



Fastighetsmäklaren Alexander Berghs bästa tips inför renoveringen av ett äldre hus

2020-11-10 08:07 CET

Vad ska du tänka på när du renoverar ett äldre hus?

- Om du är kunnig och kan göra mycket av jobbet själv, lönar det sig normalt att köpa ett äldre hus och renovera – även om läget förstås påverkar värdeökningen, säger Alexander Bergh, fastighetsmäklare på SkandiaMäklarna i Norrköping.

Lyft fram det tidstypiska

En viktig sak att tänka på när du bestämmer dig för att renovera ditt äldre hus är att försöka behålla den äldre charmen och de tidstypiska detaljerna från husets byggår. Det kan du göra genom att ta fram fina trägolv, behålla kakelugnar och spröjsade fönster.

- Lyft gärna fram det tidstypiska utan att rucka på stil och standard. Renovera med andra ord inte sönder den äldre charmen med alltför moderna materialval. I äldre hus är det just nu populärt med bröstlistor, takstuckaturer och platsbyggda möbler, som till exempel bokhyllor, kökssoffor och skafferier, säger Alexander Bergh.

Förbättring av värmesystem – en långsiktig investering

Man brukar säga att det finns tre saker som påverkar priset på ditt hus, nämligen läget, läget och läget. Om du bor i ett mindre attraktivt område renoverar du främst för att du själv ska bo där.

- Dränering, förbättringar av värmesystemet och byte av tak är självklart bra och nödvändiga investeringar om du tänker dig att du ska bo i huset under en längre tid, säger Alexander Bergh.

Malte Rungård, byggnadsteknisk rådgivare på Villaägarna, trycker på vikten av att ta hand om ditt hus i form av kontinuerligt underhåll och långsiktiga renoveringar.

- Installation av värmepump kan tyckas vara en stor investering, men faktum är att en effektiv värmepump betalar sig bra över tid. Det är också bra för klimatet, säger Malte Rungård.

Måleriarbeten är ofta mödan värd

Det lönar sig nästan alltid inför en försäljning att måla både utvändigt och invändigt – och det gäller både om huset är beläget i ett attraktivt eller ett mindre attraktivt område.

- Det är den billigaste åtgärden som kan ha stor inverkan på slutpriset. Ett väldigt slitet barnrum är garanterat värt att lägga lite energi på. Måla är ju faktiskt något de flesta kan göra själva dessutom, säger Alexander Bergh.

Håll en röd tråd och undvik grälla färger

SkandiaMäklarna varnar för extrema färgval i kök, badrum och på fasaden inför en husförsäljning.

- Väldigt skrikiga och grälla färger är inte bra. Att behöva betala för att renovera en nyligen genomförd renovering är ingen hit, säger Alexander Bergh.

Det betalar sig däremot nästan alltid att renovera för att få en "röd tråd", menar Alexander Bergh.

- Det kan exempelvis vara värt att byta kyl och frys för att få en känsla av att allt hänger ihop om du har renoverat resten av köket, säger Alexander Bergh.

Utvändig renovering viktigare för äldre hus

För äldre hus är utvändig renovering viktigare inför en husförsäljning än om du har ett nyare hus. Det handlar om att ge ett gott helhetsintryck genom att bevara och lyfta fram den äldre charmen.

- Om du har ett typhus där alla hus ser likadana ut är det inte lika avgörande att renovera utvändigt. Men för äldre hus är utseendet viktigt. Om du har ett äldre hus är det definitivt värt att måla om fasaden och renovera vindskivorna uppe vid taknockarna inför en försäljning, säger Alexander Bergh.

Underhållet ger första intrycket

Du får aldrig en andra chans att göra ett första intryck. Så lyder uttrycket, som kanske inte alltid behöva stämma. Men Alexander Bergh menar att det i högsta grad gäller vid första anblicken av ett hus på en visning.

- Det är viktigt att göra klart arbeten som kanske inte är färdigställda eller om det är saker som behöver underhållas, så som måleriarbeten. Spekulanterna ska inte få en känsla av att huset är dåligt underhållet. Då kan de få intrycket av att du är en slarver som inte tar hand om ditt hus och att det är i genomgående dåligt skick, säger Alexander Bergh.

Anlita hantverkare eller fixa själv?

Enligt Malte Rungård är vissa tjänster inte lämpliga att genomföra själv utan förkunskaper.

- Det gäller exempelvis fast elinstallation där endast behöriga elinstallationsföretag som finns registrerade hos Elsäkerhetsverket kan utföra jobbet, säger Malte Rungård.

Även VVS-arbeten, vid exempelvis en badrumsrenovering, bör genomföras av en behörig hantverkare inom området.

- Övriga arbeten kan du göra själv om du anser dig ha kunskap för det. Men har du tummen mitt i handen och det syns i finishen så ska du helst undvika det. Annars riskerar du att sänka värdet på bostaden istället för tvärtom, säger Alexander Bergh.

Besiktning av renoveringar

Gör du större renoveringar på ditt hus som till exempel dränering, takbyte, badrumsrenovering eller liknande, är det en bra idé att be en besiktningsman kontrollera arbetena.

- Det kan spara mycket pengar och huvudvärk att undvika byggfusk, säger Alexander Bergh.

Den vanligaste frågan från köparen i form av dokumentation från säljaren är besiktningsprotokoll från en förbesiktning, menar Alexander Bergh.

- Det är också vanligt med frågor om våtrumsintyg efter badrumsrenoveringar, vattenprov vid egen brunn, besiktningsprotokoll i form av en provtryckning av skorsten, samt radonmätning, säger Alexander Bergh.

Dokumentera dina renoveringar i Min Villa

I Villaägarnas digitala tjänst Min Villa kan du skapa en underhållsplan för ditt hus. Här kan du lägga in kommande renoveringar och påminnelser om när det är dags att underhålla olika delar av ditt hus. Du kan också dokumentera dina genomförda renoveringar både i text och bild.

- Det är en trygghet både för köpare och säljare att dokumentationen finns samlad digitalt, säger Britten Wennman, ansvarig för Min Villa och strategisk IT-chef på Villaägarna.

**Ett äldre hus är självklart en definitionsfråga. I denna artikel har vi valt definitionen: hus byggda före 1950.*

Foto: Ida Gyulai

SkandiaMäklarna startade 1980 med ett kontor på Östermalm i Stockholm. Idén var att erbjuda tjänster med högre kvalitet än andra i branschen. Sedan

1992 har företaget växt på franchisebasis. Idag är SkandiaMäklarna ett av Sveriges största fastighetsmäklarföretag med cirka 520 medarbetare på 110 kontor. Företaget förmedlar privatboende, dvs. villor, bostadsrätter och fritidshus, samt kommersiella fastigheter, gods, gårdar och lantbruk med verksamhet i Sverige, Spanien och Portugal.

Kontaktpersoner



Petra Selenius

Presskontakt

Marknadschef

Marknad och kommunikation

petra.selenius@skandiamaklarna.se

+46 73-367 98 20