

OPPUSSING

60-tallet i ny drakt

Skal du rehabilitere et eldre hus? Da må du ikke glemme utsiden.

Huset – en kjedet enebolig på Årvoll i Oslo – ble bygget i 1965. Det hadde to etasjer og kjeller, til sammen på cirka 150 kvadratmeter. Knapt noe var gjort siden byggeåret, da Anders Engeland og Solveig Gamlem Engeland flyttet inn i 2012. Huset var slitt, mørkt og med lite funksjonell planløsning. Den yngste sønnen, født for tre år siden, fikk astmaproblemer.

– Vi skjønnte etter hvert at vi måtte gjøre mye. Så vi planla en stor, firkantet boks av et tilbygg. Vi visste ikke bedre, forteller Anders Engeland.

Han begynte å lese om oppussing og kom over en konkurranse initiert av SINTEF, der to utvalgte boligeiere kunne få hjelp og råd til å oppgradere huset til en høyere energistandard, som demohus i forskningsprosjektet SEOPP.

Av omtrent 500 interesserte, ble deres hus valgt ut. Arkitekt, leverandører av byggematerialer og håndplukket byggmester fra Mesterhus ble koblet på, sammen med prosjektleder fra SINTEF. De involverte partnerne planla huset i detalj sammen og møttes på byggeplassen annenhver torsdag.

– De sa: Vi må bruke bygningskroppen. Før hadde vi en og en halv etasje, nå har vi tre fullverdige, sier Solveig.

– DET VIKTIGSTE ER Å BEGYNNE PÅ UTSIDEN

I januar 2016 startet byggearbeidene. Kjellergulvet ble pigget opp, kryploftet fjernet. Huset har fått nytt tak med ekstra isolasjon. Også veggene har blitt tykkere og tettere, med et nytt isolasjonssystem som lar dem slippe unna med ti, fremfor femten, centimeter tilleggsisolasjon. Kledningen er skiftet ut. Nye trelags vinduer og nye dører, ventilasjon med varmegjenvinning, varmepumpe og rentbrennende vedovn, sikrer lavenergistandard.

Paret hadde hovedsakelig fokusert på alt de ville gjøre innvendig.

– Vi tenkte ikke på at det viktigste er å begynne på utsiden, sier Solveig.

– Det er som å fylle opp huset med botox når det sliter med beinskjørhet, supplerer Anders.

BOKVALITET

For arkitekten i prosjektet, Karin Hagen i Ratio arkitekter, var det viktig å oppgradere bokkvalitetene også, ikke bare kutte i strømregningen.

– 60-tallshus har ofte godt håndverk, men er også gjerne ganske små, med små rom og vinduer og lite isolasjon, sier hun.

Nå er boligen lysere, med stuevinduer fra gulv til tak og takvinduer. Stuen ble større ved å innlemme den gamle terrassen, og ny terrasse kom på plass i etasjen over.

– Dette er prikken over i-en, sier Anders, og åpner terrassedøren i andre etasje. Den består av en lav vindusdør og et skrått takvindu, som gjør det mulig å utnytte plassen innenfor maksimalt.

Utenfor har de nå fått panoramautsikt over byen og fjorden.

Hvert av de tre barna har fått sitt eget soverom, og familien har fått en romslig gang ved å forlenge huset noe på den ene siden.

BEREGN MINST TO MILLIONER

De samlede kostnadene, på omtrent tre millioner, betalte paret selv, men de fikk rabatt på byggematerialer og gratis arkitekt hjelp. Med ny utleiedel på 35 m² var det mulig å gå litt over budsjett. Kostnadene på slike omfattende rehabiliteringsjobber fordeler seg gjerne omtrent likt på utvendig og innvendig arbeid, ifølge Anne Gunnarshaug Lien, seniorrådgiver i SINTEF Byggforsk, som råder deg til å ikke glemme bygningsskallet.

– For cirka én million kan man få en god bygningskropp, med tilleggsisolering, nytt tak og kledning, sier hun.

I noen prosjekter er det ikke gitt at det ikke vil lønne seg å rive huset fremfor å rehabilitere. Lien er fornøyd med at de har fått mye ut av fotavtrykket huset allerede hadde. Andre viktige lærdommer fra prosjektet er å ha en god plan for rehabiliteringen.

– Se hele huset i sammenheng, både innvendig og utvendig, råder hun.

Gjennom prosjektet har de også sett at det er store besparelser å hente, både for lommeboken og miljøet, på å gjenbruke så mye som mulig. Gammel isolasjon har fått stå, og flater innvendig er i liten grad revet, kun

dekket med gipsplater. Alt som kunne selges eller gis bort ble lagt ut på Finn og er nå spredt utover Østlandet: Fra møbler til steinheller og parkett.

BEHOV FOR KUNNSKAP

Elisabeth Bjaanes, teknisk sjef i Mesterhus, sier rehabiliteringsjobber er utfordrende for byggmestere.

– Det er vanskelig å forutsi eksakte kostnader på slike prosjekter fordi man aldri vet hva som skjuler seg bak en vegg før man åpner den opp. Og det er et stort kunnskapsbehov i bransjen, sier hun.

Utfordringer er særlig knyttet til hvordan man lager gode overganger mellom yttervegg og tak, eller grunnmur og vegg, til å vurdere bygningsfysikken, til å vite hvilken rekkefølge man bør gjøre ting i og hvordan man bør prioritere.

Men det er også et stort markedspotensial innen rehabilite-

Stuen ble større og lysere etter at de innlemmet den gamle terrassen. ALLE FOTO: HÅKON MOSVOLD LARSEN, NTB SCANPIX



FAKTA

Om SEOPP

● Står for Systematisk EnergiOPP-gradering av småhus fra 1960-1990.

● SEOPP-prosjektet skal bidra til at huseiere vil rehabilitere sine småhus til et ambisiøst nivå for energisparing og at rehabiliteringsmarkedet for småhus løftes til å bli en attraktiv arena for profesjonelle aktører i byggenæringen.

● Prosjektet startet i 2013 og holder på ut 2016.

● SEOPP prosjektet støttes av Norges forskningsråd og Husbanken. Prosjektet eies av Mesterhus. Andre prosjektpartnere er Husbanken, Enova, Hunton, NorDan, Isola, Glava, Ratio arkitekter, BoligEnøk, Byggma, Flexit, NVE og VELUX

KILDE: SEOPP.NET

ring, tror Bjaanes.

– Svært mange hus som er bygget mellom 60- og 90-tallet begynner å få behov for vedlikehold, og helst oppgradering, sier hun.

Lindhagl og Olsen var byggmestrene på prosjektet. Hans Lindhagl tror også bransjen kan være flinkere til å anbefale kundene å gjøre energitiltak når de først skal pusse opp.

– De fleste er nok mest opptatt av overflater, at det skal se pent og pyntelig ut, heller enn konstruksjonen og tekniske ting, sier han.

Ekteparet Engeland er strålende fornøyd med sitt oppgraderte 60-tallshus, det forbedrede innklimaet, de funksjonelle løsningene og at huset er oppe på lavenerginivå.

– Vi har fått et helt nytt hjem, sier Solveig.

KJERSTI BLEHR LÅNKAN



60-tallshuset er oppgradert til lavenergistandard.



I stedet for en smal gang og to soverom, ble andre etasje åpnet opp og fikk plass til fire soverom.



Takvinduer gir mer lys i andre etasje.

Hvis du skal rehabilitere

- Sjekk hva Enova gir støtte til. De gir blant annet tilskudd til energirådgiver. Start gjerne der.
- Få gode råd for en helhetlig plan for huset, og en faglig vurdering av fukt.
- Ha et budsjett. Bli enig med byggmester om hva som er viktigst å gjøre. Hold budsjettet.
- Se tak, vegg, vindu og grunn i sammenheng. Se utvendig og innvendig arbeid i sammenheng.
- Ikke oppgrader til et gammel-dags energinivå. Det koster lite å legge inn ti eller femten cm ekstra isolasjon i stedet for fem cm, som er mest vanlig.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning anbefales når vegger og tak blir tettere. Det er fint å supplere med naturlig ventilasjon etter behov.

KILDE: ANNE G. LIEN, SENIORFORSKER VED SINTEF



Når terrassen ble løftet en etasje opp, ble utsikten storslagen.



Veggplater og gulvbelegg på badet ble 60.000 kroner billigere enn fliser.