



Riv ned og byg nyt

Spar penge på at bygge nyt

Flere og flere vælger at bygge nyt i stedet for at reparere på det gamle - og det er der gode grunde til.

Det er sund fornuft at tænke på fremtiden - allerede nu. Ikke mindst når det gælder om at forberede boligen og virksomheden bedst muligt på de stigende energipriser.



Derfor er tendensen til at rive ned og bygge nyt, frem for at renovere det eksisterende, i kraftig vækst i disse år.

Ældre huse og ejendomme kan naturligvis sættes i stand, men det giver ofte problemer med at leve op til både de nuværende og ikke mindst de fremtidige energikrav. Samtidig kan det ofte blive en ganske bekostelig affære at renovere et ældre hus.

Og tendensen, der for alvor begyndte i hovedstaden for en håndfuld år siden, er sikkert og stabilt ved at brede sig til hele landet, siger Allan Børsting Laursen, der er direktør i Lasse Larsen Byggefirma.

Færre udgifter, nul overraskelser

- Måske vil huslejen på et enfamiliehus blive lidt højere - men det sparer du hurtigt på energifgifter og vedligeholdelse de første mange år, som boligøkonom i Nordea Lise Nytoft Bergmann udtrykker det i dette nummer af Elementet. En anden oplagt fordel er, at man undgår overraskelser. Gamle huse rummer ikke bare atmosfære og minder - de kan også gemme på skjulte fejl og mangler, der kan få både en tidsplan



og et budget til at skride. Den slags kedelige overraskelser undgår du ved nybyggerier, påpeger direktør Sigurd Madsen fra Sigma Entreprise.

Dette nummer af Elementet stiller skarpt på de oplagte fordele, der er ved at tænke nyt i stedet for at forbedre det gamle og slide. Fordele, som CRH Concrete er en logisk del af - f.eks. på Det Ny Bytoften i Gladsaxe, hvor 114 nye, energirigtige boliger netop nu er ved at rejse sig på det sted, hvor der tidligere lå en nedslidt og udtjent samling af rækkehuse. Et projekt, der har beboernes fulde opbakning - og hvor brugen af beton er en logisk del af at holde

energiudgifterne nede på et minimum.

Drømmehuset i skoven

Samtidig kan du læse om et spændende byggeprojekt midt i en nordsjællandsk skov, hvor drømmehuset er opført helt i beton - med udsigt over Esrum Sø. Og vi præsenterer en flok af vore dygtige montørelever, som er færdige på skolen og nu står klar til at smøge ærmerne op ude på de danske byggepladser.

Ikke mindst de byggepladser, hvor der bliver revet ned og bygget nyt. Til gavn for indeklimaet, energiforbruget - og din pengepung. ■

Hellere bygge nyt end sætte i stand

114 nye boliger i Gladsaxe erstatter 123 gamle og nedslidte. En sejr for den fornuftige løsning - økonomisk og samfundsmæssigt.

Læs mere på side 2

En renovering ville være for dyr og ikke god nok

Den nye skole i Bagsværd lever op til fremtidens energikrav - bl.a. på grund af en tung kerne af beton.

Læs mere på side 4

Masser af fordele ved at rive ned og bygge nyt

75% af Lasse Larsens byggerier i København er "riv-ned-og-byg-nyt-projekter", som passer til nye energi- og miljøkav.

Læs mere på side 6

Udgiver:

CRH Concrete A/S
www.crhconcrete.dk
info@crhconcrete.dk

Member of CRH Concrete A/S:

B Betonelement

dalton

EXPAN

EXPAN villa

EXPAN montage

MODUL BAD

Ansvarshavende: Claus Bering · Oplag: 10.000 stk. · Målgruppe: Kunder og andre samarbejdspartnere i Danmark. Tilrettelæggelse og produktion: www.assisting.dk



Leder

Byg nyt - og sig
goddag til fremtiden
allerede nu

Der er for så vidt intet i vejen med ældre huse. Nogle af de ældste bygninger, vi har i Danmark, hører også til de smukkeste, og de historiske bygninger kan være en fornøjelse at besøge. Men et gammelt hus er ikke nødvendigvis et godt hus, når vi taler om at bo eller arbejde i det hver eneste dag. Så stiller vi nemlig helt andre krav til komforten i vores bygninger, og de krav bliver ikke mindre i fremtiden.

Vi vil alle gerne tage hensyn til miljøet og vores energiudgifter, hvilket betyder, at det er en god idé at renovere. Det er nemlig ikke alle bygninger, der er værd at bevare, alene fordi de har nået en vis alder. Indretningen kan være utidssvarende. Materialerne kan være usunde og nedslidte. Energiforbruget kan være for højt. Kort sagt er der mange faktorer, som gør, at vi fra gang til gang må spørge os selv: Er en renovering nu den bedste og økonomisk mest fornuftige løsning?

Naturligvis findes der huse, som helt klart bør bevares. Vi ønsker bestemt ikke hoved- og hjerteløs nedrivning af bygninger, der har historisk eller kulturel værdi. Men vi vil gerne bidrage til, at der - på en kvalificeret baggrund - bliver taget stilling til, om en renovering har sin berettigelse i forhold til et mere tidssvarende nybyggeri.

Det er ganske enkelt for dyrt og besværligt at gøre et hus, der var moderne for en generation eller to siden, til en moderne, energirigtig og ikke mindst fremtidssikret bolig anno 2013. Selvfølgelig skal renoveringsprojektet regnes grundigt igennem, men facit er ofte klart: Riv ned og byg nyt. Det sparer dig for mest i det lange løb - og du får en hverdag, der fungerer. Du kan opføre præcis det hus, der passer til familien eller det kontorkompleks, der passer til en moderne virksomhed.

Faktisk mener vi, at hvis du vil leve op til de kommende 2020-krav i bygningsreglementet til husets energiforbrug, skal du bygge nyt - ikke bygge om. Det kan betale sig. Beton er også i fremtiden et logisk valg, når du vil bygge bæredygtigt. Med beton får du som bygherre både energi-effektivitet og fleksibilitet på én gang. Samtidig kan vi levere hurtigt og sikkert. Derfor siger du goddag til fremtiden, hvis du vælger at bruge beton, når du bygger nyt.

God læselyst!

Claus Bering
Adm. direktør / CEO

Hellere bygge nyt end sætte det gamle i stand

114 nye boliger i Gladsaxe erstatter 123 gamle og nedslidte - til en lav husleje og lavere driftsudgifter

Ny Bytoften

123 EKSISTERENDE BOLIGER REVET NED - 114 ENERGIRIGTIGE OPFØRT

Bygherre: Gladsaxe Almennyttige Boligselskab ved DAB	22.637 m² vægge støbt hos EXPAN	1. etape 2011-2013 2. etape 2013-2014
Hovedentreprenør: Sigma Entreprise A/S	7.569 m² huldæk støbt hos Betonelement	
Arkitekt: Virumgaard Arkitekter A/S	222 m² altanplader støbt hos dalton	
Rådg. Ingeniør: Teytaud A/S		

En sejr for den fornuftige løsning, såvel økonomisk som samfunds-mæssigt.

Sådan udtalte direktør i Dansk Almennyttigt Boligselskab DAB Niels Olsen, da der i foråret var rejsegilde i Ny Bytoften i Gladsaxe almennyttige Boligselskab. Her er 123 nedslidte rækkehuse, opført i 1955, i fuld gang med at blive erstattet af 114 moderne og energirigtige klyngehuse - 37 af dem er allerede afleveret. Det er vel at mærke huse, der lever op til fremtidens skarpe krav med hensyn til energiforbrug.

Med på holdet bag den nye afdeling står CRH Concrete, som gennem EXPAN, Betonelement og dalton har leveret vægge, huldæk og altanplader.

Hele baggrunden for at rive de gamle huse ned og opføre nye er ret enkel, oplyser Torben Andersen, der er arkitekt og projektleder hos DAB.

- Det handler om husleje. Dels ville prisen for at renovere blive meget høj; dels ville energiforbruget i de ældre huse være langt højere. I forhold til energiforbruget er der heller ingen tvivl om, at den bedste løsning var at bygge helt nyt. I dag er der beboere, der betaler højst kr. 300 om måneden, som før betalte op til kr. 1.350 om måneden, siger han. Torben Andersen tilføjer, at DAB opererede med flere scenarier tilbage i 2009, da det stod klart, at der måtte gøres noget ved Bytoften. Bl.a. en løsning, der ville holde måske fem til otte år; en stor renovering et par generationer frem - og altså også at bygge helt nyt.

Målrettet efter BR 2015

Hensynet til energiforbruget har været vigtigt fra den første dag:

- Vi har arbejdet målrettet efter BR 2015-kravene - med tunge betonvægge, der kan akkumulere varme og kulde; med solceller på alle afdelinger og med varmegenvinding af al ventilation bortset fra emhætterne, oplyser adm. dir. Jørgen Højer Christensen fra ingeniørfirmaet Teytaud A/S. For DAB var det vigtigt at få et byggeri med en tung kerne, altså beton, suppleret med isolering og klimaskærm, oplyser Torben Andersen. - Når vi bygger nyt, skal det selvfølgelig være solidt og gennemtænkt og ikke noget pindebrændebyggeri, der ikke kan tåle at stå ude om natten, siger han om nybyggeriet, der har et samlet budget på 212 mio. kr.

Ind i fremtiden

Det var Virumgaard Arkitekter, der blev udpeget til at tegne de nye familiehuse - med den klare opgave at flytte Bytoften ikke bare op til nutiden, men et stykke ind i fremtiden.

- Vi stod med nogle nedslidte rækkehuse fra halvtredserne, som stod med ryggen mod hinanden. Vores opgave var ikke mindst at skabe rum og sammenhæng. Bl.a. bliver der et stort friareal med en sø, og husene hænger nu sammen i små grupper med deres egen identitet omkring et gårdrum. Hver afdeling har sin egen farve på indgangen og hver sin udformning, så de både hænger sammen og alligevel skiller sig ud, fortæller medindehaver af tegnestuen Eigil Madsen, som er manden bag tegningerne.

Blandt udfordringerne var at udnytte den indvendige plads bedst muligt. Fordi der er tale om almennyttige boliger, måtte ingen af lejlighederne blive over 115 m², og derfor gjaldt det om at udnytte pladsen bedst muligt. Løsningen blev at lave indspændte konstruktioner uden søjler eller jerndragere. En speciel, men også en flot løsning, siger Sigurd Madsen fra hovedentreprenøren Sigma Entreprise.

Låg på husene med det samme

- Jeg synes, det er en lækker detalje i byggeriet, men det kræver ikke blot dygtige ingeniører fra begyndelsen, men også at logistikken fungerer optimalt, så elementerne kommer til den aftalte tid og monteringsholdet kan holdes i gang, siger han og sender i den forbindelse rosende ord til EXPAN: - Ikke bare kan vi få hele sortimentet ét sted, men de leverer også varen hver gang - og det er naturligvis derfor, vi bliver ved med at bruge dem, siger Sigurd Madsen.

En del af planlægningen i Gladsaxe bestod i, at der hurtigt skulle ”læg” på husene, så snart elementerne var rejst.

- Det var vigtigt at undgå indtrængning af fugt i konstruktionen. Derfor er hvert enkelt hus blevet rejst med elementer og tag på en til to dage, siger arkitekt Eigil Madsen. Med til billedet af den hurtige arbejdsproces hører de specielle vindelvinduer i hjørnerne. Vinduerne er uden søjler ”fordi det er det pæneste”, siger Eigil Madsen, så de var hængt op i væggene.



- Det var lidt af en udfordring, men vi fandt den rigtige løsning, og jeg tør godt kalde resultatet ganske elegant, siger Jørgen Højer Christensen fra Teytaud.

Du undgår overraskelser

Sigurd Madsen er ikke et sekund i tvivl om, at der fremover vil komme langt flere af denne type opgaver, hvor ældre huse og ejendomme bliver revet ned til fordel for helt nyt og tidssvarende.

- Det er det rigtige at gøre; ikke mindst fordi det er det billigste. Energiforbruget bliver langt lavere og huslejen dermed lavere. Og for os entreprenører er nybyggeri også det optimale, fordi det er langt lettere at planlægge. Der er simpelthen færre overraskelser i et nybyggeri - når først jordbunden er tjekket og arbejdet i gang, er det næsten kun vejret, der for alvor kan overraske. Resten er planlagt og koordineret. En renovering er sværere at udføre, så det holder, også økonomisk, fordi der næsten altid dukker noget overraskende op, når du begynder at tage kærligt fat i gamle huse, siger Sigurd Madsen.

Her supplerer Jørgen Højer Christensen fra Teytaud A/S: - Under nedrivningen fandt vi adskillige lag af blyholdig maling på de gamle vægge. Det skulle naturligvis renses af, og den slags overraskelser er der næsten altid i ældre byggerier. Selve den gamle beton fejlede sådan set ikke noget, så det blev sendt til knusning og er blevet genbrugt som fyld under vejene, siger han.

Beton er det tætteste

De nye huse på Bytoften er igen opført i beton, og det er det helt rigtige valg, mener arkitekt Eigil Madsen. - Ikke blot opnår man den akkumulerende effekt, som beton har i forhold til varme og kulde igennem døgnet, men når man sammenligner med tætheden af huset, er beton langt bedre end et hus med fuger. Det kan selvfølgelig også mærkes på energiforbruget og på varmeregningen. En varmeregning på 300 kr. om måneden - det er meget, meget lavt for en tre-værelses lejlighed, siger han og tilføjer:

- Ny Bytoften er indrettet efter 2015-kravene, men når vi i dag regner på projekter, foregår det efter 2020-kravene - og de er lettest at leve op til ved at bygge nyt.



Tilfreds minister
Som et eventyr

By- og boligminister Carsten Hansen (S) var meget tilfreds, da han i foråret deltog i rejsegildet på 2. etape af Det Ny Bytoften.

- Det bliver en afdeling, som på alle måder lever op til de krav, der stilles til et moderne boligbyggeri - og det er et byggeri, jeg mener, at I alle kan være rigtig, rigtig stolte af. Jeg tør godt konkludere, at her viser den almene boligsektor vejen frem, sagde han ved den lejlighed til Gladsaxe-bladet.

At et alment byggeri bliver revet ned og erstattet af et nyt, er lidt et særsyn i Danmark. Derfor tog det i sin tid også en del møder og overtalelse, inden ministeriet gav grønt lys for projektet. Men tilladelserne kom i hus, og det var Carsten Hansen særdeles tilfreds med ved rejsegildet:

- Jeg vil gerne knytte en afslutning til eventyret og sige: Ja, de levede lykkeligt til deres dages ende, sagde ministeren, som efterfølgende var med til at lægge grundstenen.

Bagsværd skole:

En renovering ville blive for dyr - og ikke god nok

I Bagsværd er to ældre skoler slået sammen til én ny, der lever op til fremtidens energikrav - bl.a. på grund af en tung kerne af beton.



En renovering ville blive alt for dyr - og resultatet ville ikke blive nær så godt. Det konstaterer projektleder i entreprenørfirmaet Jönsson, Sune Gartoft, der har været en central del af det hold, der har stået for opførelsen af den nye Bagsværd Skole.

- En skole, der smelter to ældre skoler sammen - dels den gamle Bagsværd Skole, dels Søndergaard Skole, som lå få hundrede meter fra hinanden. Især Søndergaard Skole var temmelig slidt, og en del af undervisningen foregik i barakker, der var opstillet i firserne.

På den nye skole er energihensyn tænkt med ind i konstruktionen, og allerede fra første spadestik i 2011 var det bestemt at byggeriet skulle klassificeres som en lavenergibygning 2015, siger Sune Gartoft.

- I dag er det ved at være standard, men her er der givet lidt ekstra gas; f.eks. i form af solceller. Det er med til at fremtidssikre byggeriet, fordi driftsudgifterne bliver lavere, siger han.

Solcellerne er ikke ene om at nedbringe energiforbruget. Store vinduespartier giver masser af gratis lys og varme. Der er bygget med tunge, indendørs konstruktioner i beton, der kan akkumulere varmen - og en lille vindmølle fuldender den grønne og energirigtige profil, om end den kun er til demonstrationsbrug.

Klare fordele med tung kerne

Den nye skole er tegnet af Nøhr & Sigsgaard arkitektfirma for Gladsaxe Kommune.

- Da vi begyndte processen, forventede vi nok, at det skulle være et temmelig kompakt byggeri for at leve op til energi-målsætningerne. Heldigvis viste det sig, at vi kunne få en ganske åben struktur; ikke mindst på grund af kombinationen af en tung kerne og en effektiv isolering af klimaskærmen. Der er en facadetykkelse på 530 mm, hvoraf de 250 mm er isolering, oplyser Lars Clausen, der er medindehaver af tegnestuen. Den oprindelige Søndergaard Skole var så nedslidt, at det ville blive meget kostbart at renovere den.



- Desuden var der tendens til et faldende elevtal i området, og derfor tog man beslutningen om at rive ned og slå to skoler i området sammen til en skole, siger Lars Clausen. Den nye skole er en tre-sporet skole med plads til ca. 800 elever.

At kernen i den nye skole består af beton, giver også nogle klare fordele i forhold til energi og indeklima.

- Beton akkumulerer varmen og er derfor godt til en bygning, der står tom om natten og om dagen er fyldt med 800 aktive børn og den varme, de afgiver, siger Lars Clausen.

Ingen alternativer

Projekterende arkitekt er NOVA5, bl.a. i skikkelsen af arkitekt Hans Arevad.

- Hele skolen er bygget til at spare på energien. Enten passivt, i form af bestemte typer glas og isolering, eller aktivt i form af solceller. Samtidig handler det om at minimere varmetabet, og der er det klart en fordel at bygge med beton. Reelt har der ikke været alternativer; også fordi et råhus i betonelementer er hurtigt at rejse og let at bygge videre på, siger Hans Arevad. Han påpeger, at Bagsværd Skole adskiller sig fra de fleste eksisterende skoler i det storkøbenhavnske område. - Her er man ofte bundet af ældre bygninger og deres placering i byrummet - og så at sige tvunget til at bygge om. Men du kan bedst fremtidssikre ved at bygge nyt, og i Bagsværd har skolens ledelse og brugerne fået muligheden for at få tingene præcis, som de ville, fordi der var plads til at rive ned og bygge op på en anden måde, siger Hans Arevad. ■

- Vi tænker grønt med pengepungen

- Der skal være kontante fordele ved at tænke energirigtigt, siger fremtidsforsker Jesper Bo Jensen

Vi vil gerne tænke grønt. Bare det kan betale sig. Sådan er det i dag, og sådan vil blive ved med at være.

Det fastslår fremtidsforsker Jesper Bo Jensen fra Fremforsk, Center for Fremtidsforskning. Han er ikke i tvivl om, at danskerne nok har miljøet og de grønne hensyn med i tankerne, også når de bygger nyt og bygger om - men:

- Det er meget tydeligt, at vi tænker grønt med pengepungen. Derfor skal det kunne betale sig at være miljøbevidst. Hvis du skal bygge et nyt hus i stedet for at bygge om, skal du kunne se nogle

kontante fordele, i hvert fald på længere sigt, siger han.

Ser på økonomien først

For de allerfleste danskere er et nyt hus ofte en blanding mellem at følge en stilart og en pragmatisk, økonomisk løsning.

- Der er nok nogle få i det grønne segment, som aldrig vil bygge med f.eks. beton, men resten af danskerne har ikke nogen forbehold. De ser på, hvad der er moderne, hvad der er praktisk og ikke mindst på hvordan økonomien er; også i forhold til energiforbrug. Der er beton en meget populær og fremtidssikret løsning, fordi mange børnefamilier i

30'erne - og det er ofte dem, der bygger nyt - vælger lidt firkantede huse i to plan med en tagterrasse. Altså et hus, der kan opføres i elementer relativt hurtigt og som lever op til energikravene - og, ikke mindst, et hus med god plads, siger Jesper Bo Jensen.

Han påpeger også, at det måske nok er tendensen i øjeblikket, men at den med garanti vil skifte. Også husbyggeri har et præg af mode.

- For et par årtier siden var de fleste nye huse murstenshuse med afvalmet tag i sortglaseret tegl. Det er der ikke så mange, der bygger længere, konstaterer fremtidsforskeren, som minder om, at brugte huse fortsat er i høj kurs hos køberne.

I et opvokset miljø

Han peger på en fordel ved at rive ned og bygge nyt, som stadigt flere får øje på:

- At rive ned kan måske lyde som en dyr løsning, men på den måde kan du bygge et nyt hus i et opvokset miljø tættere på centrum. Alternativet er jo en byggegrund langt fra centrum, hvor hækene ikke er plantet og tingene stadig er ufærdige, siger han.

Det er svært at sige noget håndfast og generelt om danskernes boligbehov om 10 og 20 år, "fordi det afhænger fuldstændig af, hvor i livet, du befinder dig".

- Parcelhuset vil blive ved med at være populært, fordi det giver et vist privatliv. Én ting er dog tydeligt, nemlig at vi ønsker mere og mere plads, ikke mindst til børnene - og så er køkken/alrummet kommet for at blive. Endelig sætter de fleste pris på en mindre og nem have. Men de nærmere detaljer afhænger af alder og familiesituation. Det er dog et faktum, at mange bliver boende i parcelhuset ganske længe efter at børnene er flyttet hjemmefra. I ca. to-tredjedele af de danske parcelhuse bor børnene ikke længere hjemme, siger Jesper Bo Jensen. ■



Familien trives i deres nye familiehus i beton - med skov og sø-udsigt

200 m² beton midt i skov-idyllen

Ren beton - midt i det smukke Esbønderup Skovhuse, ca. en km fra Esrum Sø i Nordsjælland. Det lyder måske som en besynderlig cocktail, men ikke for Trine Nielsen og Kristian Johansen, der her i foråret har færdiggjort deres drømmehus nord for Hillerød: Et hus opført med gulv og vægge i beton, mens loftet er en trækonstruktion.

Tungt - og lidt uperfekt

Det er der, ifølge Kristian Johansen, flere årsager til:

- For det første kan jeg godt lide, at et hus er tungt. At det lyder solidt, når man banker på væggen. Samtidig kan jeg godt lide udtrykket i beton, fordi det er en smule uperfekt. Det giver et godt spil i overfladen. Og så endte vi med at vælge præfabrikerede elementer, fordi det ville blive for dyrt og besværligt at lave dem in situ - og de færdige elementer var i øvrigt den klart mest nænsomme løsning for skoven og grunden omkring huset. Desuden har de færdige elementer et lidt

skarpere udtryk, forklarer Kristian Johansen. Han valgte EXPAN til at levere elementerne. Det valg har han ikke haft grund til at fortryde.

- Processen har været hurtig og effektiv, selvom adgangsforholdene til byggegrunden var lidt besværlige. Råhuset var rejst på to dage, det tog kun fire uger at lukke det, og selv finurlige detaljer i huset passede perfekt sammen i første hug, siger han tilfreds.

Selve huset, der er på 200 m², får nogle steder udvendig en anden beklædning for at bløde udtrykket lidt op.

- Rå beton kan virke lidt maskulint, så vi sørger for lidt variation - også i indretningen med farver, puder, bløde overflader, varieret tekstur og den slags, så det ikke kun er rå. Men der er synlig beton i alle rummene, siger Kristian Johansen.

Flotte rum og masser af lys

Arkitekt bag huset på Nobisvej tæt på Græsted er Klaus Dyhr fra Krydsrum. Han er meget glad for det færdige resultat.

- Huset står med nogle ekstremt flotte rum; ikke mindst fordi overfladen har en helt anden tekstur end en normal gipsvæg. Det giver ganske enkelt

nogle andre rummeligheder og andre muligheder for at lege med arkitekturens fremtræden. Samtidig med de store vinduespartier har betonen, sammen med lyset, en stor stofflig virkning. En stofflig virkning fra silke til ru overflade. At det er et usædvanligt hus, gør ikke noget - for bygherren er tilfreds, og vi har som arkitekter haft lov til at lege med nye materialer og rummeligheder, siger Klaus Dyhr, der også er tilfreds med leverandøren af elementer:

- Dialogen har været glidende og konstruktiv hele vejen igennem; fra den første levering med smalle tilkørselsforhold til monteringsjakket kom til. Tingene har bare fungeret, siger arkitekten.

At huset, trods placeringen midt inde i en skov, er ganske iøjnefaldende, beklammer Kristian Johansen godt:

- De fleste siger noget pænt, når de ser det, men jeg ved da godt, at alle ikke ville have valgt, som vi har gjort. Men det generer mig ikke. Jeg har ikke noget imod at tage en chance, og nu, hvor vi er flyttet ind, kan jeg kun sige, at vi absolut ikke har fortrudt. Vi bygger også med synlig beton næste gang - selvom der sikkert går mange år... ■



Masser af fordele og sikkerhed ved at bygge nyt

Ca. 75% af Lasse Larsens nye huse i København er "riv-ned-og-byg-nyt"-projekter

 **Lasse Larsen**
Byggefirma since 1975

- Bygger ca. 70 huse om året
- 50 medarbejdere
- Kontor i Jylland og på Sjælland

www.lasselarsenbyg.dk

Det fastslår Allan Børsting Laursen, der er adm. direktør i Lasse Larsen Byggefirma A/S - et firma, som de seneste godt 38 år har bygget masser af huse, der passer til danskernes drømme - og et firma, der har masser af opgaver over hele landet på trods af snakken om krise.

Ikke mindst fordi danskerne har fundet en ny måde at få drømmehuset med den rigtige beliggenhed. I dag er der nemlig stadig flere, der opgiver at renovere et ældre hus og i stedet begynder helt fra bunden.

- For fem år siden var det næsten kun i København, vi fik den type opgaver. Nu kommer de over hele landet, og langt mere end halvdelen af de

huse, vi opfører i hovedstadsområdet i dag, er "riv-ned-og-byg-nyt"-projekter. Især gamle huse, der har energimærke D eller dårligere, bliver revet ned, siger han.

Andre krav til isolering

En væsentlig forklaring er kravene til energioptimering.

- Det er en stor og usikker post ved et ældre hus, for på forhånd ved du aldrig, hvor stor regningen bliver. Der kan ofte opstå mange uforudsete ting i forbindelse med renoveringen af et ældre hus, som entreprenøren er nødt til at tage forbehold for i sin tilbudsgivning. Mange af de huse, vi taler om, er måske 40-50 år gamle, og dengang var kravene til f.eks. isolering i soklen og hulmuren slet ikke de samme som i dag. Ofte skal du brække gulvet helt op for at vide, hvordan huset er isoleret og hvordan det er funderet. Alene på grund af isoleringskravene kan et nyt hus være en langt lettere løsning, målt i forhold til energieffekten. Dertil kommer, at alt i et nyt hus jo er nyt og fuld opdateret, siger Allan Børsting Laursen.

Samtidig er der en forsikringsmæssig fordel, der kan spille en stor rolle, påpeger direktøren.

- Ved et nybyggeri er der i dag en lovpligtig byg-

geskadeforsikring, der sikrer husejeren i op til 10 år, mod evt. byggetekniske svigt. Den helt samme type forsikring har du ikke ved en renovering, siger han.

Du vælger selv...

Hos byggefirmaet, der har hovedkontor i Åbyhøj, mærker man i disse år en tendens til at fravælge de gennemmurede huse til fordel for elementhuse i beton, som Lasse Larsen i mange år har bygget. Betonen bliver leveret af EXPAN. Sådan et hus er tæt, statisk stabilt, gode egenskaber i forhold til lyd og varmeakkumulering og tillige indeklimamærket uden risiko for råd og svamp. Et nyt hus er ikke blot billigere i drift og vedligeholdelse - ofte er der også penge at spare på forsikringen. Samtidig er der en række andre fordele, pointerer Allan Børsting Laursen.

- For det første kan du indrette dit hus præcis som du vil. Kravene til f.eks. børneværelses størrelse er helt anderledes i dag end for en generation siden, og med et nyt hus er du selv med til at placere vægge i forbindelse med indretningen.

Et andet aspekt i forhold til at rive ned og bygge nyt er, at de ældre huse ofte er beliggende i et opvokset bymiljø med haver og hække - det er ikke en tom og forblæst byggegrund i udkanten

af byen. Og for det tredje kan du selv i høj grad bestemme placeringen af det nye hus på grunden; både i forhold til indkørsel, privatliv og solen, siger direktøren.

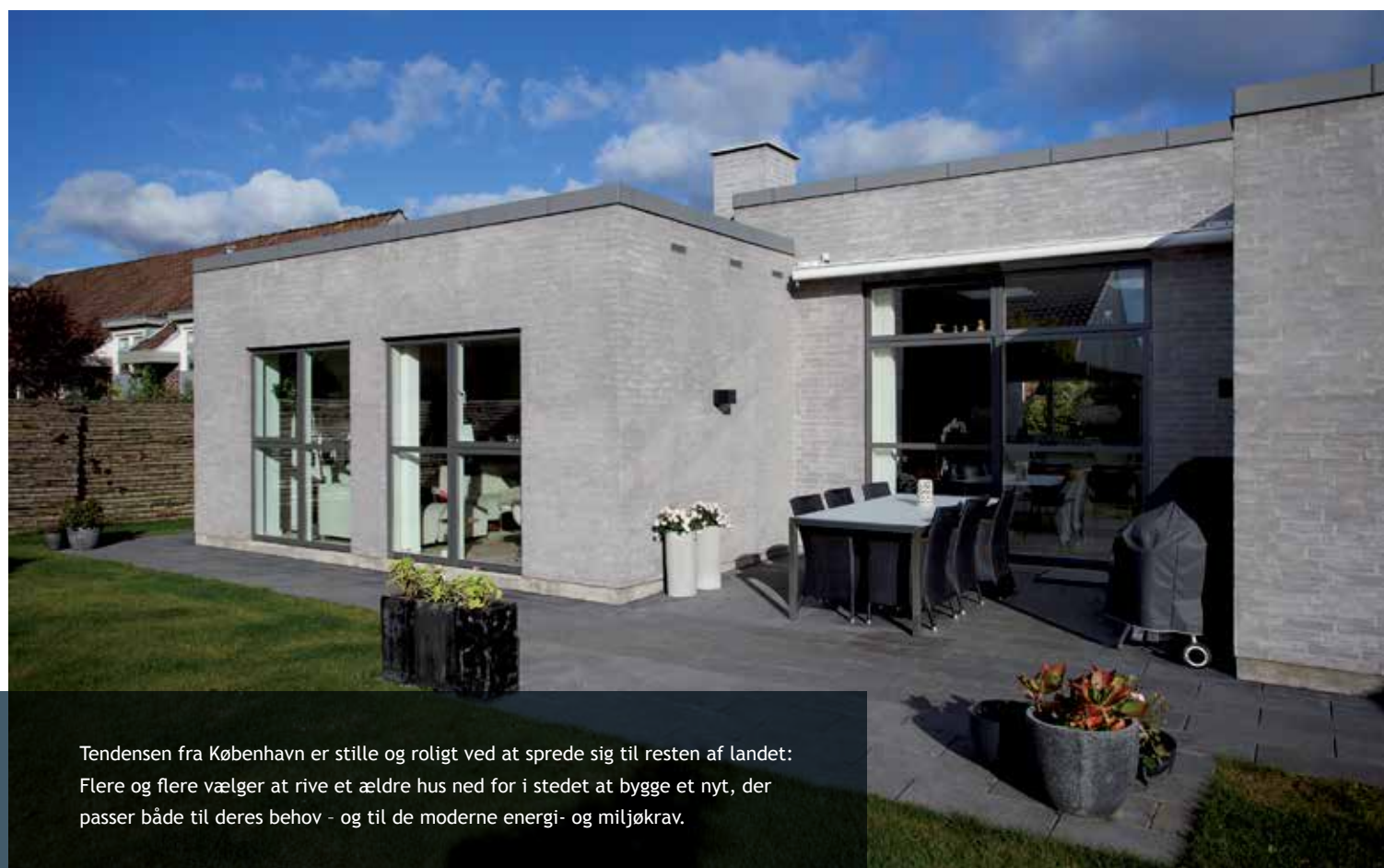
Ikke nødvendigvis dyrt

Han slår fast, at det naturligvis ikke er alle huse, der bare bør rives ned for at give plads til et nyt - men oplyser også, at prisen for en nedrivning i sig selv ikke bør holde husejerne tilbage.

- Med mindre der er asbesttag eller gamle olie-tanke, der skal fjernes, koster en typisk nedrivning mellem kr. 50.000 og 75.000, er dog ofte en smule dyre i København. Nye huse i en god kvalitet koster typisk fra kr. 1,6 mio. og opefter, naturligvis afhængig af størrelse og arkitektur. Så det er et relativt lille beløb for selve nedrivningen, som i hvert fald ikke bør bremse nogen, siger Allan Børsting Laursen.

Han opfordrer også de tvivlende husejere til at kigge et par årtier frem:

- Man kan jo spørge sig selv, hvilket hus, der vil være lettest at sælge til en god pris om 20 år - det energirigtige hus fra 2013 eller 60'er-huset, der er renoveret på samme tidspunkt. Jeg tror godt, jeg kender svaret, siger han. ■



Tendensen fra København er stille og roligt ved at sprede sig til resten af landet: Flere og flere vælger at rive et ældre hus ned for i stedet at bygge et nyt, der passer både til deres behov - og til de moderne energi- og miljøkrav.

Spær penge på energien - byg nyt!

Der kan være penge at spare ved at rive ned og bygge nyt, siger boligøkonom i Nordea Lise Nytoft Bergmann.

Energi priserne er på vej opad - og renten er fortsat meget lav. Derfor kan det være en god idé at rive ned og bygge nyt i stedet for at renovere et ældre hus. På langt sigt kan der nemlig være penge at spare - og dertil kommer alle fordelene ved at bo i et nyt hus.

Det siger boligøkonom i Nordea Kredit Lise Nytoft Bergmann. Hun påpeger, at situationen for mange boligejere lige nu er speciel, fordi der kan være god fornuft i at droppe den planlagte renovering eller ombygning af huset og i stedet lade det gamle hus rive ned. Det skyldes to faktorer, siger hun:

- For det første er renten rekordlav i øjeblikket.
- For det andet er energipriserne steget markant de senere år - og alt tyder på, at den udvikling fortsætter. Det betyder, at et energirigtigt hus bliver en stadig bedre forretning, fordi det hjælper familien med at spare penge hver dag i rigtig mange år, siger boligøkonomen.

Find en fornuftig løsning

Ofte, når man vælger at energirenovere dele af et ældre hus, bliver det kun de mest rentable lappeløsninger, man vælger. Men lappeløsninger er også dyre, og når man ser mange år frem, kan et helt nyt hus være et fornuftigt alternativ.

- Naturligvis kommer det an på, hvilken type hus, du vil bygge - og man skal selvfølgelig tale tingene grundigt igennem med banken først, så man finder en fornuftig løsning, der passer til økonomien. Det er klart, at det er lettere at få balance i regnskabet, hvis du erstatter et nedrevet hus med et hus til halvanden million end hvis du bygger nyt for det dobbelte, understreger Lise Nytoft Bergmann. Hun lægger vægt på, at nye huse i dag som minimum lever op til BR 2015-kravene; måske endda mere. De er så at sige født energirigtige.

- Det kan være meget svært at finde et ældre hus, der er det i samme grad. Derfor kan det være interessant at rive et ellers brugbart hus ned og bygge nyt, siger Lise Nytoft Bergmann.

Mange gode grunde

For boligøkonomen er det vigtigt at pointere, at

et nyt hus måske ved første øjekast kan være en smule dyrere end et ældre, der er renoveret. Men der skal man regne flere faktorer med, siger hun:

- Et energirigtigt hus sparer dig for penge på længere sigt. Jo mere energipriserne stiger, jo mere vil du i princippet spare i forhold til et ældre hus - og det er vel at mærke besparelser hvert eneste år. Derfor er det ikke sikkert, at regnestykket går i nul det første år, men der kan gå nogle år, før det slår igennem - men du kan hvert år spare mange tusinde kroner på energiregningen med et A-mærket hus, siger Lise Nytoft Bergmann.

Hun tilføjer, at der kan være mange andre gode grunde til at foretrække et nyt hus. Også økonomiske.

- Én ting er, at indeklimaet og dermed komforten bliver bedre; noget andet er, at man i højere grad får det hus med den indretning, man ønsker. Der er jo også penge at spare på vedligeholdelsen. I hvert fald de første 10 år kan man roligt forvente, at udgifterne til vedligehold bliver langt lavere end i et ældre hus; simpelthen fordi murværk, døre og vinduer er nye. Det hører med i regnestykket, siger hun.

Endelig er der endnu en faktor, der kan tale til fordel for et helt nyt hus:

- Normalt vil et hus, der er nybygget i 2013, kunne sælges videre for et højere beløb end et hus f.eks. fra 70'erne, som er renoveret i 2013. Man får simpelthen flere penge med derfra, siger Lise Nytoft Bergmann. ■



Nye montører har styr på arbejdsmiljøet

EXPAN Montage uddanner sine egne montører - det gør byggepladserne endnu mere effektive og sikre



Montørarbejde kræver specialister. Derfor sender EXPAN Montage hvert år et hold nye montører på efteruddannelse - og her i maj blev 31 montører færdige. Montørskolen, som afvikles i samarbejde med Learnmark i Horsens, veksler hele tiden mellem teori og praksis, og undervejs i de 25 kursusdage hører kursisterne om alt fra at afgive tilbud til at planlægge og sikre et godt arbejdsmiljø.

Det sidste præg på opgaven

Betydningen af dygtige montører kan ikke overvurderes, siger Lena Heldbo, der er montagechef i EXPAN:

- Montørerne sætter det sidste præg på opgaven, inden den skal afleveres. De skal være omstillingsparate og samtidig skal de hurtigt kunne overskue en byggeplads. Når de kommer ud til byggepladsen, har de ofte kun få timer inden de første elementer ankommer. Det kræver systematik og overblik for at undgå kaos - og det lykkes hver gang, siger hun.

Et vigtigt element i montørernes arbejde er arbejdsmiljøet på byggepladsen. På EXPANs montørskole får de genopfrisket, hvordan de bedst håndterer deres arbejde, så der ikke opstår far-

lige situationer. Ikke blot er det vigtigt for CRH Concrete at holde fast i målet om arbejdsulykker, men montørernes viden og overblik er særdeles vigtigt for trygheden på den enkelte byggeplads.

Papir på min viden

De enkelte montører har også været glade for kurserne, der begyndte i oktober.

- Nu har jeg papir på min viden og en sikkerhed og tryghed i at vide, at jeg gør tingene rigtigt, og både teori og praksis har været spændende, siger Martin Irming, der også peger på en anden fordel:

- Hele det sociale med de andre montører har været rigtig godt. Nu kender vi hinanden, når vi mødes på de store byggepladser, og det kan kun være en fordel, siger han.

Her supplerer montør Peter Risager Nielsen:

- At vi nu kender hinanden betyder, at man kommer hurtigere i gang ude på byggepladsen. Vi kender hinanden bedre og ved noget om, hvordan vi hver især reagerer i forskellige pressede situationer - og det er en stor fordel, fastslår han.

Forståelse for priser og tegninger

Også fagligt har montørskolen bidraget positivt,

EXPAN | montage

Facts

- 25 dages efteruddannelse opstart oktober 2012 - slut 16. maj
- Uddannelsen veksler mellem teori, praktik, teknik og samarbejde
- Learn Danmark har sat rammerne om uddannelsen, EXPAN er kommet med det faglige indhold
- EXPAN Montage har gået fra mest at montere tæt/lav byggeri til P-huse, etagebygninger

Og det kræver dygtige folk på pladsen!

siger Rasmus Knudsen:

- Jeg har fået en bedre forståelse for den pris-sætning, der ligger bag vores arbejde. F.eks. har vi på skolen beregnet pris på montage af en butik, hvilket var en spændende opgave. I den forbindelse har jeg også fået en meget bedre tegningsforståelse, siger han.

EXPAN Montage er Danmarks største montageforretning, som monterer alt fra enfamiliehuse til P-huse og store etagebygninger. Næste hold på EXPANs montøruddannelse starter i 4. kvartal 2013. ■

VI BYGGER OGSÅ...



35 etageboliger, Blumersgade Horsens

Arkitekt: Rum Arkitekter A/S
Ingeniør: Oluf Jørgensen A/S
Entreprenør: CASA Entreprise A/S

EXPAN har leveret 5.157 m² betonelementer og 5011 m² huldæk. Betonelement har leveret 150 stk. søjler og bjælker og dalton har leveret 36 stk. trappeløb og 21 stk. reposer. Alle elementer er monteret af EXPAN Montage.



Campus Roskilde - uddannelsescenter

Arkitekt: Henning Larsen Architects A/S
Entreprenør: Enemærke & Petersen A/S

Betonelement har leveret 19.830 m² betonelementer.



Rækkehuse Emiliedalen, Højbjerg

Arkitekt: Arkitema A/S
Ingeniør: Ingeniør'ne A/S
Entreprenør: KPC Byg A/S

EXPAN har leveret 6.148 m² letbetonelementer og 2.987 m² lyddæk. Dalton har leveret 34 stk. altanplader. Alle elementer er monteret af EXPAN Montage.



IKEA Aarhus

Arkitekt: Mangor & Nagel Arkitektfirma
Entreprenør: IKEA Ejendomme

Betonelement leverer 33.983 m² betonelementer og 451 stk. søjler/bjælker, dalton leverer 1.700 m² facadeelementer, 47 stk. trappeløb og 27 stk. reposer. Alle elementer er monteret af EXPAN Montage.



P-hus Brøndby

Arkitekt: Kim Utzon Arkitekter A/S
Ingeniør: PL Concult Køge ApS
Entreprenør: Glindort & Partnere A/S

Betonelement har leveret P-hus-system med plads til 120 biler.



Ungdomsboliger Stationszonen, Hillerød

Arkitekt: Zeso Architects A/S
Ingeniør: Rambøll Danmark A/S
Entreprenør: Dyrlund Sørensen A/S

Betonelement har leveret 2.789 m² betonelementer. EXPAN har leveret 3.414 m² letbetonelementer og dalton har leveret 988 m² facadeelementer, 30 stk. trapper og 8 stk. reposer.



Siemens HQ, Ballerup

Arkitekt: Arkitema A/S
Ingeniør: Midtconsult A/S
Entreprenør: KPC A/S

Betonelement har leveret 16.827 m² betonelementer og 92 stk. søjler/bjælker. Dalton har leveret 4.597 m² facadeelementer, 35 stk. trapper og 31 stk. reposer.



P-hus, Vejle Sygehus

Arkitekt: Aarhus Arkitekterne A/S
Ingeniør: Niras A/S
Entreprenør: Hoffmann A/S

Betonelement har leveret P-hus-system med plads til 760 biler.



Butikker, familie- og plejeboliger samt daginstitution Strandlodsvej, København

Arkitekt: Domus Arkitekter A/S
Ingeniør: Rambøll Danmark A/S
Entreprenør: Myhlenberg

Betonelement har leveret 2.005 m² facadeelementer, 36.837 m² betonelementer og 77 stk. bjælker/søjler. Dalton har leveret 96 stk. trapper og 81 stk. reposer. ModulBad har leveret 117 præfabrikerede badeværelser. Alle elementer er monteret af EXPAN Montage.



Officepark Toldboden, Viborg

Arkitekt: Årstiderne Arkitekter A/S
Ingeniør: Almbjerg A/S
Entreprenør: BOKA Group A/S

Dalton har leveret 7.700 m² facadeelementer, 42 stk. reposer og 18 stk. altanplader. Betonelement har leveret 6.048 m² betonelementer og 738 stk. bjælker/søjler. Alle elementer er monteret af EXPAN Montage.



Plejecenter HP-Huset Trekroner

Arkitekt: Holsø Arkitekter A/S
Ingeniør: Moe & Brødsgaard A/S
Entreprenør: Enemærke & Petersen A/S

Betonelement har leveret 36.034 m² betonelementer.



Boliger KV Trevnaden, Malmö

Entreprenør: NCC Construction Sverige AB

Betonelement leverer 34.987 m² betonelementer. ModulBad leverer 175 præfabrikerede badeværelser, og dalton leverer 200 stk. altaner, 85 stk. trapper og 35 stk. reposer.