



ET GODT LIV I EN GOD BOLIG

Boligen for livet - livet i boligen

PARCELHUSETS HISTORIE

At kunne sætte sit eget præg på boligen

ALT OM FARVER & INDRETNING

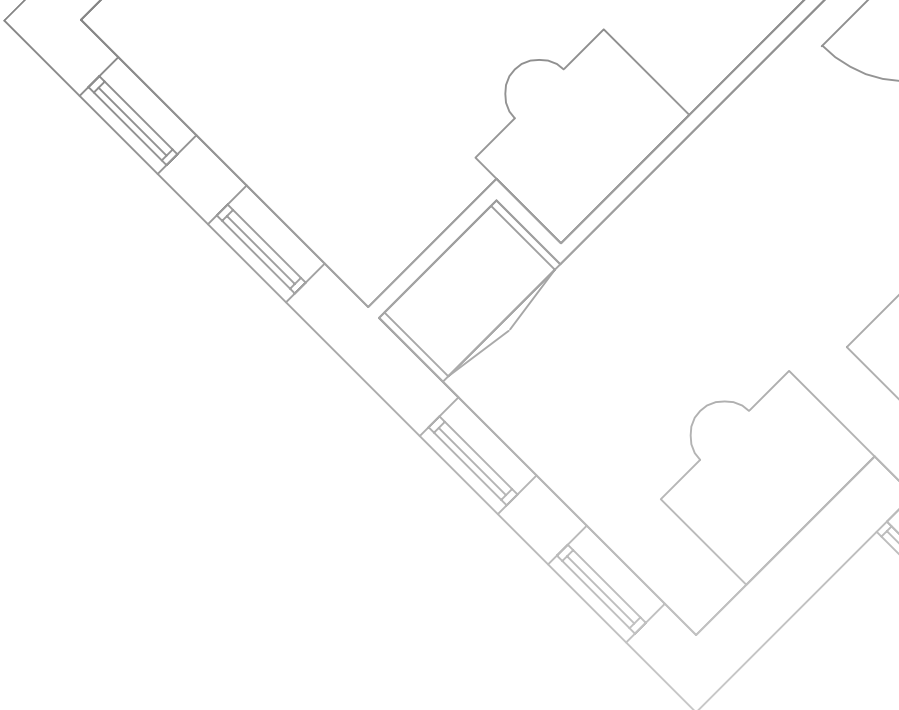
Nye versus gamle boliger

ALT FRA MIJLØ TIL ØKONOMI



NCC BOLIGSHOP MAGASIN

NCC 



INDHOLD

Der var engang et ønske....

3

Boligen for livet - livet i boligen

4-11

Parcelhusets historie - 10'erne

Parcelhusets historie - 40'erne

Parcelhusets historie - 60'erne

Nutidens og fremtidens parcelhus

Bülöw & Nielsen Archline

At kunne sætte sit eget præg på boligen

12-15

Farver

Indretning

Nye versus gamle boliger

16-21

Svanemærke betyder lav miljøpåvirkning, lavt energiforbrug og høj bæredygtighed

Økonomien - den planlagte og den uventede

Indeklima & energiforbrug

Miljø & bæredygtighed

Råd til boligbyggere

Dine valg - dine beslutninger

Samarbejdspartnere

22-28



DER VAR EN GANG ET ØNSKE....

Ønsket om et godt liv er vel det største og mest fundamentale ønske, man kan have. Og ingen forudsætning for et godt liv er vel væsentligere end boligen, hjemmet, "arnestedet".

Både set i et historisk perspektiv og ud fra det enkelte menneskes livsfaser er boligen det udgangspunkt og omdrejningspunkt, hvorm livet drejer, og hvorfra civilisationer har udviklet sig.

I det store historiske perspektiv ser vi en variation i boligformer - fra stenaldermenneskets huler over nomadernes telte og fyrsternes borge til det moderne menneskes komfortable og funktionelle boliger - som har det fællestræk, at være rammen om de højst forskellige liv, der skal opfylde spektret fra den basale tryghed til den livsopfyldende selvrealisering.

Set i perspektivet af det enkelte menneskes livsfaser skal boligen danne rammen om 4 – 5 traditionelt ret forudsigelige perioder, singlelivet, parlivet, familielivet med børn – der vokser og flytter sent!, seniorlivet og alderdommen.

Lykkeligvis er den rige del af verden i dag på et teknologisk udviklingsstadium, hvor de fleste boliger er komfortable og mange endda luksuriøse. Selvfølgelig lidt afhængig af, hvad man sammenligner med.

Set i et langt historisk perspektiv er vore nutidige boligønsker luksusproblemer – men dog relativt set ligeså betydningsfulde for vort gode liv i dag og hér.

BOLIGEN FOR LIVET – LIVET I BOLIGEN

Så lad os starte, hvor vi er i dag og se på, hvordan vi som befolkning i Danmark drømmer om og realiserer vore boligønsker.

Vi kan godt lide at bo i parcelhus. Et parcelhus er pr. definition et fritliggende hus, der ligger på sin egen matrikel. Det er udformet som beboelse til én familie og det har egen have. Vi kan godt lide, at få vort eget territorium, at kunne gå rundt om huset, at have

have, terrasse med grill, udekøkken, blomsterbede, pergolaer og havehus, følelsen af at have sit eget "slot", som man kan indrette som man vil og få den dér nybyggerfølelse af sit eget individuelle hus.

Samlet set viser beregninger fra 2005, at der vil være et underskud af parcelhuse i de næste 10 år, med et udbud totalt på lidt over 90.000 huse, men en efterspørgsel på næsten 150.000.

PARCELHUSET I 10'ERNE

Opførelsen af parcelhuse/enfamiliehuse tog sin begyndelse tilbage i 1850'erne og i 1858 blev der vedtaget en ny byggelov, som gjorde det nemmere at opføre villaer i nye, udstykkede kvarterer. Akademisk Arkitektforening dannede i 1915 landsforeningen "Bedre Byggeskik" for at hjælpe folk med at bygge enkelt, fornuftigt og i god kvalitet, og samtidig at gøre husene billigere og pænere. Der blev udarbejdet flere eksempler på velfungerende og håndværksmæssige gedigne hustyper. Byggeriet af enfamilieboligen bredte sig fra cirka 1910 til hele landet. På den måde blev murermentervillaen fra starten af 20'erne det første

typehus i Danmark. I områderne omkring København og i de større stationsbyer rundt om i landet blev der bygget på livet løs. På det tidspunkt var der bygget op imod 200.000 parcelhuse.

Murermesterhusene findes stadig i dag i tusindtal rundt om i landet og mange af dem vi ser i dag, blev opført i denne periode mellem 1910 og 1930. Murermestervillaerne var startskuddet til, at det blev muligt for den brede befolkning at anskaffe sig eget hus med have, og var dermed grundlaget for den store parcelhustradition, som vi har haft lige siden. Der er i dag bygget over 1.000.000 parcelhuse i Danmark.



PARCELHUSET I 40'ERNE

I en periode på tyve år fra 1938 til 1958 gav staten støtte til småhusbyggeriet med de såkaldte statslån, der især skulle hjælpe børnerige familier til en god og sund bolig. Parcelhuset blev derved tilgængeligt for stort set alle og vandt således frem både geografisk og socialt.

For at få et statslån var der en del krav, som husene skulle opfylde. For det første var der lagt loft over husenes pris og størrelse - et hus i byen måtte koste 15.000 kr., mens det i landkommunerne kun måtte koste 9.200 kr. Arealet måtte ikke overskride 110 kvadratmeter, og der blev stillet krav til husets indretning og konstruktion. Huset skulle indeholde et køkken på mindst seks kvadratmeter og et selvstændigt badeværelse med bad og vandkloset. Og for første gang blev der stillet krav om isoleringsforanstaltninger. Tilsammen var disse krav i høj grad med til at hæve den generelle boligstandard. Statslånskravene blev siden gradvist ændret, så husene måtte være større og koste mere.

Under og efter anden verdenskrig gik etagebyggeriet nærmest i stå, og der blev ikke opført mange store bygningsværker på grund af mangel på byggematerialer. Det var en medvirkende årsag til, at arkitekterne skærpede deres interesse for enfamiliehuset - ikke mindst det lille statslåns hus. I løbet af fyrrerne og halvtredserne blev der afholdt adskillige arkitektkonkurrencer om disse huse. Der kom på denne måde mange nye og spændende bud på enfamiliehuset fra landets arkitekter, som også talte de førende arkitekter. Arne Jacobsen, Mogens Lassen og Friis & Moltke gav eksempelvis alle deres bud på et statslåns hus.

Statslånskravene, materialemanglen og tidens trend/mode og teknik havde betydning for udviklingen af den nye hustype - etplanshuset.

Typen findes i mange variationer. Nogle med kælder under halvdelen af huset og nogle med forskellige former for udhuse. Det blev faktisk periodens mest dominerende hustype der i sin smukke og klare grundform blev synonymt med begrebet statslåns hus. Husets popularitet hang sammen med dets funktionelle indretning og nære forbindelse til have - med opholdsrum og store vinduer mod haven samt soveværelse og køkken mod gaden.

*Der kom på denne måde
mange nye og spændende
bud på enfamiliehuset fra
landets arkitekter, som også
talte de førende arkitekter.*

Etplanshuset blev også opført efter statslånsperioden, og dets betydning understreges af, at det i sin grundform og planløsning blev forbillede for de typehuse, der senere - efter 1960 - kom til at dominere parcelhusbyggeriet.

Man kan stadig være heldig at finde små statslåns huse, der står, som de blev bygget. Men da det var meget små huse, har de fleste fået tilbygninger. Men det er stadig meget gode og velfungerende huse, som på grund af statslånskravene fortsat værdsættes for deres gennemgående gode byggetekniske standard, der ofte blot behøver en tidssvarende efterisolering



PARCELHUSET I 60'ERNE

Fremgang og velstand i de glade 60'ere startede en helt ny epoke for det danske parcelhus. Typehusbyggeriet eksploderede, og nye parcelhuskvarterer skød op overalt og ændrede det danske kulturlandskab radikalt.

Man kunne pludselig vælge mellem færdig-tegnede huse - Høm-huse, Hosby-huse, Roslev-huse og mange andre - til en fast pris. Parcelhuset blev en katalogvare på linie med andre forbrugsgoder.

Det blev på mange måder et af velfærdssamfundets symboler på menneskelig lykke og udtryk for den ideelle boform. Alene i perioden 1960 til 1980 blev der bygget 450.000 parcelhuse - lige så mange som i de foregående 100 år. I løbet af tyve år blev det bebyggede areal i Danmark mere end fordoblet. Og modsat de sidste 100 års vandring fra land til by flyttede danskerne nu fra byerne og ud i de nye parcelhusområder i grønne omgivelser.

Da efterspørgslen og produktionen af typehuse udviklede sig så voldsomt, ønskede man naturligvis en så kort og effektiv byggetid som muligt. Folk ønskede stadig et muret hus, men fra en effektivitetsvinkel blev bygning af et tidskrævende gennemmuret hus et problem. Derfor fandt man på at opføre den bærende bagmur af et træskelet eller af letbeton, så råhuset kunne opføres i løbet af få dage. Og udenpå murede man så en halvstensskalmur som klimaskærm. Det fik huset til at fremstå som et muret hus.

Derudover var mange andre byggeelementer allerede standardiseret og blev fabriksfremstillet - blandt andet døre, vinduer og tagspær. De tidskrævende pudsede lofter forsvandt og blev erstattet af pladebeklædninger. Og de murede skillevægge blev erstattet af nye lette vægkonstruktioner.

De talrige typehusfirmaer i tresserne og halvfjerdserne udviklede rigtig mange hustyper. Men kataloger og bøger fra og om perioden viser, at der er gennemgående typer. I tresserne var typehuset som hovedregel et etplanslængehus med 25-30 graders sadeltag

belagt med tegl eller eternit. Taget har et beskedent udhæng i facader og gavle, som består af blankt murværk i røde eller gule sten. Ofte er der kun muret op til vinduernes overkant, så det øverste stykke af ydervæggene og gavltrekanterne er beklædt med brædder. Mod haven er der store vinduer og en terrassedør fra opholdsstuen. De øvrige rum har mindre eller helt små vinduer. Hovedindgangen er placeret på gadesiden, hvor også husets birum vender ud til, og der er måske også en bagindgang til et bryggers. På husets indgangsside er der carport eller garage.

I tresserne var typehuset som hovedregel et etplanslængehus med 25-30 graders sadeltag belagt med tegl eller eternit.

Husene var i begyndelsen af tresserne ret små - en lidt større udgave af statslånshuset - på ca. 100 kvadratmeter. Men efterhånden som velstanden forøgedes, voksede den gennemsnitlige parcelhusstørrelse til ca. 140 kvadratmeter, og huse på omkring 200 kvadratmeter var ikke ualmindelige i slutningen af tresserne. Der var ofte en vinkel på huset med en meget stor stue - den velkendte vinkelstue. Også gæstetoilet, hobbyrum og eventuelt ekstraværelser blev almindeligt.

Husenes plan var oftest den såkaldte revolvergangstype - en lille L-formet gang, som gav adgang til alle husets rum og opdelte huset i en dag- og en natsfære eller det repræsentative og det private med nogenlunde lige meget areal til hver.



NUTIDENS OG FREMTIDENS PARCELHUS

100 års udvikling og erfaringer med parcelhusbyggeri giver i dag boligkøberne muligheder som aldrig før. Den voldsomme udvikling i typehusbyggeriet igennem ca. 30 år gjorde, at markedet i en periode i nogen grad gled arkitekterne af hænde. Men nutidens tendenser giver ønsker om og rum for mere individualitet, som igen bringer ekspertisen fra den traditionelle arkitektrolle i spil – med tilføjelse af en opdateret viden om de teknologiske krav og muligheder der med stigende hast byder sig til.

Hvor form og indhold i de store årgange var fastlagt i detaljer og gentog sig selv på de enorme arealer, som blev udlagt til parcelhuse, ser det nu ganske anderledes ud. På de nye byggegrunde, som byggemodnes, vælger de kommende husejere nu at opføre mere 'personlige' huse tilpasset deres smag og behov og ofte efter et forbillede eller et tema.

Informationssamfundet vil forandre den måde, vi bor, arbejder og lever på, og gøre det muligt at bosætte sig friere. Flere vil kunne arbejde hjemmefra, handle, gå på museum og være i kontakt med hele verden.

Vi vil gerne bo i smukke omgivelser både ude og inde, se på rene linier, have lys og luft og funktionalitet helt uden spildplads. Funktionalitet, kvalitet og individualitet er

dog evigtgyldige værdier, som i stadigt højere grad værdsættes og de bliver heldigvis stadigt lettere at realisere.

Miljøhensynene vil også i fremtiden komme til at spille en stor rolle i byggeriet og der bliver fra det offentlige sat endnu mere fokus på ressourceforbruget med flere miljøafgifter og krav om økologisk bæredygtighed.

Og vi ser allerede, at informationsteknologien indfinder sig direkte i parcelhusenes konstruktion, som det er tilfældet i it-byggerier med såkaldte 'intelligente' sensorer, der aflæser husets tilstand på computeren. Det handler om simple funktioner, der styrer solafskærmning, slukker lyset når der ikke er personer i rummene, og melder, hvis et toilet løber, samt computere, der styrer varmekonsumet. Men det handler også om mere avancerede systemer, der fortæller, hvornår en bygningsdel skal udskiftes, og eventuelt selv rekvirerer en håndværker.

Beliggenhed, funktionalitet, miljø og designmæssig fremtidssikring er netop de faktorer, som Bülow & Nielsen Archline linien repræsenterer og dermed bliver Archline den naturlige fortsættelse af udviklingen fra muremestervillaen til dagens og fremtidens parcelhus.





BÜLOW & NIELSEN ARCHLINE

Bülów & Nielsen Archline nutidens og fremtidens parcelhus. På afstand ligner det et klassisk parcelhus. Men kommer du tæt på, vil du opleve, at Bülow & Nielsen Archline er et smukt stykke arkitektonisk fremtid – som du kan nyde lige nu.

Bülów & Nielsen Archline er ren- dyrket minimalisme. Udefra er huset kendetegnet af rene, præcise linier. Tag- udhænget er skåret væk, så der slipper mere lys ind i huset. Vinduerne går fra gulv til loft og har smalle vinduesram- mer, der sikrer et stramt udtryk.

Også Bülow & Nielsen Archlines grundplan bryder med vanetænkningen. Med udgangspunkt i det klassiske vin- kel- og længehus er grundplanen blevet fornyet, så det passer til de ønsker og krav, som tidens familier har.

Ved at forskyde grundplanen så huset

slår nogle knæk, åbner der sig spænden- de uderum og lækroge og netop dette koncept gør, at Archline adskiller sig fra øvrige parcelhuse. Nogle af Bülow & Nielsen Archline-husene har plads til to terrasser – måske med både morgen- og aftensol. Mens andre har en indbydende gårdhave.

Indvendigt binder et stort åbent samlingsrum med køkken, spisestue og opholdstue hele huset sammen og forbinder forældrenes soveværelse med børneafdelingen. Huset er uden skæve vinkler, udhæng eller karnapper, så hver kvadratmeter bliver udnyttet optimalt. I Bülow & Nielsen Archline finder du den hygge og ro, der er brug for i en travl hverdag.

Archlines forskudte arkitektur fås i to varianter; i den ene er det halvdelen af boligens længde der er skubbet frem. I

den anden er grundplanen delt på mid- ten og forskudt, så det udefra nærmest ligner to huse der er bygget sammen. En forskudt længe kan man få i stør- relser fra 145 m² til 180 m²; en forskudt vinkel findes i størrelser fra 150 m² til 200 m². Alle boliger har to badeværel- ser og et stort, åbent køkken/alrum der strækker sig henholdsvis på langs og på tværs gennem huset.

Archlines gårdhavehuse fås i to varianter: En længeformet bolig med gårdhaven udformet som et lille indhak. Den anden med fremskudte vinkler, der samtidig giver en større gårdhave. Gårdhave længe og gårdhave vinkel fås i samme fire størrelser spændende fra 155 m² til 200 m². Alle boliger har to toiletter og et stort, åbent køkken/ alrum hvorfra der er direkte udgang til gårdhaven.

AT KUNNE SÆTTE SIT EGET PRÆG PÅ BOLIGEN



Materialevalget signalerer individualitet og giver mulighed for at vise identitet. Gulve og bordflader i eksotiske eller mere ordinære træsorter, klinker og granitter; vådrumsvægge med elegante fliser eller mere ordinære. Andre vægge i rummene i hvidt eller i komponerede, samstemmende eller måske drastiske farver; køkken- og badearmaturer i særligt design.

FARVER

Tidens tendens er en særlig interesse for farver. Hvid har hidtil været den foretrukne farve i langt de fleste hjem, men en stadig større interesse retter sig mod andre farvevalg. Det er både erfaringsmæssigt og videnskabeligt bevist, at farver har en ubevidst, men meget klar indvirkning på vores sindsstemning og humør. Særligt uddannede indretningsarkitekter og farvekonsulenter lader farverne tale og gør rummene indbydende ved at komponere f.eks. en entré hvor man mødes af en varm orange, et soveværelse i en lun bordeauxrød og et køkken i overraskende brunt – som det f.eks. er gjort i en af lejlighederne i Fyrtårnet på Østerbro.

Forskning har vist at indretning af boliger ikke må være for kompleks, men skal give beboerne en følelse af ro og harmoni; farver og lys skal planlægges samtidig med henblik på deres indbyrdes afhængighed og deres sammenhæng med den øvrige indretning. Farver betragtes hovedsagelig ud fra en æstetisk synsvinkel, men i en velgennemført farveplanlægning bør farver også tjene praktiske, ergonomiske og evt. økonomiske formål. Rum kan dimensioneres ved hjælp af farver, så man opnår en ændret rumopfattelse. En enkel men god

idé som udgangspunkt for boligens farvevalg er at benytte konceptet om de "4 verdenshjørner":

Solen står først op i de østvendte rum og må gerne indeholde de forskellige nuancer af hvidt tilsat de sarteste pasteller.

Nordvendte rum skal holdes i kølige nuancer som for eksempel blålige toner.

I de sydvendte rum er der oftest masser af lys og derfor kan det sagtens klare de varme og stærke farver som røde og gule nuancer og koralfarver.

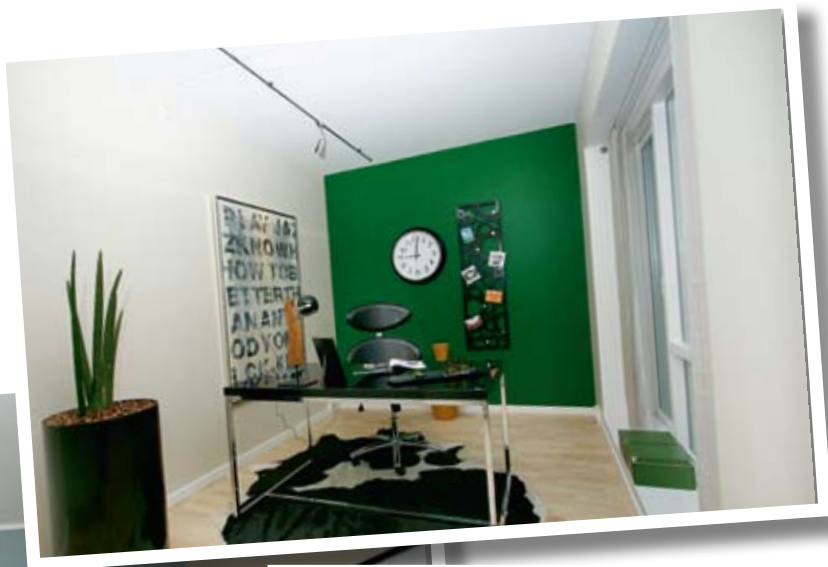
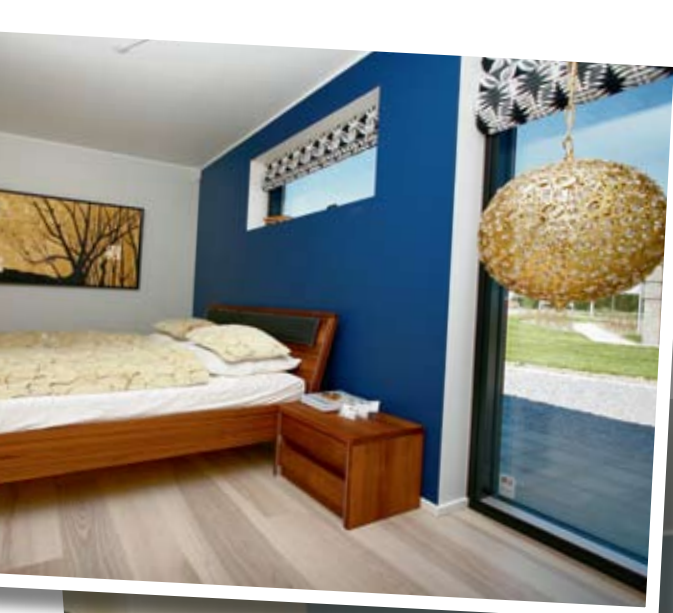
Det varme aftenlys kaster sine skygger i de vestvendte rum og der kan man boltre sig i varme jordfarver og blande dem med farver med mere eksotiske undertoner.

Men farver har også mere generelle funktioner; de påvirker vores velbefindende, de tiltrækker opmærksomhed, de skaber orden og øger sikkerhed, de styrker hukommelsen, de øger genkendeligheden og de præger vore værdiforestillinger.

Kølige og varme farver fremkalder en bestemt følelse hos de fleste der betragter dem.



Rød signalerer hast, lidenskab, varme, kærlighed og blod. Violet indikerer rigdom, kongelighed, forfinelse og intelligens. Blå siger sandhed, værdighed, styrke, ro, koldblodighed, men også melankoli og tyngde. Sort associerer død, oprør, styrke og ondskab. Hvid viser renhed, renlighed, lys og tomhed. Gul sender signaler om varme og lysstyrke men også kujoneri - og grøn betegner natur, sundhed, munterhed, miljø, vegetation og penge.





INDRETNING

Livsstil og aldersgruppe er afgørende for hvorledes nutidens og fremtidens bolig indrettes. Generelt behøver boligen ikke at være stor, men der ønskes frihed og råderum. Åbne ommøblerbare rum, gerne sammenlagte rum hvor man ikke er bundet af skillevægge og installationer. Det er gulvfladen, der definerer boligen. Boligen bliver brugt til at slappe af i, være sammen med vennerne og udfolde sig på frihedens "scene".

Inventaret må gerne være noget, man kan tage med sig, når man flytter, også en tendens til ikke at eje for meget, som gør det besværligt at være impulsiv.

Især køkkenet har været genstand for megen interesse, megen ombygning og mange investeringer i de forløbne 10 år og meget tyder på, at badeværelset bliver det næste rum i huset, vi vil gøre rigtig meget ud af i de kommende år.

Køkkener skal have rene linier og give funktionelle arbejdsgange. Men det er også vigtigt, at køkkenet er lavet af materialer, der signalerer individualitet. Folk søger mere og mere den gode idé, og frem for alt skal ingen andre have noget, der ligner. Vi vil gerne være anderledes, gerne finde personlige løsninger og mix der gør, at det er vores hus – vores bolig – vores hjem.

Selve køkkenets proportioner og udformning er der ikke ændret så meget på. Dog arbejdes der meget med bar-lignende løsninger, hvor vasken placeres. Man er mere og

mere gået bort fra den frithængende emhætte der hang ned over øen og "skyggede" for det frie udsyn til spisepladsen. Emfanget skal nu helst være helt skjult eller have form som en cylinder. Der sker ligeledes hele tiden ændringer og forbedringer af de ting, vi udstyrer køkkenet med. Alt dette gør, at der er mange tendenser og muligheder.

Enkeltheden skal bevares, så valg af farver og materialer er af stor betydning. Et sort køkken suppleret med f.eks. krom giver et meget stramt og strømlinet udtryk, som er populært lige nu. Det hvide strømlinede køkken med højglanspolerede skabslåger og skuffer er også stadig meget populært. Men hvis man hører til de modige, vil man begynde at trække farverne ind igen f.eks. orange, rød, grøn og lys blå.

Om det er fransk, italiensk eller engelsk landstil er underordnet, bare det er gennemgående. Der arbejdes meget med at finde de mest fuldførte detaljer. Eksempler i både mørke træsorter samt helt hvide med alverdens udskæringer og himler – sågar eksempler på våbenskjold over "ildstedet".

Som nævnt bliver badeværelset eller rettere - badeværelserne - de rum i huset, vi vil bruge rigtig mange penge på i de kommende år. Der er en tendens til, at jo nyere hus, jo flere toiletter og badeværelser. Ønsket er, at hver person har sit eget toilet/ bad og mange tænker også på forældrebad og børnebad, samt et gæstetoilet.



Fordi vi får mindre og mindre tid til os selv har vi brug for endnu mere selvforkælelse og personlig pleje. Wellness bølgen er over os, mange fristes af de mange tilbud om aromaterapi, massage, dampbade og spabade ude i byen. Hjemmebadet indrettes i fremtiden med wellness som hovedinspiration.

De fleste strøminger går i retning af naturmaterialer som træ, ensartede overflader, sten og klinker der leder tanken hen på naturen og roen. Produkttendenserne retter sig mod klinker, baderumsmøbler, vaske, belysning, kar, toilet og brusefaciliteter.

Hvis badekar nogensinde har været ude, er det nu inde igen - med og uden spa. Karret skal være stort og gerne lige og kantet. Hjørnekarret er lidt passé til det enkle udtryk som badeværelserne skal have, men i en spa-variant er det jo fantastisk til to personer.

Smag er som bekendt forskellig og kan diskuteres uendeligt. "Der findes kun een smag - og den er god!" - eller med et lidt mindre provokerende udsagn: "Du er selv bedst til at bedømme, hvad du kan lide"

Når du holder dig til én gennemgående stil, og når du køber det bedste, du kan lide, af det du har råd til, går det aldrig helt galt.



NYE VERSUS GAMLE BOLIGER

Beslutningen om køb af bolig er for de fleste den økonomisk største og mest konsekvensfyldte de tager i deres liv. Der er derfor al mulig grund til at forstå og respektere dette, hvis man vil sælge dem en.

En af de første og vigtige overvejelser er, om det skal være det gamle charmerende hus med den lange historie og den gamle sjæl – eller om det skal være det nye, hvor vi selv skal være de første til at levere charmen, historien og sjælen.

Det er ikke altid en let beslutning. Nogen tager den med hjertet, andre tager den med hjernen. En god kobling mellem de to, kan være det første og bedste råd der gives.

En række yderligere overvejelser skal gøres, alle ud fra de personlige forudsætninger som din nuværende alder og din tidshorisont for boligen bestemmer. Jo længere tidshorisont du opererer med, des vigtigere bliver konsekvensen af de fleste overvejelser og beslutninger.

Man hører mange ejendomsmæglere bruge det lidt smarte udsagn, at der er tre ting som er afgørende for et godt boligvalg: Beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed! Og ja, det er sikkert rigtigt, men igen afhængigt af de behov og ønsker du har nu, set i relation til fremtidige ønsker og behov. Nærhed til skole, transportmidler, indkøb, arbejdsplads, sports- & fritidsfaciliteter og betydningen af herlighed, natur, landskabsmiljø og sociale og kulturelle arrangementer og seværdigheder, ændrer prioritet gennem livsfaserne.

Men herudover er der overordnet set 3 konkrete områder, hvor det er klogt at vurdere konkret pro & contra et gammelt hus frem for et nyt:

- Anskaffelsesudgift, finansiering og totaløkonomi
- Indeklima & energiforbrug
- Muligheden for at sætte eget præg på boligen fra starten



SVANEMÆRKE BETYDER LAV MILJØPÅVIRKNING, LAVT ENERGIFORBRUG OG HØJ BÆREDYGTIGHED

Alle mindre huse som for eksempel villaer, rækkehuse og parcelhuse kan svanemærkes. Et svanemærket hus har en lille påvirkning på miljøet og et godt indeklima. Et svanemærket hus tager hensyn til miljøet igennem hele byggeprocessen; fra råvarer, der anvendes, til det færdige hus er bygget. For at opnå så lille en påvirkning af det eksterne miljø som muligt stilles der krav til:

- At miljøskadelige stoffer forbydes
- At huset skal kunne bruges ved lavt energiforbrug
- At byggeaffald håndteres miljørigtigt
- At der er en drifts- og vedligeholdelsesplan for huset

For at opnå et godt indeklima i huset stilles krav til anvendte materialer, god ventilation og materiale- og kvalitetskontrol, så efterfølgende fugtskader undgås.

At bygge og levere en svanemærket bolig handler således især om at kunne styre hele produktionsprocessen fra indkøb over produktion til byggeri, færdiggørelse og salg og at kunne dokumentere, at de materialer der anbefales og bestilles, rent faktisk også er dem der bruges. Kun derved får kunden det produkt, han er lovet. NCC dokumenterer og påtager sig ansvaret for at alle komponenter og procedurer er i overensstemmelse med miljø- og energikrav i svanemærket.



ØKONOMIEN – DEN PLANLAGTE OG DEN UVENTEDE

Prisen på en bolig betyder jo noget for langt de fleste. Stigende huspriser i de større byer får de yngre børnefamilier til at søge mod landdistrikterne. De foretrækker et billigt hus og 2 biler frem for et alt for dyrt hus i byen og det lader til, at de finder sig godt tilpas i de nye omgivelser.

Hvad har du råd til? Du bør lægge ud med at undersøge, hvordan din økonomi ser ud. Et boligkøb er en stor investering, som de fleste skal låne til. Dan dig derfor et overblik over, hvad du har råd til.

Det er en god idé at få en forhåndsgodkendelse til et lån. Når du bliver forhåndsgodkendt, kigger banken og realkreditinstituttet på dine indtægter og udgifter og regner ud, hvad du efter deres vurdering har råd til at købe bolig for og have af løbende udgifter til bolig. På den baggrund udsteder de normalt et bevis, der viser, hvor mange penge de er villige til at låne dig.

Udgifterne til eksempelvis ejendomsskat, vand og varme kan dog variere meget for forskellige boliger. Det budget, du lægger, er derfor kun foreløbigt. Når du har fundet en specifik bolig, kan du regne ud mere præcist, hvad det vil betyde for din økonomi at købe den.

Vi vil gerne bo i eget parcelhus, men ikke alle har råd eller finder det opportunt at købe egen bolig tidligt i livet. Faktisk ses en stigende tendens blandt unge 20 – 29-årige som bor til leje sammenlignet med 1980, hvor andelen var 35%, til 2006, hvor den var 65%. Men de økonomiske konjunkturer vil altid være udslagsgivende for kundernes dispositioner, især når det gælder boligkøb vs. boligleje. Bliver boligerne i byen billigere, vil folk formentlig flytte tilbage. På den anden side siger kvalificerede prognoser, at huspriserne om 10 år vil være steget med 40% og om 20 år vil være fordoblet.

På landsplan ser vi flere og flere udflytninger, men mobiliteten og flytteaktiviteten er også tydeligt aldersbestemt. Vi flytter sjældnere, jo ældre vi bliver. Mere end 60% af os flytter i starten af 20-års alderen og færre end 10%, efter vi bliver 50.

Desuden er der i perioden fra 1960 sket et fald i husstandsstørrelsen fra 3 – 2 personer i gennemsnit samtidig med at det fysiske råderum pr. individ er steget fra ca. 35 m² til ca. 53 m².



INDEKLIMA & ENERGIFORBRUG

Indeklimaet er alle de miljøfaktorer, der påvirker os, når vi opholder os indenfor - luft, fugt, varme, lys, røg, støj og alle de partikler og kemiske stoffer, der er i indemiljøet. Danskerne opholder sig i gennemsnit 80-90 procent af tiden indendørs, og heraf tilbringer vi typisk 16 timer i døgnet i vores bolig. Derfor er det vigtigt for vores sundhed og livskvalitet, at indeklimaet i boligen er godt. Et dårligt indeklima kan påvirke dit helbred og din livskvalitet.

Huse skal være tætte - og alligevel skal de kunne ånde. Det lyder modstridende. Hvad der menes er, at huse skal være tætte, for at der ikke skal anvendes for meget energi til opvarmning, og de skal kunne ånde, så fugtig og "forurennet" (brugt) luft kan slippe ud.

Ældre huse har ofte et utroligt højt luftskifte på grund af mange utætheder ved f.eks. døre og vinduer og andre samlinger. Dette giver alt i alt et meget stort varmetab og derfor

stilles der krav til kontrolleret udluftning i nye huse, som er mere tætte. Den friske luft skal komme via den naturlige ventilation og via mekanisk ventilation.

Ikke alle huse har et godt indeklima, og det skyldes ofte, at der er for meget fugt i huset, og at der er anvendt materialer, der afgiver skadelige stoffer. Det kan forårsage både helbreds- og økonomiske problemer. For boligen kan det betyde råd og svamp i konstruktionerne, som ødelægges. Det kan forårsage astma og allergi, hvis det får lov at udvikle sig.

Varme -, vand-, og elforbrug påvirkes således direkte af husets tæthed, materiale-, og isoleringskvalitet og af de installationer og hvidevareprodukter der allerede er på plads eller henholdsvis skal laves om eller anskaffes. Man står med klart bedre valgmuligheder og ofte med mere tidssvarende produkter i det nyopførte hus end i det gamle.

MILJØ & BÆREDYGTIGHED

Begrebet "bæredygtig bolig" dækker over en lang række forskellige tiltag i boligen, som alle bidrager til at skåne miljøet. Eksempler på bæredygtighed kan være:

- Et velisoleret hus, som ikke bruger så meget energi.
- Brug af miljøvenlige materialer, som skåner naturen fra produktionsprocessens begyndelse over en lang brugsfase, indtil eventuel destruktion og afskaffelse. Materialer som samtidig giver et bedre indeklima.
- Solfangere, solceller, glasarealer, vinduespartier m.v., som udnytter solens gratis energi.
- Energi fra andre vedvarende og (indtil videre!) gratis energikilder som vind og jordvarme.

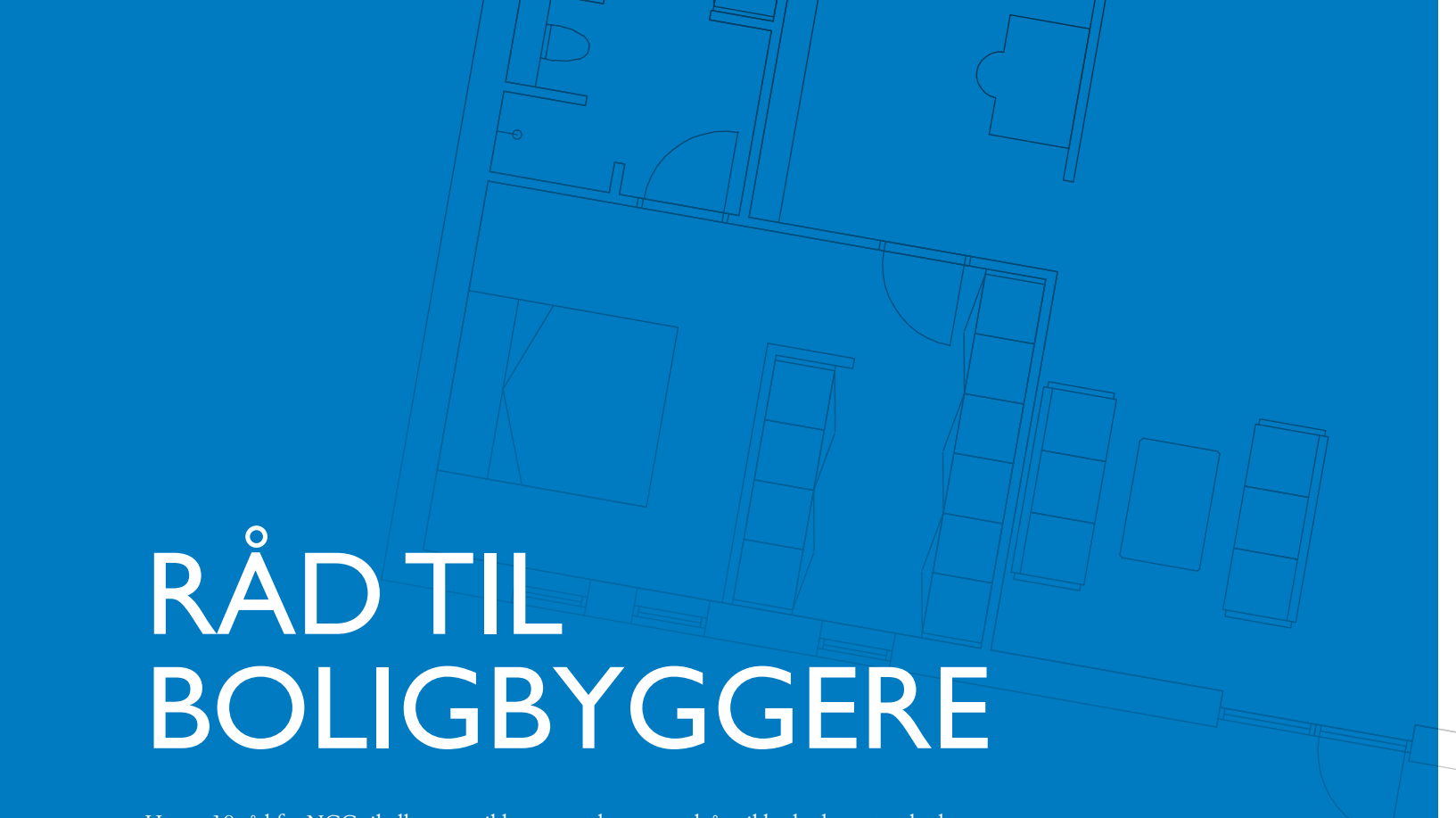
En bygnings arkitektur, dvs. dens fysiske udformning og udtryk, er vigtig i den bæredygtige bolig. Der skal på et tidligt tidspunkt i formgivningen af bygningen tænkes på orientering, hvordan dagslyset hentes ind i boligen, på energiforbruget, anvendelsen af gode materialer m.m. Alle disse ting danner sammen med stedet, hvor bygningen placeres eller er placeret, grundlaget for arkitektens skitser og forslag til den ny boligs eller tilbygnings udseende.

Bæredygtige initiativer gavner miljøet, økonomien (også din egen) og giver et sundere liv. Men inden du vælger en eller flere bæredygtige løsninger i din bolig, er der et aspekt mere, du bør tage i betragtning. Nemlig om det ser harmonisk ud. For eksempel om solcellerne på taget eller den udvendig efterisolering gør huset grimmere og dermed forringer dets værdi i en eventuel salgssituation.

Miljøhensyn står generelt højt på den politiske dagsorden. Mange byggesmyndigheder og professionelle organisationer arbejder intenst med at udvikle metoder til at måle og reducere energiforbrug og forurening. Det er påvist at boligens samlede primære energiforbrug og CO₂-udslip kan minimeres med op til 60% ved at integrere en række miljømæssige og boligkvalitative strategier i dens udformning.

Udvikling af fælles miljøindikatorer kan synliggøre bygnings miljøeffekter og derved gøre det lettere for byggeriets parter at tage miljøhensyn i de relevante beslutningssituationer. De kan også være et godt redskab, som arkitekter og ingeniører kan bruge undervejs i projekteringen som hjælp til at træffe mere miljørigtige valg i forbindelse med udformning og materialevalg.

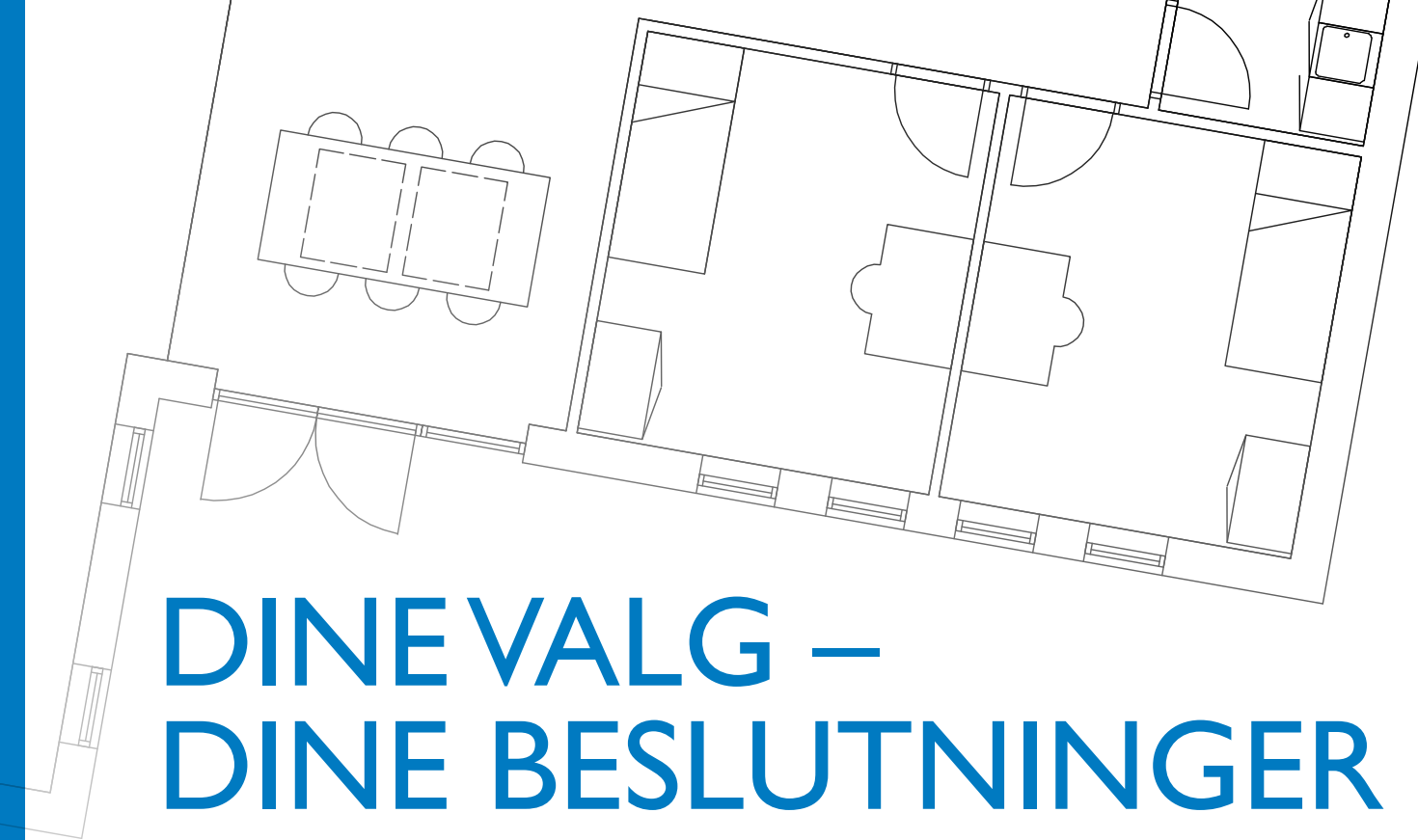
Der lader til at være et enormt potentiale i at opføre huse, som er markant mere energieffektive end dagens standard. Eksempelvis kan passivhuse, som er opført uden et egentligt varmeanlæg, komme ned på et energiforbrug, der er 80 pct. lavere end normalt i nybyggeri - vel at mærke til byggepriser, som er konkurrencedygtige.



RÅD TIL BOLIGBYGGERE

Her er 10 råd fra NCC til alle, som vil bygge nyt hus og undgå usikkerhed og utryghed. Når drømmen om at bygge eget hus skal opfyldes, er det vigtigt allerede fra idéfasen at være opmærksom på de praktiske forhold i byggeprocessen. Ellers kan det blive både dyrt og besværligt. NCC giver her 10 gode råd til, hvad man skal være særlig opmærksom på, så man trygt kan få bygget sit eget hus.

- | | |
|--|--|
| 1. Vælg form, arkitektur, rum og særligt beliggenhed med hjertet. Brug fornuften til at stille spørgsmålene, og mærk svarene med hjertet, når det gælder kvarteret og husets udtryk, rammer og former. | 6. Forlang økonomiske garantier. Vent med at betale indtil huset er færdigt. Få fastprisgaranti. Sørg for at byggefirmaets garantier rækker udover den lovpligtige byggeskadeforsikring. |
| 2. Husk samtidig at tænke langsigtet. Tænk på, hvordan familiens liv ændrer sig – børnene bliver store og får nye behov. En dag flytter de hjemmefra. I bliver selv ældre. Tænk mindst 20 år frem i tiden. Det er svært, men gør forsøget – du kan få meget godt at vide af den fremtid, du forestiller dig. | 7. Tænk på din totale økonomi. Opførelsespris er sjældent afgørende. Se i stedet på den samlede driftsøkonomi. Vand, varme, lys og vedligeholdelse er dyrt, hvis huset er bygget dårligt. Pris og kvalitet følges ofte ad. |
| 3. Få professionel rådgivning. I bygger måske hus for første gang. Sørg for at få rådgivning af nogen, der virkelig ved hvad de taler om. En god ven som er håndværker er altid rar at have, men hans eller hendes erfaring rækker ikke altid udover eget fag. Supplér venneråd med uvildig rådgivning. | 8. Undersøg nu om dine og byggefirmaets værdier stemmer overens. Opføres huset på en måde, så bygningsarbejderne ikke kommer til skade? Er der sikkerhed for, at materialerne er fremstillet uden børnearbejde? Hvad gør vi, hvis vi bliver uenige om noget? |
| 4. Når I vælger byggefirma, er erfaring afgørende. Vælg et firma, der kan dokumentere, at det har styr på byggeprocessen. Måske er virksomheden ISO-certificeret, måske har den en særlig byggemetode, måske har den stribevis af gode referencer. Forlang garanti for afleveringsdatoen. | 9. Undersøg husets CO ₂ -udslip. Få foretaget beregninger af husets energiforbrug og CO ₂ -udslip. Husk, at byggefirmaet bagefter skal dokumentere, at bygningen i praksis bruger meget lidt energi. Der findes også svanemærkede huse, hvor du er helt sikker på, at materialer og bygningsarbejdet belaster miljøet mindst muligt. |
| 5. Undersøg firmaet grundigt. Spørg din bank til råds om byggefirmaet. Gå på internettet og læs om andres erfaringer. Kig fx på Bolias websider, hvor der er et godt forum for nybyggere. Tag stikprøver at firmaets referencer. | 10. Hvis I bygger et typehus, så tjek, at I kan få de materialer, I selv ønsker. Det kan være gulve, bordplader, maling, tapet, hvidevarer, armaturer, kontakter og varmesystem. Husk også at bede om en samlet drifts- og vedligeholdelsesmappe, som fortæller hvad du selv skal gøre, når huset er færdigt. |



DINE VALG – DINE BESLUTNINGER

Når alle de nævnte forhold er undersøgt og gennemtænkt, når alle de gode råd er sorteret og har bundfældet sig, når alle overvejelser er gjort og alle familiediskussioner er udtømt – så skal beslutningen tages. For mange en af de vigtigste beslutninger i livet.

Alle beslutningsprocesser er individuelle og stærkt forbundne med vores natur og psyke, nogen lader næsten udelukkende maven og hjertet råde, andre forlader sig hellere på hjernen og den tilbundsgående, strukturerede analyse.

Uanset hvor "hjerteorienteret" man måtte være og hvor let man falder pladask for et charmerende drømmehus, er det netop i denne type beslutning en særdeles god idé, at lade den brede orientering, den nøgterne kal-

kulation og den grundige analyse komme til.

Der er mange involverede og mange interesser i et boligkøb. Finansfolk og bankrådgivere, revisorer, mæglere, arkitekter, håndværkere, jurister, sælgere – som alle har en ekspertise, du kan have brug for og stor nytte af, men til syvende og sidst er ansvaret for at have erhvervet en god bolig dit eget og konsekvenserne af din beslutning din egen. Det er derfor vigtigt at købe bolig med hjertet og købe den med tanke på at leve og bo i den i mange år.

Ved at orientere dig i de emner og de idéer vi hér har præsenteret, øger du dine muligheder for at opleve en "win/win" situation hele vejen igennem processen og at skaffe dig en god bolig til et godt liv.

NCC BOLIGSHOP A/S

Sjælland
Tuborg Havnevej 15
2900 Hellerup
Tlf.: 39 10 39 10
Mail: info@nccboligshop.dk

NCC BOLIGSHOP A/S

Jylland/Fyn
Rymarken 2
8210 Århus V
Tlf.: 86 29 19 00
Mail: info@nccboligshop.dk

www.nccbolig.dk



Vælg vinduer for livet

Vinduer spiller en væsentlig rolle for, hvordan din bolig tager sig ud udefra, men også for miljøet og stemningen indendørs. Derfor skal de vælges med omhu. VELFAC skaber løsninger med tanke på både energi, lysindfald, komfort og design. Tal med din NCC Bolig rådgiver om mulighederne med VELFAC vinduer - eller besøg udstillingen VELFAC VinduesHuset.

Læs mere på www.VELFAC.dk/Privat/Udstillinger

VELFAC®



botex®

BOLIG · STIL · STEMNING

Salg og montering af alt indenfor:

Gardiner
Lameller
Persienner
Tæpper
Markiser
mv.

Ring efter GARDINBUSSEN
og se hele udvalget hjemme.

Galleriet

City Arkaden 9-11
4200 Slagelse
Tlf. +45 70 20 54 52
Fax +45 58 52 51 75
E-mail: mail@kkgardiner.dk



FLISER TIL HELE HUSET

EVERS
RICCHETTI GROUP

EVERS A/S EJBY INDUSTRIVEJ 2 2600 GLOSTRUP 43 43 43 15 WWW.EVERS.DK



Det er tilladt at være kræsen

Design og funktion med stil samlet i et køkken for de kræse.
De rustikke skiferfliser på væggene står i stærk kontrast til de rene linier og de gennemgående gribelister i aluminium, som er Elites kendetegn.

INVITA®

Det personlige køkken

Find din lokale Invita butik www.invita.dk.

Vis-hvem-du-er.dk



Inspiration til nye muligheder
Gå på opdagelse i mere end 200 forskellige
mursten, se nye anvendelsesmuligheder og find
den sten, der viser, hvem du er på
www.vis-hvem-du-er.dk

**EGERNSUND
TEGL®**

Når fremtiden flytter ind,
sidder smagsoplevelserne på række.



besøg vores
**show
room**
på webben

I en højde på 45 cm får du plads til en hel verden af nydelse. Dampovnen, mikroKombiovn og espressomaskinen. Sæt en varmeskuffe under, så kan du kombinere med en 60 cm høj indbygningsovn. I dampovnen laver du sund mad, som smager af mere, og som er meget næringsrigt. I mikroKombiovn kan du lave mad på den halve tid. Og med espressomaskinen kan du lave alle varme varianter af espresso eller kaffe – hurtigt og meget velsmagende. Se mere på www.siemens-hvidevarer.com eller ring på 44 89 85 25.

Fremtiden flytter ind.

SIEMENS



En sand revolution...

Med Quooker kan du få 100°C kogende vand direkte fra hanen til kaffe, te, madlavning, rengøring og desinficering. Fortsæt selv - der er masser af muligheder for flere anvendelser.

Du koger kun den mængde vand, du behøver, og energi- og vandforbruget er minimalt. Faktisk koster Quooker mindre end 45 øre i døgnet ved standby. Quooker er naturligvis børnesikret med en tryk og drej-mekanisme, og den monteres meget nemt – både i nye og eksisterende køkkener.

Klik ind på www.quooker.dk og få mere information. Her kan du også se filmen, der viser hvordan Quooker gør din hverdag nemmere og mere sikker.

Quooker®
DEN KOGENDE VANDHANE

Bolius skaber trygge rammer omkring dit byggeri

- så er du sikker på, at dine forventninger til dit nye hus bliver indfriet før du flytter ind!



Få en uvildig Bolius rådgiver til at kontrollere dit byggeri!

- Du får løbende kontrol med dit byggeri med efterfølgende tilsynsnotat
- Der føres kontrol med detaljer, der har særlig betydning for dig og dit byggeri
- Godkendelse af evt. delbetalinger til entreprenøren og endelig en gennemgang af fejl og mangler af dit færdige byggeri

Ring og få et uforpligtende tilbud

Kontakt os uforpligtende på 70 23 63 13 eller send os en mail på post@bolius.dk

GØR DIT HUS MERE VÆRD!

BOLIUS
BOLIGEJERNES VIDENCENTER

Bolius Boligejernes Videncenter A/S er et datterselskab af Realdania, hvis formål er at øge livskvaliteten gennem det byggede miljø. Bolius tilbyder uvildig arkitekt- og byggeteknisk rådgivning og formidling.

Bolius har rådgivere i hele landet og med flere end 8.000 rådgivningssager om året har Bolius en unik tilgang til det private boligmarked. Klub BOLIUS har over 40.000 medlemmer, der har glæde af boligmagasinet "BEDRE HJEM", rabatter på produkter og rådgivning samt adgang til hotline med boligeksperter.

Bolius.dk formidler pålidelig og ajourført viden til alle private boligejere og har flere end 450.000 sidevisninger hver måned. Bolius har egen nyheds- og fagredaktion, der årligt producerer cirka 1.000 boligrelevante artikler. Op mod 70.000 modtager hver uge det gratis BOLIUS Nyhedsbrev med nyt om alt inden for boligen.

HANDY A/S

DIN PROFESSIONELLE FLYTTEPARTNER



Erhvervs- og privatflytning

Tommy Laursen
Himmelev Bygade 76 · 4000 Roskilde

Tlf: 46 35 49 20

Fax: 46 35 49 23

E-Mail: mail@handyflyt.dk

www.handyflyt.dk

www.handymovingsystem.com

TRIAD

communication

– Lad os vise hvad I kan

... læs mere på www.triad-co.com

TRIAD Denmark A/S | Silkeborgvej 43 | DK-8000 Århus C

T: +45 87 32 50 00 | F: +45 87 32 50 01 | denmark@triad-co.com | www.triad-co.com



ENJOY WATER®

Ledende udbyder af:
Armaturer til bad & køkken
Brusere & brusesystemer
Elementer til væghængt toilet

GROHE A/S
www.grohe.dk



Husk at få finansieringen på plads

Ring til projektafdelingen

45

26

26

30

Vi er klar med
professionel rådgivning

www.brf.dk

BRF kredit



RATIONEL VINDUER

TIL MODERNE OG KLASSISK BYGGERI

Få inspiration og gode råd til valg af vinduer og døre på www.rationel.dk. Prøv her Rationel VinduesDesigner™, hvor du kan se dit hus med nye vinduer – før du køber.

rationel®
VINDUER MED OMTANKE