



PRIS 75 KR (MOMSFRI)

Byggnadskultur 3.10

SVENSKA BYGGNADSVÅRDSFÖRENINGENS TIDSKRIFT



SÄRTRYCK

BYGGNADER • KUNSKAP
METODER • MATERIAL
LANDSKAP • STÄDER

ÅTERBRUK



verksamhetsledare Stephan Fickler
08-30 00 85
stephan.fickler@byggnadsvard.se

Byggnadsvård i lägenhet

BYGGNADSVÅRD handlar väl om röda stugor, lindrev och gamla gjutjärnsspisar? Absolut. Det också. Men framför allt har byggnadsvårdens synsätt visat sig vara framgångsrikt när det gäller förvaltning av andra typer av byggnader.

Det kan till exempel handla om att hålla sig till kända material och konstruktioner, att vardaglig skötsel sker kontinuerligt, att underhålla regelbundet och ta reda på fakta om huset innan man ger sig i kast med ombyggnadsprojekt.

NUMERA PRATAR MAN mycket om hållbart byggande och det hållbara samhället i största allmänhet för att rädda jorden. Den insikten har funnits länge inom byggnadsvården.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet har arbetat förebildligt och målmedvetet med dessa aspekter. Man har gått tillbaka till arkitekten Ernst Grönwalls ursprungliga idéer och ritningsmaterial, tagit fasta på hans gestaltning, den röda tråden som går igenom fastigheterna från helhet till detalj. Ritningsmaterialet är förutom själva byggnaden den bästa källan till kunskap om hur underhåll och nya åtgärder bäst utförs för att bevara de karaktärsdrag som kännetecknar området.

NÄR MAN FLYTTAR IN och bor i en bostadsrätt kanske man inte alltid tänker på att man är delägare i ett helt hus. Det är ett stort ansvar och det gäller att lyfta blicken lite för att ta hand om gemensamma, och ibland komplicerade frågor.

En bostadsrättsförening som har en tydlig plan vinner i längden.

Bland branschfolk får man ibland höra att nybildade bostadsrättsföreningar är de sämsta beställarna, ofta oerfarna och utan kompetens på området. Och det är inte ovanligt att den enskilde bostadsrättsinnehavarens önskemål och idéer är dåligt förankrade hos de medboende eller glömmas att ta hänsyn till hela byggnadens förutsättningar. Med andra ord – en bostadsrättsförening som har en tydlig plan vinner i längden.

FÖR EN TILLFÄLLIG GÄST är det inte bara den enskilda lägenheten som skapar intrycket, utan kanske ännu mer det som är runtomkring, parkeringar, planteringar, exteriörer, entréer, trapphus och så vidare. Och tillfälliga gäster kan ju också vara spekulanter som vill köpa lägenheter. Alltså är den medvetna förvaltningen enligt byggnadsvårdens principer fördelaktig även för den egna ekonomin, något som verkar tydligt i bostadsrättsföreningen Solhjulet.

I BYGGNADSVÅRDSFÖRENINGENS medlemstidskrift *Byggnadskultur* har vi publicerat en rad artiklar som vänder sig till boende och förvaltare av flerbostadshus med allt från konkreta råd inför ombyggnad till färgsättning och stilhistoria. Många av dem hittar du i artikeldatabanken på www.byggnadsvard.se.



BYGGNADSVÅRDSFÖRENINGEN

BLI MEDLEM!

Bostadsrättsföreningen Solhjulet är medlem i Byggnadsvårdsföreningen och rekommenderar alla andra bostadsrättsföreningar att bli det samma. Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen får då rabatterat pris på Byggnadsvårdsföreningens temadagar.

Du kan också bli enskild medlem. Det innebär att:

- Du hjälper till att utveckla och sprida kunskapen om byggnadsvård.
- Du får tidskriften *Byggnadskultur* i brevlådan fyra gånger om året.
- Du får rabatter i utvalda byggnadsvårdsbutiker.
- Du blir en del av Sveriges nätverk för byggnadsvård genom föreningens länsombud och rikstäckande aktiviteter.

All information om hur du blir medlem finns på www.byggnadsvard.se

Föreningen som vet sitt värde

Författaren *Göran Lager* hamnar på Askrikegatan i Stockholm och noterar att inte ens där – med berömda och bemärkta hus – är det alla fastighetsägare som bevarar och vårdar sina hus. Än mer imponerande blir det därför när en bostadsrättsförening i Sollentuna med 20 helt »vanliga« hus från början av 60-talet satsar helhjärtat på byggnadsvård. Helt enkelt därför att husen, dess historia och arkitekt, är grunden för föreningens »varumärkesbyggande«.

På kvarteret *Experten* i Sollentuna finns ett höghus med 200 lägenheter. Det är en del av bostadsrättsföreningen *Solhjulet* – byggt så sent som 1964 och nyligen »k-märkt« av kommunen. Något som väldigt många som bor i huset, i föreningens andra hus och dessutom i resten av kommunen vet om.

FOTO GÖRAN LAGER

ETT UDDA SKRIVUPPDRAG gjorde att jag förra sommaren hamnade på Askrikegatan i Stockholm. Där ligger några av Sveriges mest fotograferade byggnader – ett dussin villaliknande flerbostadshus som ständigt dyker upp som illustration av begreppet »funkis«. Husen – över 70 år gamla – beskrivs i en bok om arkitekturhistoria som »en bostadsarkitektur som knappast överträffats«. Samtidigt har husen olika ägare: privatpersoner, fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

En promenad i området visar att husen – sett med byggnadsvårdsglasögon – förvaltats på olika sätt. Det mest uppenbara blir det hus där man rivit bort den ursprungliga porten och satt dit ett modernt aluminiumparti.

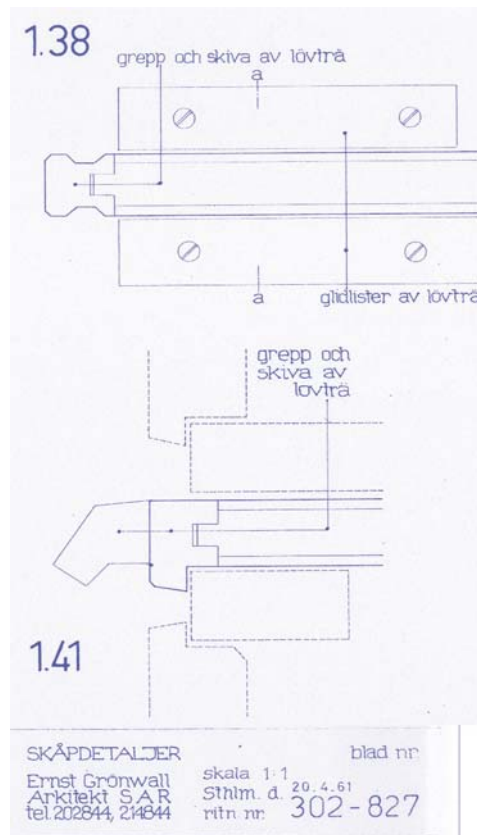
Ofta kopplas husen samman med arkitekten Sture Frölén, men faktum är att husen ritades av ett gäng unga lovande arkitekter. En av dessa var Ernst Grönwall – annars mest förknippad med biografen Draken på Fridhemsplan i Stockholm. Han var nämligen anledningen till mitt besök på Askrikegatan. Bostadsrättsföreningen Solhjulet i Sollentuna hade beställt en text till sin årsredovisning. I den 50:e årsredovisningen ville föreningen ha något extra – i det här fallet för första gången bilder på, och en personlig text om, den arkitekt som ritat föreningens 20 hus.

ERNST GRÖNWALL var, som bekant, en arkitekt som envist höll sig undan alla intervjuer – och där man i dag, inte ens 20 år efter hans död, omöjligt kan hitta ett porträttfotografi. En intervju med dottern Anika Reuterswärd (möbelformgivaren) ger en tidigare okänd bild av arkitekten bakom husen på Askrikegatan, ett antal biografier, bostadsbebyggelse i Stockholm, och ett stort antal bostadshus spridda över hela landet – och några i Danmark. Berättelsen om pappan blir ett personligt porträtt, om än genom ombud, och med flera fotografier från familjealbumet hamnade allt som planerat i uppdragsgivarens årsredovisning.

I bostadsrättsföreningen Solhjulets hus finns ca 700 lägenheter vilket gör föreningen till kommunens största privata fastighetsägare.

»I lägenheten finns ett mycket välbevarat originalkök signerat arkitekten Ernst Grönwall, en möjlighet för den som gillar boende med tidstypiska drag bevarade«

Föreningen bildades 1959 och Ernst Grönwall dyker upp redan på föreningens andra styrelsemöte sommaren 1959 och får i uppdrag att i det närmaste självständigt utforma området. Från de första översiktliga stadsplaneskisserna ända fram till den profilritning som exakt visar hur grepplisten på den utdragbara skärbrädan i köket skulle se ut.



Köket får naturligtvis ett annat värde när man inser att det är arkitekttrit – här draglisten på skärbrädan i två varianter.



SAR Ernst Grönwall uppmärksammades nyligen när tvåstjärniga Edsbacka krog till Solhjulets femtioårsdag komponerade desserten »Bavaroise Ernst Grönwall«.

SÅ LÅNGT INGET KONSTIGT. Det tidiga 60-talets, eller snarare det sena 50-talets, arkitektur var fortfarande en angelägenhet för arkitekter. Det »rationella« byggandet var kvar i sin linda – miljonprogrammet bara en idé – och många hus byggdes med rörande detaljerade arkitektritningar på skrapgaller, ledstångsfästningar och portpartier i mahogny. Husen är välbyggda med välplanerade lägenheter och bra material (möjligen med undantag för några som visat sig vara direkt hälsovådliga). Underhållskostnaderna är därmed låga – i bostadsrättsföreningen Solhjulets fall vet man att mer än 60 procent av de arkitekttridade originalköken finns kvar i bruk efter 50 år. Det är svårt att tro detsamma om köken i dagens nyproduktion.

Ändå benämns den här typen av hus ofta förklenande som »miljonprogram«. De ses som karaktärlösa, anonyma, en låda att sova i – utan historia eller kontext. Naturligtvis långt mindre värda att bevara och värda än husen på Askrikegatan och inte ens där är viljan att värda en självklarhet – formligen gallskriker en nyligen utbytt port i aluminium.

NÄR JAG FRÅGAR RUNT bland vänner som bor i lägenheter runt om i landet kan ingen berätta vem som ritat huset de bor i, inte heller om man sysslar med »byggnadsvård.« ÄR de ritade av en

arkitekt?», undrar flera i denna ovetenskapliga referensgrupp. I Hemnets annonser i början av december 2009 för bostadsrättslägenheter i norra Stockholms län nämndes inte ordet arkitekt i någon av objektbeskrivningarna – än mindre byggnadsvård eller något om husens historia.

Detta med tre tydliga undantag – och ni kan säkert gissa – bostadsrättsföreningen Solhjulet. Ett par veckor före jul fanns nämligen precis tre lägenheter till försäljning i föreningen.

»Husen är byggda i egen regi de första åren på 1960-talet efter ritningar av arkitekten Ernst Grönwall«, skriver Mäklarhuset. »I lägenheten finns ett mycket välbevarat originalkök signerat arkitekten Ernst Grönwall, en möjlighet för den som gillar boende med tidstypiska drag bevara«, skriver en mäklare hos Bjurfors om en tvåa på 57 kvadratmeter. »Husen är byggda i början på 60-talet efter ritningar av den kända arkitekten Ernst Grönwall (biografen Draken). Trädgårdsanläggningen omkring husen utformades samtidigt av trädgårdsarkitekten Eric Anjou«, skriver Fastighetsbyrån om en trea i föreningens höghus.

– Vi hade med frågan om vem som ritat våra hus på en tipspromenad på föreningens höstfest förra året, säger Anna Grönvall, ordförande i Bostadsrättsföreningen Solhjulet. På »Solhjulets dag« deltar ca 700 av dem som bor i föreningen och mer än 80 procent svarade rätt. När jag kom in i styrelsen för åtta år sedan var det ingen – och då menar jag ingen – som kunde svaret.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN har de senaste tio åren satsat på att bevara och återställa husens ursprungliga utseende. Alla underhållsprojekt utgår från ursprungliga ritningar och materialspecifikationer från 1961. Det som gör det här extra ovanligt är att man egentligen var ointresserad av byggnadsvård från början. De finns ingen i styrelsen som har en sådan bakgrund – när man genomförde de första underhållsprojekten fanns ingen uttalad ambition att syssla med »byggnadsvård«. Viljan att ta tillvara det tidstypiska växte istället fram ur en medvetenhet om husens historia.

– Jag ville bygga föreningens varumärke, säger Björn Bergqvist frankt. Han är den med flest år i styrelsen. En del blev att betona föreningens storlek, en annan att poängtera att vår fastighetsskötare alltid finns tillgänglig. Vi skärpte den grafiska profilen och betonade föreningens rötter i slutet av 50-talet, och där finns naturligtvis arkitekten Ernst Grönwall.

I BÖRJAN AV ÅR 2003 presenterades Grönwall för första gången i modern tid för medlemmarna med en artikel i föreningens tidskrift »Solhjulet Runt«. Den handlar om biografen Draken, men också om husen på Askrikegatan och Handelskåkrens Hemgård, ett arketyriskt funkishus på Söder i Stockholm, och en rad andra hus.

– Det var ett uppvaknande i sista minuten,

Byggnadsvård handlar om att bevara det typiska även i detaljer – men i Solhjulet byttes originalnamntavlorna okänsligt ut i början på 90-talet. Företaget PTA Plastic i Nyköping som tillverkar Avisobokstäverna finns kvar och de återskapade namntavlor i Solhjulet ser nu ut precis som originalen.



Om föreningen skulle kommunicera sina rötter i 50-talet så fungerade inte namnremssorna av silverfärgad tejp i aluminiumramar från Tejbrants.

säger Anna Grönvall. För tio år sedan hade föreningen bytt extern förvaltare och i resterna efter den gamla hittade vi förslag på utbyte av mahognyportarna till aluminium. 125 garageportar i trä, med specialhyvlad panel, skulle gå samma väg. Sedan tidigare hade de tidstypiska namntavlor med plastbokstäver skrotats och all belysning samt klotlamporna på husens fasader bytts ut.



FOTO: GÖRAN LAGER



FOTO GÖRAN LAGER



FOTO GÖRAN LAGER



Det första man ser när man kommer till Solhjulet är den nytilverdade neonskylten på den lokala restaurangen. Det var samma företag som tillverkade den här skylten år 2004 som tillverkade skylten till biografen Draken (Ernst Grönwall) 1938.

BESLUTET ATT ÅTERSTÄLLA PORTTAVLORNA var alltså sprunget ur viljan att bygga ett tydligt varumärke. Om föreningen skulle kommunicera sina rötter i 50-talet så fungerade inte namnremssorna av silvrefärgad tejp i aluminiumramar från Tejbrants. Dessutom var det märksystemet dyrt och krångligt jämfört med Avisobokstäverna, säger föreningens fastighetsköpare Pierre Honett. I lampförrådet hittades dessutom 10 000-tals bokstäver i en kartong som ingen orkat kasta. Skälet till skrotningen av de ursprungliga namntavlorna var att dåvarande förvaltaren ville ha samma system i alla hus de förvaltade.

Belysningarna återställdes å andra sidan mer av miljöskäl – de »moderna« gick inte att använ-

da med lågenergilampor. Lite detektivarbete visade att en modell snarlik den ursprungliga fortfarande tillverkades – då var valet för styrelsen enkelt. När den lokala pizzerian ville byta skylt så sponsrade föreningen mellanskillnaden till en riktig neonskylt. Där försvann ljusboxen med utskurna självhäftande bokstäver – tidigare det första man såg när man svängde in i området.

– Normalt är folk föga intresserade av att förvalta tidstypiska värden från sin egen tid säger Olof Svanberg, kommunantikvarie i Sollentuna. Det är unikt i Sverige att seriöst gå in för att behålla och återskapa arkitekturen i ett område från början av 1960-talet. Solhjulet sätter ribban för hur många andra borde agera.

Två »strategier« för byggnadsvård, båda portarna sitter i funkishuset på Askrikegatan i Stockholm. Den ena fastighetsägaren borde skämmas.

HÖSTEN 2004 TILDELAS FÖRENINGEN Sollentuna kommuns byggnadsvård diplombrev. I motiveringen skriver kulturnämnden att det är »ett föredömligt kulturhistoriskt inriktat förvaltande av föreningens byggnadsbestånd«. Att kulturnämnden känner till föreningens verksamhet är inte konstigt.

Styrelsen har nämligen aktivt informerat om sin verksamhet. Förtroendevalda och tjänstemän får alltid medlemstidningen Solhjulet Runt. Alla fastighetsmäklare som säljer lägenheter i föreningen får utöver tidningen också ett nyhetsbrev. Övriga kommuninvånare ingår också i målgruppen. Skälet till det är med föreningens logik enkelt. Statistik visar att ca 75 procent av

dem som köper en lägenhet i föreningen flyttar från ett annat boende i kommunen. En tredjedel flyttar inom den egna kommundelen »Edsberg« – och då är det naturligt att marknadsföra föreningen bredare. Lite typiskt väljer föreningen att informera om byggnadsvårdsdiplomet genom en helsidesannons i lokaltidningen – med hjälp av bidrag från några av sina leverantörer.

– Jag gjorde också ett tillägg i kommunens kulturmiljöplan där jag betonade husens tidstypiska och goda arkitektur samt hur arkitekten spelat med husen i naturen. De låga och terränganpassade husen i suterräng förstärker slutningen medan det åtta våningar höga lamellhuset markerar berget och liksom bröstar upp det, det är raffinerat, sofistikerat, elegant och vackert, avslutar Olof Svanberg.

FÖRENINGEN TILDELADES år 2008 utmärkelsen »Årets bostadsrättsförening« av Fastighetsägarna. Motiveringen löd »en förening som fullt ut tar vara på det värde som bra kommunikation skapar«. Hösten 2009 vann föreningen »Svenska Publishingpriset« i kategorin årsredovisningar för organisationer. (Där finns min intervju med Ernst Grönwalls dotter Anika).

Årsredovisningen är – vid sidan av den sedvanliga sifferredovisningen – en verksamhetsberättelse i bokform om vad som händer och sker med husen. Genom den förstärker man ytterligare samhörigheten och identiteten i föreningen.

I medlemstidningen finns artiklar om trädgårdsarkitekten Eric Anjou som planerade områdena kring husen, hur stadsplanen för föreningen växte fram i skiftet mellan 50- och 60-tal, den historiska bakgrunden till ett naturreservat i närheten – och en artikel om ett atomskyddsrum som ligger insprängt i berget ett par hundra meter bort. Allt för att sprida kunskap, medvetenhet och som man själv formulerar det »bygga varumärket Solhjulet«.

– Så fort vi har något att berätta för de boende tvekar vi inte att upprepa det vi sagt tidigare om husen, säger Roland Lindblad som är föreningens vicevärd. Vi vill inte försitta en chans att tala om arkitekten som tänkte på de

»Genom att förmedla kunskap om byggnaderna, vilket vi lärt oss av bostadsrättsföreningen Solhjulet, skapar vi stolthet och respekt för husen, vi slipper buttra ordningsregler och trist tjat.«

boende när han ritade in ledstängerna så att de blev bekväma att hålla i, skärbrädan så att den kändes bra mot handen, skåpen i köket så att hyllorna var lätta att nå, kopparskoningen på garageportarna så att den tunna pärlsponten inte skulle bli skadad.

FLODAFORS FASTIGHETSÄKTIEBOLAG, där både Roland Lindblad och Pierre Honett arbetar, förvaltar ett 40-tal andra bostadsrättsföreningar i Stockholm och har det senaste året anlitats av det som brukar kallas »ombildad allmännytta«. Det är till en del nedgångna områden som tidigare ägts av stora allmännyttiga bostadsbolag – som ofta fryst allt underhåll under utbildningsprocessen. I något fall har föreningar fått vänta i halvdusinet år på att få köpa sina hus, kanske kan man tala om byggnadsvanvård.

– Det första vi gör när vi inleder samarbetet med en ny bostadsrättsförening är att ta reda på vem arkitekten är, berättar Roland. Ofta har arkitekten ritat något hus som blivit känt – kopplingen mellan exempelvis ett k-märkt badhus i Luleå och ett område i Östberga söder om Stockholm gör att husen som tidigare »bara var miljonprogram« nu får ett annat värde för dem som bor där. Genom att förmedla kunskap om byggnaderna, vilket vi lärt oss av bostadsrättsföreningen Solhjulet, skapar vi stolthet och respekt för husen, vi slipper buttra ordningsregler och trist tjat.

DET FINNS EN VÄRDEMÄTARE som är mer precis, objektiv och omutbar än andra och det är priset på bostadsrättslägenheterna i föreningen.

– Andra föreningar i området har tidigare varit mer populära än Solhjulet, säger Linn



Här en av föreningens egna »profilannonser«.

Bergkvist, fastighetsmäklare i Sollentuna och den som sålt flest lägenheter i kommunen de senaste åren. I skiftet mellan 2004 och 2005 hände något, priserna i Solhjulet ökade mer än i andra föreningar. Från att ha varit ett andrahandsalternativ söker sig köpare idag aktivt till Solhjulet. Lägenhetspriserna har i dag hunnit i kapp och gått om andra jämförbara föreningar.

Priserna på bostadsrätter har stigit kraftigt under de senaste åren, särskilt i Stockholmsområdet. Lägenhetspriserna i Solhjulet har dock ökat i storleksordningen en kvarts miljon kronor mer, relativt sett. Och priskurvorna skär varandra bara ett par år efter att föreningen började kommunicera sitt varumärke och sin historia – och i förlängningen av det att bevara och vårda sina hus med utgångspunkt i hur de såg ut från början. ■

Göran Lager är journalist med inriktning på mat och kultur, med uppdrag för många olika magasin och tidningar samt radio, bland annat P1:s Meny. Bloggar på www.tabberaset.se. lager@tabberaset.net

TACK!

Det här särtrycket från TIDSKRIFTEN BYGGNADSKULTUR ges ut av oss i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET. Detta har naturligtvis i grunden gjorts möjligt genom särskilt medgivande från Svenska Byggnadsvårdsföreningen, som äger rättigheterna till text och form.

Under de senaste fem åren eller så har vi sysslat med det som beskrivs i artikeln. Så här i efterhand är vi själva aningens förvånade över att våra i början ganska trevande försök, så här i backspegeln framstår som väldigt genomtänkta och välplanerade.

Nu i dagarna har kärnan i vårt arbete faktiskt också fått ett namn – en fackterm uppfunnen av

marknadsföringsmänniskorna – nämligen »**platsbyret varumärke**«.

Men inget av det som bostadsrättsföreningen Solhjulet gör, eller har gjort, skulle ha varit möjligt utan nära samarbete med ett antal företag och organisationer.

Vi vill här passa på att tacka ett par – för deras engagemang, tålamod och intresse – vilket vi gör genom att helhjärtat rekommendera deras tjänster.



Anna Grönvall
ordförande

Bostadsrättsföreningen Solhjulet



Sveriges bästa kommun, tycker vi, när det gäller kommunalt byggnadsvårdsarbete. Särskilt tack till kommunantikvarien Olof Svanberg – som satte oss på rätt spår.



Sysslar med att förvalta bostadsrätter – vi var första kunden, men i dag är vi en av många. Utan personalen på Flodafors Fastighetsaktiebolag hade vi inte kunnat förverkliga något av det vi ville.



Fastighetsmäklaren som säljer flest bostadsrätter i föreningen, kommunen och hela landet. De har gett oss och många andra föreningar värdefull feedback på hur en bostadsrättsförening bör fungera. Vi valde att lyssna.



Basen i vår verksamhet är kanske förvånande nog inte byggnadsvård utan information. Under de senaste sex åren har vi samarbetat med Amålstryck. För hur fint och modernt internet än är, **vinner alltid det tryckta ordet.**



Under de senaste åren har föreningen renoverat avloppsrören i alla 700 lägenheterna. Röranalys har relinat rören. För, i sammanhanget, småpengar förlänger vi rörens hållbarhet med 20 år. Och det utan att vi har behövt riva eller förstöra kök, badrum eller trapphus.



Vår trädgårdsmästare, **Kenth Lindén**, har med hjälp av trädgårdsarkitekten Eric Anjous originalritningar sysslat med byggnadsvård av naturen. Förändringar av demografin ställer nya krav på trädgården, men trädgårdsmästaren har visat att gamla lösningar kan anpassas och återanvändas.