



Kök, 60-tal. Fotograf: Sofia Meurk

Varför bara energieffektivisering?

Fastighetsbolag måste förr eller senare renovera sina bestånd. Det brukar ske med 40-60 års mellanrum. Vad är det då som styr när det är dags? Otäta avloppsstammar, hög energiförbrukning och otäta fönster hamnar högt på listan över skäl. Det heliga ordet är energieffektivisering. Det kan användas för att motivera hur stora åtgärder som helst. Inget fel i det. Självklart är det förnuftigt att åtgärda så mycket som möjligt vid ett och samma tillfälle. Skillnaden ligger i hur det görs.

Vad är det då som styr vilka åtgärder som ska göras när energieffektiviseringen är beslutad? Jo man gör tekniska inventeringar av olika slag. De ger besked om skicket på de tekniska installationerna och leder till beslut om åtgärder. Det handlar till exempel om byte av fönster, ev tilläggsisolering, installation av FTX, byte till säkerhetsdörrar till alla lägenheter osv. När processen kommit så här långt passar man av ekonomiska och funktionella anledningar på att även besluta om renovering av kök, badrum och övriga ytskikt. Detta brukar fastighetsägare, projektledare och involverade tekniska konsulter vara överens om är bra och förnuftiga åtgärder. Hyresgästerna ser fram emot att få nytt och fräscht men kanske inte höjd hyra.

Här inställer sig frågan om man tänkt på allt. Är de planerade, kanske rent av beslutade, åtgärderna klimatsmarta, miljövänliga och långsiktigt lönsamma? Finns det andra värden att beakta? För att avgöra det behövs fakta. Fakta som bara kan fås genom att i ett tidigt skede ta reda på så mycket som möjligt. De tekniska inventeringarna är inte heltäckande. De berättar inte om befintliga estetiska och funktionella värden, det vi kan kalla kulturhistoriska värden.

Flerfamiljsbostäder byggda före 1970 har värden i form av fast inredning som ofta har bättre kvalitet än den man stoppar in vid en renovering. Man ersätter bra med sämre. Solitt trä byts mot spånskiva. Livslängden på det som sätts in är ofta mindre än hälften av livslängden på det som byts ut. Nu börjar vi närma oss kärnfrågan. I dag anses det fortfarande vara tillåtet att inte ta reda på vilka estetiska och funktionella kvaliteter som redan finns i fastigheterna och som kan utvecklas utan att förvanskas. Den energi, materialåtgång och transport som krävs för att tillverka och installera de produkter som ersätter bra med sämre räknas inte in i energieffektiviseringstabellerna. Dessa aspekter borde tas med i kalkylerna kring en renovering av ett flerbostadsfastighetsbestånd.

När frågan ställs till hyresgästerna om de vill ha kvar befintlig inredning eller få ny svarar de flesta så klart att de vill ha ny. Frågan borde ställas mer nyanserat. Vill du att vi renoverar den fasta inredningen i din bostad, dvs målar om och byter ut ev trasiga delar, eller vill du ha en inredning som är ny men som inte håller lika länge som din befintliga? Att renoverad befintlig inredning ska leva upp till dagens standard är självklart. Låga bänkskivor höjs, kranar byts till snålspolande engreppsblendare, isolerglas kanske sätts in i fönstren m.m. Det handlar om att utveckla befintliga värden samtidigt som bostaden får en högre standard än innan. Viktigt att poängtera är att detta naturligtvis inte gäller de inredningar som faktiskt inte hållit måttet. Allt kan inte renoveras, och sällningen bör göras i ett tidigt skede parallellt med att de tekniska inventeringarna utförs.

Fastighetsägare tror ofta att det blir dyrare att renovera befintligt av god kvalitet jämfört med att byta allt. I verkligheten är det tvärtom. I värsta fall blir kostnaden för att renovera befintligt densamma som för att byta ut mot nytt. Spånskivor går inte att renovera och det som är modernt i dag är hopplöst omodernt imorgon. Alltså måste fastigheten renoveras snart igen. Vem betalar det? Dessutom blir renoverade fastigheter med bevarade inredningar attraktivare över tid jämfört med de fastigheter där allt bytts ut.

Fastighetsägare brukar också hänvisa till att Hyresgästföreningen säger att vi måste byta ut allt för att kunna hävda standardhöjning, vilket är ett krav för att kunna höja hyran. Detta är nonsens. Standardhöjande åtgärder har inte med byte av bra köksinredning till sämre att göra. Det har i stället just med standardhöjande åtgärder att göra, dvs höjd

elstandard, nya bänkskivor på förhöjd stomme, separata kyl- och frysskåp där det är möjligt, flätkåpor, förberedelse för tvättmaskin, portkodlås, justerad till- och frånluft osv.

Fastighetsägaren kan på sikt avsevärt höja fastighetens både ekonomiska och estetiska värden genom att utveckla det befintliga av god kvalitet i en fastighet på samma sätt som man satsar på energieffektivisering. Tiden är mogen för en kombination. Och för ett slut på det resursslöseri som sker i energieffektiviseringens namn.

Text till artikelbilden: Ägaren till 300 bostäder med den här typen av kök hade tänkt byta ut köken. Nu renoveras de till en standard som nya normkök inte kan mäta sig med. Prislappen ligger under vad ett nytt kök kostar. Både ägare och hyresgäst kan glädja sig åt bostäder där känslan av nytt och fräscht kombineras med bibehållna värden. Ett föredöme för andra.

Sofia Meurk, SOFIA MEURK AB. Arbetar med omredning (registrerat varumärke), att identifiera och utveckla fastigheters befintliga värden.
www.sofiameurk.se

3 KOMMENTARER |

KOMMENTARER

2014-01-03 SKREV TORBJÖRN PERSSON

Mycket intressant och välskriven!

2014-01-08 SKREV GUNILLA PAGÈS

Jag rekommenderar alla att läsa HELA denna mycket intressanta artikel.

2014-01-09 SKREV ÅKE MÅRD

Här har man bara fokuserat på ytskikt och installationer vilket i detta fall är ok.

Renoveringar skall alltid jämföras med befintligt kontra nytt och massivt trä är alltid bättre och miljövänligare än spånskivor. När man pratar energieffektivisering av gamla hus och deras klimatskärmar så ser vi idag att isoleringen måste bytas efter ca 50 år och för att klara dagens och morgondagens energikrav så är 50 år med mjukisolering en alltför lång tid. Mjuk isolering har under den tiden tappat mycket av sin isolerande förmåga, dessutom så har fukt, ohyra mm. förorsakat mycket av detta. Varför inte isolera med en isolering som håller i minst 100 år och inte förlorar isoleringsförmågan. Isoleringen heter cellglas, med den isoleringen får man aldrig fukt i klimatskärmen och ingen ohyra. När man pratar energieffektivisering i klimatskärmen så glömmar man fuktproblematiken som är minst lika viktig om inte mer viktig än energieffektiviseringen. Räkna så får fastighetsägaren den billigaste klimatskärmen som finns på marknaden idag och fastighetsägaren kommer att tjäna pengar på detta. Fokusera på långsiktigt hållbart så tjänar alla på det, där ingår cellglas och rent trä.