

Rekordrenovering möjligheter för ins

Totalt **320 000 lägenheter** byggda mellan **1961–1975** kräver mer eller mindre genomgripande renovering de närmaste fem åren.

Av dem beräknas **35–40 procent** behöva förnyelse av byggnadstekniska funktioner, tekniska installationer och energianvändning. Renoveringsbehovet för våtrum är störst och har dessutom ökat, enligt en studie gjord av Industrifakta.

När spadtagen för miljonprogrammet togs i början av 1960-talet i Sverige rådde en stor bostadsbrist över hela landet. Det saknades moderna lägenheter och många familjer bodde trångt och ohälsosamt runt om i landet. För att klara produktionstakten satsades mycket på industrialiserad bostadsproduktion, nya material och nya lösningar. Staten bidrog med ekonomiska muskler.

Totalt finns det cirka 850 000 lägenheter i flerbostadshus från perioden 1961 till 1975 varav ungefär två tredjedelar inom miljonprogrammet. 40 procent av dessa finns i storstadsregioner och 60 procent är utspridda i övriga landet. Knappt hälften ägs av kommunala bostadsbolag och ungefär en fjärdedel vardera av privata ägare respektive bostadsrättsföreningar.

I samband med upprustning bör man som installatör vara medveten om att flerbostadshusen i många fall byggdes på löpande band. Detta öppnar möjligheter för den installatör som kan finna en effektiv upprustningsmetodik som kan appliceras vid ett flertal tillfällen. Ser man i ett större perspektiv finns det antagligen stora möjligheter att sprida en väl fungerande metodik vidare i Europa. I Europa är detta bestånd ofta än mer eftersatt än i Sverige.

MER ÄN 40 PROCENT av fastighetsägarna i Industrifaktas senaste undersökning, "Behov och prioriteringar i rekordårens flerbostäder", som bygger på intervjuer med 200 bostadsbolag, skulle vilja handla upp både installationer och byggnadstekniska arbeten från samma leverantör. En lika stor andel ser fördelar med att kunna handla upp renovering av alla tekniska installationer från en leverantör med totalansvar. Detta bör även inkludera energieffektivisering, under förutsättning att denna genomförs parallellt med övriga installationsarbeten.

Svaren tyder på att en stor andel av de större fastighetsägarna inte vill belasta sin egen organisation med att handla upp och samordna de olika momenten vid större renoveringar av äldre bostäder. Som framgår ovan, är det inte självklart att det är en byggtreprenör som har det samlade ansvaret för ett totalåtagande, utan det finns även andra alternativ. Dessa utgörs av bland annat byggherreombud, som troligen kommer att bli mer vanliga på ROT-marknaden, samt större installationsföretag. Inom den senare kategorin finns det ett litet



320 000 lägenheter i miljonprogrammet behöver renoveras under de närmaste fem åren.

öppnar tallatörer

antal stora företag, som har kompetens och resurser för att kunna samordna större renoveringsprojekt.

VID EN JÄMFÖRELSE med en tidigare studie från 2008 har det totala renoveringsbehovet för våtrum ökat. Det är vanligt att väggmaterialet våtrumstapeter i kombination med kakel inte har ett fullgott fuktskydd, något som ofta våra ändrade vanor med dagligt duschande kräver. Andra risker är bland annat fuktgenomträngning vid genomföringar och annan håltagning samt golvbrunnar med bristfälligt eller felaktigt montage.

Närmare hälften av de intervjuade bostadsbolagen anser att det finns ett stort renoveringsbehov när det gäller tekniska installationer och energianvändning, framför allt för vatten- och avloppsstammar. Det finns stora skillnader mellan bolagen och främst finns ett större behov hos de allmännyttiga bostadsbolagen. Problemen med VA-stammarna är brister i installerade PVC-rör, som orsakar problem och skador, men även övriga installationer har nått en ålder då det är aktuellt med en översyn.

Nya metoder med relining kan ha haft en positiv inverkan på takten i detta renoveringsarbete, men även nya modullösningar med förinstallerade stammar i moduler för invändigt montage i badrum. Dessa nya metoder kan minska behoven av evakuering av hyresgästen, vilket i förlängningen underlättar och gör renoveringsarbetet smidigare.

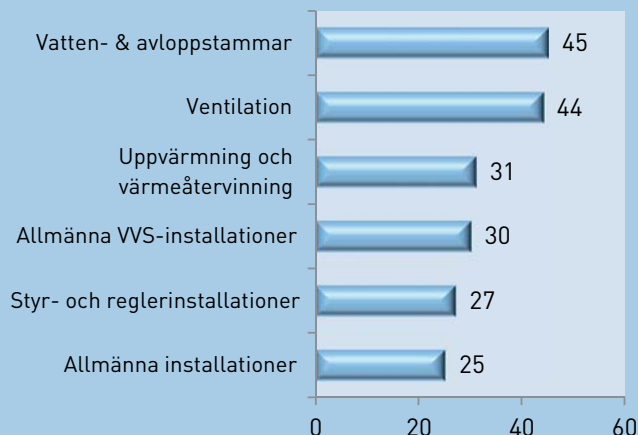
Ventilation hamnar på andra plats i undersökningen som en teknisk installation med stora renoveringsbehov, men även här finns det stora skillnader mellan bostadsbolagen. Den vanligaste ventilationsformen under perioden 1961–1975 var mekanisk frånluftsventilation och omkring 70 procent av lägenheterna har denna typ av ventilation. Ventilationsystemen i bostäderna från den aktuella tidsperioden uppfyller troligen inte kraven på energieffektivitet, utan måste antingen åtgärdas eller bytas ut. Kraven på god inomhusmiljö och luftkvalitet kan också vara en anledning till att se över och byta ut systemen till mer moderna.

Det tredje området med störst renoveringsbehov ansågs vara uppvärmning och värmeåtervinning. Totalt svarade mer än vart tredje bostadsbolag att det fanns stora behov av att renovera värmesystem och återvinning.

Man kan också se en tydlig koppling mellan upprustningsbehoven och vad fastighetsägarna prioriterar. Prioritet hos fastighetsägarna, de kommande fem åren, kommer att vara vatten- och avloppsstammar, ventilation, uppvärmning och värmeåtervinning. Upprustning kommer med stor sannolikhet att ske med fokus på energieffektivitet.

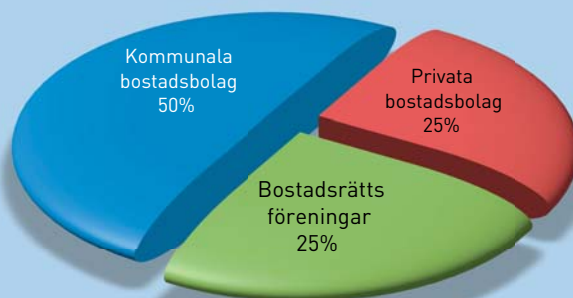
SAMMANFATTNINGSVIS finns det ett mycket stort behov av renovering som kan härledas till VVS-branschen. Mycket pekar på att bostadsbolagen allt mer kommer att

STÖRSTA RENOVERINGSBEHOV



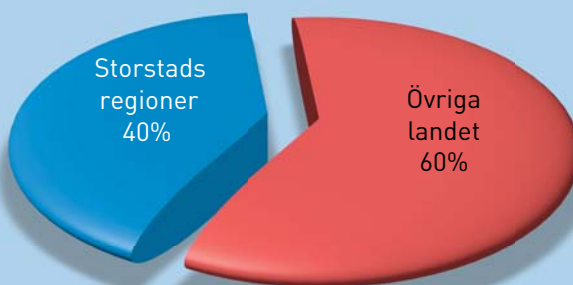
Källa: Industrifakta AB

ÄGARE I MILJONPROGRAMMET



Källa: Industrifakta AB

LÄGENHETER I MILJONPROGRAMMET



Källa: Industrifakta AB

efterfråga en färdigpaketerad lösning från entreprenörerna. Att även kunna erbjuda ett finansieringspaket i samband med upprustning kan vara en stor konkurrensfördel i tider med en allt hårdare kreditförsörjningsmarknad. Man bör heller inte glömma att 60 procent av bebyggelsen finns utanför Sveriges storstadsregioner.

Magnus Johansson

Industrifakta, magnus.johansson@industrifakta.se

