är att tusentals bostäder stoppas på grund av snåriga bullerregler SID. 4-5

REPORTAGET

”När alla visste var det ingen som tog avstånd”

• Amir Razaz, platschef på NCC, mötte blandade reaktioner när han berättade om sin sexuella läggning i samband med en flytt från Linköping till Stockholm. Han vill ge andra mod att våga visa vilka de är.

– Våldigt många är smygisar. Jag hoppas att jag öppnar dörrar för andra, säger han till Byggindustrin. SID. 18-20



FOTO: KARIN THORSSELL

Amir Razaz



FOTO: CECILIA LARSSON

VECKANS BYGGARE

Carmen Izquierdo – en vinnande arkitekt

• Carmen Izquierdos snart tio år i Sverige har varit framgångsrika. För ett par veckor sedan vann hon Kasper Sahlénpriset med projektet Domkyrkoforum i Lund. När hon som nyinflyttad arkitekt från Madrid inte fick något jobb öppnade hon eget och vann Sveriges dittills största arkitekttävling 2003. SID. 22

NYHETER

Nytt förslag ska öppna för lärlingar

SID. 10

ÅRETS BYGGE

Konstmuseum i skärgården nomineras

SID. 14-15

NYHETER

Premiär för höga trähus i Stockholm

• Folkhem bygger åttavåningshus med limträstommar i Stockholmsområdet. Landsbygdsminister Eskil Erlandsson, C, ser en chans för fler jobb i hela landet och export. SID. 8

Referensprojekt?



Ökat krav på referensprojekt

Kravet på proffsiga referenser från tidigare byggprojekt ökar – skapa en Byggfolio för att kommunicera dina bästa referensprojekt. Använd Byggfolio i dina anbud, offerter och i din marknadsföring för att vinna nya affärer! Läs mer på www.byggfolio.se

byggfolio
dina referensprojekt

Ännu en ny tjänst från
Byggsveriges
affärskälla

