

PLUS

BERLINGSKE



Foto: Christian Ringbæk

Guide til ombygning af parcelhuset

Der kan være mange ting at overveje, inden man bygger sit hus om. Hvordan får du mere lys og luft på en god måde. Hvilken arkitekt skal du benytte? Hvordan løser I de helt særlige behov, I har? I denne guide forsyner vi dig med den relevante viden om husombygning.



April 2012

I n d h o l d

- 03 Råd til både Dinesen-gulve og Boform-køkken
- 05 Parcelhus fik kant og karakter
- 07 Få mere lys og luft i boligen
- 08 Barndomshjemmet blev dobbelt så stort
- 09 Parcelhuset fik en ansigtsløftning
- 11 Gode idéer til ombygning
- 12 Parcelhuset voksede opad
- 15 Farfars hus blev som nyt
- 16 Ombygning til familie med særlige behov
- 17 Husbyggeri giver stress i slutfasen
- 22 Ombygning til familie med særlige behov
- 24 En udfordring for arkitekten
- 25 Sej kamp for drømmehuset
- 28 Det er næsten som at være på ferie
- 32 Fra lille og fladt til familievenligt og funktionelt

Råd til både Dinesen-gulve og Boform-køkken

Af Gitte Nielsen

Byggeserie. Den gode nyhed: Budgettet holder. Den dårlige: Der blev ingen indflytning i marts. Det sidste tager bygherrerne Rikke og Steffen Risager dog med sindsro. Nu regner de med at flytte ind i den til den tid totalt renoverede millionvilla i løbet af sommeren. Boligen følger parret gennem den store ombygning.

Egentlig er humøret ganske højt hos bygherrerne Rikke og Steffen Risager. Også selv om parret og deres tre-årige datter Emma allerede skulle have været flyttet ind i deres ombyggede villa med udsigt over et smukt naturområde. Men tidsplanen holdt ikke, bl. a. fordi en vinter med masser af sne og kulde kom i vejen.

»Vi havde lige fået pillet det gamle tag af huset, da det satte ind med snestormen i november, så alt måtte i hast tildækkes med presenninger,« fortæller Rikke Risager over en kop te i parrets nuværende bolig, en tre-værelses lejlighed på Østerbro i København.

Den bolig er endnu ikke sat til salg, men det sker snart, for lige nu regner parret med at skulle tage deres nye bolig i brug omkring juni.

»Vi har lavet en ny køreplan. Aftalen lød ellers, at der skulle betales dagbøder for overskridelse af tidsplanen, men vi har indgået et kompromis med entreprenøren.

Håndværkerne, der kommer fra Sydsjælland, har virkelig knoklet, og vi er meget tilfredse med deres arbejdsindsats. De har været nogle rigtige vikinger og mødt op i alskens vejr,« siger Rikke Risager. Forsinkelserne tilskriver hun en lang række uforudsete problemer, som opstår, når tegningerne på huset ikke altid passer med virkeligheden, f. eks. når strøerne under gulvet ligger anderledes.

»Der har ikke været én enkelt ting, som har været katastrofal. Det har mere været mange små udfordringer, som tilsammen har sinket forløbet, fordi man hver gang skal diskutere sig frem til andre løsninger. Vi har haft en bygningskonstruktør på udover arkitekten, og det har vi været glade for, for det er ikke så typisk et hus, vi har købt.« En enkelt hændelse kunne dog være endt i noget nær en katastrofe. Under den seneste storm i februar væltede det høje træ i indkørslen, som de nye ejere havde valgt at lade stå som et kønt minde om grunden før ombygningen.

Heldigvis faldt træet ikke ned oven i de nye tagspær, men valgte en jordbunke til den anden side.

RIKKE OG STEFFEN ER LYKKELIGE OVER, at de har en hovedentreprenør på byggeprojektet, som koordinerer alt med de forskellige håndværkerfirmaer. Det ville praktisk taget have været umuligt med to krævende fuldtidsjob og et barn, hvis de også skulle agere byggestyrer.

Alligevel lægger parret stadig mange arbejdstimer i projektet.

»I øjeblikket bruger vi ti timer om ugen på det. Ikke helt så meget, som da vi forhandlede med entreprenørerne om at få tilbuddene barberet ned i pris, men alligevel ret meget.

Vi er nok også nogle atypiske bygherrer, for vi vil gerne vide alt, hvad der foregår ned til de mindste detaljer. Ingen kender jo projektet bedre end os. Vi besøger byggepladsen to-tre gange om ugen for at sikre, at tingene nu også bliver, som vi har planlagt og aftalt. Undervejs opdager vi også fejl i god tid, så de kan blive rettet uden de store forsinkelser og udgifter.

En dag så vi f. eks., at der var sat en bjælke op i kælderen på en måde, så Steffen ikke kunne gå ind under den.« Parret har delt opgaverne mellem sig, så Rikke har taget sig af valg af vinduer, køkken og bad, mens især Steffen har sørget for kontakten til hovedentreprenøren. I slutningen af februar blev der, som det sig hør

og bør, holdt rejsegilde med håndværkerne og andre samarbejdspartnere.

Der blev dækket op med øl, sodavand og pølser på en gipsplade og pyntet op i den nyudgravede kælder under det gamle hus, som fremover skal være disponibelt rum til opbevaring o. lign. Netop den kælderudgravning har været med til at fordyre ombygningen, men parret har hele tiden stået fast på, at den skulle gennemføres. De ønsker nemlig et totalt fremtidssikret hus med masser af plads.

DE SEJE FORHANDLINGER i sensommeren og efteråret, hvor totalentreprisen blev forhandlet ned fra oprindelig syv til knap fire millioner kroner, betød, at parret måtte slække på nogle ønsker, men nu det ser alligevel ud til, at de indvendigt får det lækre og eksklusive look, som hele tiden har været planen.

»Forleden tog vi en af vores inspirationsplancher frem med udklip fra

magasiner og egne fotografier, som vi har samlet gennem årene, og meget af det ligner det, som vi nu får i huset,« fortæller Rikke.

»F. eks. de lange, udstrakte linjer i rummene.

Vi har fået en god pris på gulve i douglasgran fra Dinesen i hele stueetagen, og køkkenet bliver et Boform model Line, som vi har forhandlet igennem med Køkkenforum. Vi har lavet en stor pakke, hvor de udover køkkenet leverer hårde hvidevarer, skabe og bordplade til badeværelser og klædeskabe til soveværelse og værelser. Desuden har vi aftalt levering af bryggers, men her har vi valgt et billigere alternativ for at få økonomien til at hænge sammen.

Oprindelig gik vi også efter at få hvidevarer fra Gaggenau, men det var der ikke råd til, så nu bliver det Miele i stedet for. Budgettet for køkkenet lød på 250.000 kr.« Parrets byggeprojekt ville for mange andre være stærkt stressfremkaldende, men ikke for Rikke og Steffen. Siden Boligen sidst skrev om parret i oktober har Rikke ydermere fået en



uddannelsesstilling som gynækolog på Holbæk Sygehus. Det betyder skiftende vagter og lang transporttid mellem job og hjem.

»Vi har fået meget hjælp af Emmas faster, som bor i nærheden, men ellers stresser vi ikke på grund af byggeriet. Vi kan jo godt li' det. Og selvfølgelig bliver der da snakket meget byggeri, især med mine forældre, som er gode at sparre med, fordi de selv har prøvet at bygge hus. Forleden havde Steffen og jeg bevilget os selv en weekend på Ruths Hotel i Skagen, fordi der trods alt har været meget at se til. Men selv her kunne vi ikke helt slippe byggeriet. Vi går altid rundt med et målebånd, som hives frem, når der er et eller andet, der skal tjekkes. Det skete altså også, mens vi var i Skagen. Her måtte jeg lige kontrollere og sammenligne højden på et bord og en håndvask,« griner Rikke. B Læs de første artikler om Rikke og Steffen Risagers hus på FRI. dk. Artiklerne blev bragt i Boligen 25. april og 10. oktober 2010.

Parcelhus fik kant og karakter

Af Birgit Straarup

80er-hus. Et stort hus fra 80erne har været gennem en foryngelseskur, som har givet lys og luft indendøre. De mørke fliser på facaden er valgt for helt at fjerne parcelhusudtrykket. En familie med far, mor, tre børn på fire, seks og ti år samt au pair kræver en del kvadratmeter. Så da familien for to et halvt år siden skulle flytte fra Århus til hovedstaden, kiggede de efter et stort hus.

Det fandt de i et gammelt villakvarter nord for København. Men hvad parcelhuset havde i beliggenhed, nærhed til skole og sine 220 kvadratmeter, manglede det i den grad i udseende, siger moderen i familien.

Et rødstenshus med små vinduer med tonet glas kombineret med et kæmpestort tagudhæng lod ikke meget dagslys komme indenfor, og to ekstra værelser var bygget på huset med adgang gennem to eksisterende værelser.

»Jeg kunne nu godt se mulighederne i huset allerede første gang, vi var der. Og huset var grundlæggende sundt og godt. Min mand var mere skeptisk og mente, at en ombygning ville blive for dyr, så vi tog en række maraton-søndage, hvor vi kørte over og så på vildt mange andre huse, før vi vendte tilbage hertil,« siger hun.

Familien kom fra en muremestervilla, men ville gerne ned i ét plan, fordi alle alligevel var i køkkenalrummet, hvor også alle børnenes legesager endte. Og nok også blot for at prøve noget nyt.

Parret var meget bevidst om, at etplanshuset aldrig bliver lige så hyggeligt som huset i Århus. I stedet er de gået i den modsatte retning og har fået et moderne funktionelt hus med lige linjer, en utraditionel facade med mørke fliser og masser af dagslys. Samtidig var det vigtigt for bygherrerne, at alle materialer er så vedligeholdelsesfri som muligt.

BYGHERRERNE BAD to arkitekter komme med forslag til renovering af huset og valgte Lotte Elkiær fra Elkiær + Ebbeskov arkitekter.

Lotte Elkiær siger om sit første indtryk af 80er-parcelhuset: »Det havde alle de ikke særlig sjove kendetegn fra perioden: Lavloftet, klaustrofobisk, mørkt og indrettet på en underlig snørklet måde. Desuden havde huset trægavle og et 80 centimeter bredt udhæng, så det så ud, som om der lå en tung hat ovenpå murene,« hun.

Bygherrernes ønske til hende var, at huset skulle have et nyt, moderne udtryk.

»Vi har ikke bygget en eneste kvadratmeter til, for huset var stort i forvejen, men rumligheden fungerede ikke. Derfor har vi flyttet nogle vægge, muret gavlene op, ændret indgangspartiet, åbnet til kip, ændret vinduernes placering og gjort dem større, så de går helt ned til gulvet,« siger Lotte Elkiær.

Hun foreslog at samle vinduespartierne med de mørke fliser for at få noget karakter og stoflighed ind i huset, så det ikke bare blev en hvid kasse og samtidig fjernede parcelhusudtrykket helt.

»Fliserne har et meget eksklusivt udtryk og bl. a. NCC har anvendt dem til nogle store eksklusive byggerier. Men fliserne er egentlig ikke så dyre, og man kan også bruge dem indendørs i badeværelset,« siger Lotte Elkiær.

FAMILIEN BOEDE I HUSET i et år, før håndværkerne rykkede ind. Værelserne blev ikke rørt i første omgang, så familien boede der med en lille plasticafdækket sluse til køkkenafdelingen i køkkenalrummet i de tre måneder - fra april til august 2010 - der blev bygget om.

»Det gik overraskende hurtigt og smertefrit, hvilket tømrermester Michael Hansen skal have en stor del af æren for. Vi har hørt flere skrækhistorier her i området om ombygninger, der er gået helt galt og trukket ud i det uendelige på grund af konkurs, dårlige håndværkere osv,« siger moderen i familien.

Da der bor en stor familie i huset, har bygherrerne valgt at kunne lukke en del af stuen af med en skydedør, så børnene f. eks. kan se fjernsyn uden at forstyrre dem, der sidder ved spisebordet og omvendt. Også ud mod gangen er der en skydedør, og når værelserne bliver sat i stand, skal der også være en skydedør mellem køkkenalrum og værelsesgang.

De enkle, skjulte døre er valgt, fordi familien var grundigt træt af dobbeltdøre, som altid stod åbne og tog meget plads.

Bygherrernes eneste betænkelighed ved Lotte Elkiærs forslag om at lade loftet gå helt til kip, var, om der ville blive for meget støj og dårlig akustik i det store rum. Men i og med at der er brugt lyddæmpende plader i loftet, giver støj ingen problemer overhovedet.

Tanken om mørke fliser på facaden skulle de også lige vænne sig til. For når de først var sat op, var det ikke sådan lige at pille dem ned igen, hvis de alligevel ikke kunne lide dem.

»Men det gode ved Lotte er, at hun er klar i sin holdning. Vi har haft tillid til hende og turdet lade hende bestemme. F. eks. havde hun tegnet vores sofaer ind på planen over den færdige stue, og da jeg så det, tænkte jeg, at der

skal vores sofaer i hvert fald ikke være. Men de står der nu, og det er det helt rigtige sted i forhold til udsigt, lys og vinduernes placering,« siger moderen i familien.

De lyddæmpende plader er integreret i loftet og spartlet ud i sammenføjningerne.

Det har kostet omkring 300.000 kroner at ændre tagkonstruktionen inklusive de nye lofter til kip.

Huset er pudset med en næsten vedligeholdelsesfri helt hvid puds fra Sto. Vinduer og døre er af aluminium i samme farve som fliserne. Ruderne er trelags energiruder.

De mørke fliser er fra det hollandske firma Royal Mosa.

Taget er det originale, som er sundt og godt. Alle udhæng er fjernet, og der er sat nye tagrender op.



Få mere lys og luft i boligen

Af Birgit Straarup

Gode råd. Den første generation parcelhuse føles ofte både mørke og klaustrofobiske. Men det er der råd for, mener arkitektfirma, der har bygget små 30 parcelhuse om til moderne boliger.

Et traditionelt parcelhus kan med få virkemidler bygges om til en moderne bolig med nogle af de kvaliteter, som mange efterspørger, hvis de skulle vælge et nybygget hus: Dagslys fra begge sider, højere til loftet, sammenhæng mellem ude og inde, udsigt og åbent mellem to etager.

Lotte Elkiær og Ane Ebbeskov, der sammen har tegnestuen Elkiær + Ebbeskov arkitekter, har bygget 25-30 parcelhuse om til moderne boliger og modtog i 2004 et arbejdslegat på 240.000 kroner fra Statens Kunstfond. Legatet skulle anvendes til udvikling af modeller for, hvordan parcelhuse kan gøres tidsvarende.

Lotte Elkiær og Ane Ebbeskov har haft flest ombygninger på huse fra 60erne eller 70erne, der i forvejen har trængt til en større renovering

med bl. a. nyt tag og nye vinduer. Men som i Birgitte og Søren's tilfælde kan det også dreje sig om nyere parcelhuse.

Parcelhuse er den mest udbredte boligform i Danmark.

»Og da folk flyttede i parcelhus, kom de typisk fra små lejligheder i byen. I parcelhuset fik de masser af kvadratmeter og en have, og børnene fik eget værelse. Det var luksus dengang, men i dag vil folk have mere luft omkring sig. Og de vil have noget, som ikke er ens. F. eks. forskellig loftshøjde inde i huset, hvilket er med til at skabe en mere spændende og rumlig bolig,« siger Lotte Elkiær.

Mange parcelhuse er i ét plan, men i de fleste lokalplaner er der mulighed for at bygge i halvandet plan. Det vil sige, at man kan hæve taget og lave en 1. sal med skrå vægge og karnap som f. eks. i Birgitte og Søren's hus.

»På den måde får man lukket et ofte mørkt og klaustrofobisk hus op. Og når man får skabt sammenhæng mellem 1. og 2. sal og kan se de ekstra kvadratmeter, man har fået på 1. sal, giver det en fornemmelse af at have en stor bolig,« siger Ane Ebbeskov.

De to arkitekter forsøger at få bæredygtige løsninger med ind i deres projekter, men det kan være svært at få bygherrerne til at foretage det bæredygtige valg, da det ofte er lidt dyrere



Foto: Erik Refner

investering i første omgang.

»Men f. eks. et genvex-anlæg giver et sundt indeklima og en billigere varmeregning på lang sigt. Vi anbefaler også energirigtige vinduer, som hele tiden bliver bedre og bedre i kvaliteten,« siger Lotte Elkiær.

Barndomshjemmet blev dobbelt så stort

Af Marianne Sommer

50er-hus. Hanne Neergaard overtog sit barndomshjem og gik sammen med sin mand i gang med en totalforvandling af det ældre hus. Familien fik et hjem med både mere plads, mere lys samt rum i flere niveauer og en gårdhave.

Fra stuevinduet er der udsigt over Limfjorden, og det vue kender Hanne Neergaard bedre end nogen. Huset er nemlig hendes barndomshjem, som hun og hendes mand, Thorkil, og deres to børn i dag har overtaget. Der er dog sket store ændringer siden 1950erne, hvor hendes far byggede huset.

»Vi boede i et hus i nærheden, men har altid ønsket at få bedre udsyn. Og Thorkil har altid sagt, at hvis mine forældres hus en dag blev ledigt, kunne vi måske overtage det. Men vi var klar over, at vi i så fald skulle bygge både om og til, for huset var jo over 50 år gammelt og kun på 88 kvadratmeter plus kælder,« fortæller Hanne Neergaard.

En dag fik parret så et tilbud om, at boligen kunne blive deres. Hanne Neergaards mor, der på det tidspunkt boede alene i huset, besluttede sig nemlig for at flytte i lejlighed, og hun syntes, at det var en fin idé at overdrage de 88 kvadratmeter med kælder til datter og svigersøn. Hun var samtidig helt indforstået med, at der i den anledning skulle ske noget nyt på parcellen. Så parret kontaktede arkitekterne

Thomas Nørkær Andersen og Lars Bo Poulsen, som de havde fået anbefalet fra nogle bekendte.

»Vi havde selv lavet nogle skitser, men var gået fuldstændig i stå. Vi kunne ikke få det til at hænge sammen og var i tvivl om mulighederne.

Men dem kunne arkitekterne se,« fortæller Thorkil Neergaard.

Parrets ønsker til et ombygget hus var blandt andet: Et kontor, et soveværelse og minimum to gode børneværelser samt et åbent køkken-alrum og stue. De ville også gerne have kælderen mere integreret i resten af boligen, og så drømte de om meget lys og gerne store vinduesåbninger.

Alle disse ønsker skulle gerne indfries på en måde, så huset fremstod enkelt og som en helhed. På ønskelisten stod også nogle punkter, der havde med det eksterne at gøre.

»Huset ligger højt på grunden med en stenmur udenom, og vi kunne godt tænke os, at det udtryk blev nedtonet lidt. Samtidig ønskede vi os nemmere adgang til haven og et gårdhavemiljø, der lå godt i forhold til sol og vind,« siger Thorkil Neergaard.

AT FÅ ALLE DISSE KRAV og ønsker til at gå op i en højere enhed, så det både var enkelt, pænt og praktisk, var en udfordring for arkitekterne.

»Det første jeg tænkte var, at alt kan lade sig gøre, men at det krævede noget ekstra at få en tilbygning og det gamle hus samlet under ét, bl. a. fordi huset ligger højt og på en skrånende grund,« forklarer arkitekt Thomas Nørkær Andersen, der sammen med Lars Bo Poulsen har lagt vejen forbi »husbyggerne«. Men arkitekterne har tacklet udfordringerne og løst opgaven til fulde. Udefra har huset med den hvide facade, den høje skorsten, de sorte vinduer og karnappen, der skyder frem mod vandet, et moderne og stilrent udtryk.

Indvendigt hænger det sammen på en måde, så det virker som om, at det altid har set sådan ud. Lige frem for entréen ligger alle værelserne, mens trappen nedad fører til kælderen med bryggers, badeværelse, værksted og et stort

disponibelt rum. Trappen opad fører til et stort opholdsrum med køkkenalrum og stue, som åbner sig mod lyset, Limfjorden og øen Egholm. Fra køkkenet er der adgang til en ekstra udestue, der ligger i et lavere niveau og har direkte adgang til en lille intim gårdhave.

Ombygningen har vakt opsigt i nabolaget, men de fleste har kommenteret resultatet positivt.

»Når vi går i haven, hører vi ofte, at folk siger, at det er blevet flot. Og da huset var færdigt.

og jeg var ved at bære flyttekasserne ind, stoppede en bil, hvorefter en mand stak hovedet ud og spurgte, om vi ville sælge,« griner Thorkil Neergaard.

Heldigvis er husets tidligere ejer også tilfreds med forvandlingen af hendes hjem i over 50 år. Og det betyder meget for husejerne.

»Hannes mor er glad for resultatet. Men hun var også med til at tale med arkitekterne i den indledende fase, og jeg var spændt på, hvad hun sagde til vores tanker og idéer. Men hun var heldigvis helt indforstået med, at vi ville skabe nogle nye rammer, der kunne vare endnu 50 år frem i tiden,« fortæller Thorkil Neergaard.



Foto: Bo Amstrup

FAKTA OM HUSET

Huset ligger i Aalborg og er bygget i 1950'erne.

Arkitekterne bag ombygningen er Nørkær + Poulsen Arkitekter MAA / www.nplusp.dk.

NIRAS A/ S har foretaget de ingeniørmæssige beregninger.

Før ombygningen var huset på 88 kvadratmeter plus kælder. Nu er det på 169 kvadratmeter plus udestue og kælder.

Ombygningen har kostet omkring 2,5 millioner kroner.

Pejsen er af mærket RAIS.

Badeværelset er fra firmaet Køkkenforum og beklædt med travertin-fliser.

Taget er beklædt med tagpap.

Vinduerne er fra Velfac.

Køkkenet er af mærket Multiform.

Gulvet er af asketræ og med varme i gulvet.

Parcelhuset fik en ansigtsløftning

Af Birgit Straarup

Lind & En familie ofrede halvdanden million kroner på deres helt almindelige parcelhus og fik bl. a. stue til kip, en ny 1. sal med udsigt, ovenlys og et stort hjørnevindue, der trækker haven ind i stuen.

Et parcelhus nordvest for København ligner efter en renovering et helt nyt hus med meget mere dagslys, større børneværelser, en ny 1. sal og panoramaudsigt til den smukke have, som er ejernes store passion.

I huset bor Birgitte og Søren samt deres to teenagedøtre Amalie og Kristine. Parret har selv fået bygget Lind & Risør-huset i 1998 og det var ikke engang ti år gammelt, da familien begyndte at overveje, hvordan de kunne få mere lys og luft ind i huset, som også gerne måtte blive mere spændende at se på.

Det var en arv fra Sørenns forældre, der gjorde ombygningen mulig. I første omgang var det dog muligheden for at flytte på landet til et nedlagt landbrug med masser af plads og frit udsyn horisonten rundt, der trak.

»Vi kommer begge to fra landet og vil gerne tilbage. Men pigerne ville ikke høre tale om at flytte,« siger Søren.

En ødegård i Sverige eller et sommerhus i Danmark var næste punkt på familiens dagsorden.

»Men et ekstra hus ville medføre ekstra arbejde med vedligeholdelse.

Og samtidig ville vores ferier blive låst mere fast til ødegården eller sommerhuset,« siger Søren.

Så det endte med, at familien gjorde noget ved deres hus. Og også fik det udsyn, som de havde troet, at de skulle ud på landet efter. Det lukkede parcelhuskvarter ligger nemlig ret højt og ud til et stort fredet område, men det havde familien ingen glæde af før ombygningen, hvor udsigten begrænsede sig til hækken ind mod naboen.

»Og på den måde fik vi noget, som vi kan glæde os over hver eneste dag. Og det gør vi,« siger Søren Michaelsen.

ARKITEKT ANE EBBESKOV fra Elkiær + Ebbeskov arkitekter har hævet taget og lavet en karnap mod nord på parcelhuset, så der nu er kommet et 27 kvadratmeter stort rum på 1. sal.

Herfra kan familien både indefra og ude fra altanen nyde den storslåede udsigt og om sommeren se solen både stige op og gå ned i den modsatte side af horisonten.

Den oprindelige stue er blevet 14 kvadratmeter større ved at trække den 1,3 meter længere ud i haven. Stuen er blevet åbnet til kip, en række ovenlysvinduer i den ene side af taget giver masser af lys ned i stuen, og et stort nyt hjørnevindue fra gulv til loft gør, at det næsten ser ud, som om de nyplantede buksbom står inde i stuen. »Vi har fået ekstra plads, og vi har fået mange flere kubikmeter og dermed masser af luft i huset,« siger Søren.

Arkitekt: Elkiær + Ebbeskov arkitekter Tlf: 4088 3129 mail@ee-arkitekter.dk www.ee-arkitekter.dk Entreprenør: Tømrerfirmaet Michael Hansen Tlf: 4027 2636 bjornebyg@gmail.com

Ønskeseddel fra bygherrer

Udnytte muligheden for at bygge mere på grunden.

Spændende arkitektur, men det skal hænge sammen med det oprindelige hus.

Minimale spildarealer.

Fleksible ændringer hvis muligt. Skal nemt kunne laves om, når familiens ønsker og behov ændres.

Ovenlys i køkkenalrum og tilbygning.

Mange vinduer, så haven »trækkes« ind i huset.

Lysne gulve og lofter.

Loft til kip i stue og tilbygning.

Brændeovn - eventuelt drejelig, så den kan ses og anvendes fra flere rum.

Walk-in closet/ skabsrum Budget: 500.000-800.000 kroner. Wauwløsning op til en million kroner.

Det fik de opfyldt

Det meste – f. eks. kan væggene i det yderste børneværelse fjernes igen, så der kan etableres f. eks. bibliotek under trappen til 1. sal.

Budgettet: Ups - det holdt ikke i forhold til ønskesedlen. Men byggeriet blev ikke dyrere end den indgåede kontrakt med entreprenøren.

Sådan er parcelhuset ændret

Rødstenshuset er blevet pudset hvidt, så den nye og gamle del af huset hænger bedre sammen.

De ret store tagudhæng er skåret af for at give mere lys ind i huset. Birgitte og Søren var lidt betænkelige ved forslaget, fordi slagregn ville ramme direkte ind på mure og vinduer. Men parret har ikke fortrudt, at udhængene er væk. En ekstra gevinst har været, at planterne tæt på huset får meget mere vand nu.

De røde tegl er genbrugt på det nye tag.

I det første forslag blev der lagt 30 kvadratmeter til huset. Men da byggeprocenten i 2008 blev øget fra 25 til 30 procent, blev der i sidste øjeblik lagt ekstra 11 kvadratmeter til ombygningen.

Der er lagt gulvvarme på 1. salen og nye gulve i den ombyggede del af huset.

Trælofterne i hele huset er erstattet af hvide gipslofter, og de oprindelige indervægge har fået påsat glat, hvid filt.

Vinduerne i Birgitte og Sørenss soveværelse er erstattet af glasdøre, så der er fri udsigt og udgang til haven.

Der er sat to ovenlysvinduer i køkkenalrummet over spisebordet.

Tegninger og byggetilladelse var klar i slutningen af 2008. Men da finanskrisen brød ud ved årsskiftet 2008/09, var familien meget i tvivl om, hvorvidt de turde bygge og tog en tænkepause.

Håndværkerne gik i gang i anden uge af marts 2009 og var heldige at bygge i en lang tørkeperiode kun afbrudt af et skybrud, der gav 113 mm og forårsagede en lille vandskade.

Familien boede i huset under ombygningen, som kun kostede et lille stykke hæk livet. »Og takket være dygtige håndværkere forløb helt som planlagt.«

Ombygningen har kostet halvanden million kroner inklusive arkitekthonorarer og moms.

Bygherrerne havde nemlig bedt to arkitektfirmaer om skitseforslag til ombygningen for at få flere øjne på mulighederne i huset.

PARCELHUSETS UDFORDRINGER

Revolvergange: Mørke lange gange med indgang til en række værelser.

Køkkenet: Det ligger ofte separat fra resten af boligen og er mørkt.

Lav loftshøjde: Parcelhuse fra 60'erne og 70'erne er kendetegnet ved at have en loftshøjde mellem 2,3 og 2,4 meter i hele huset, som kan føles trykket og mørkt.

Små børneværelser: Børneværelserne i denne periode er ofte kun mellem 2,4 og 2,8 meter brede, hvilket gør dem svære at indrette.

Overdækkede terrasser: Overdækningen kan gøre husene mere mørke og klaustrofobiske.

Taget: Et eternittag holder maksimum i 40 år, så mange steder er de originale tage klar til udskiftning til en mere energirigtig løsning.

Vinduer: De oprindelige termoruder kan være punkteret, og i det hele taget er der ofte et stort energispild ved vinduerne.

Ingen radonspærre: I nye huse er en radonspærre obligatorisk, og det er en god idé at få lagt en spærre ind i forbindelse med en renovering. For når huset bliver tættere, kan den naturligt forekommende radioaktive luftart fra jorden under huset ikke så let sive ud igen.

I mange parcelhuse er det muligt at bygge i halvandet plan. Hvis man åbner mellem 1. og 2. sal, giver det en luftig bolig, som også virker større.

Dagslys fra flere sider giver et mere interessant lys i rummene og får samtidig for- og baghave til at hænge bedre sammen.

Ved at åbne facaden virker boligen større, og der skabes forbindelse mellem ude og inde.

Udsigten begrænser sig ofte til hækken ind mod naboen. Ved at bygge opad får man en ny udsigt samt mulighed for en ny type uderum.

Boligen bliver mere spændende, hvis der åbnes til kip i dele af huset.



Foto: Niels Ahlmann Olesen

Gode idéer til ombygning

Af Gitte Nielsen

Parcelhuset er den mest populære bolig i Danmark. Ud af de lidt over en million parcelhuse i hele landet er de 450.000 bygget i årene 160-1979. Den store ombygning af mange af disse huse begyndte i de fede år i 00'erne, før krisen satte ind. Her blev små køkkener i stort tal indlemmet i store køkkenalrum, rødstenshuse blev pudset op og større vinduer lukkede mere lys ind i de mørke huse. Det handler dog ikke altsammen om showoff. For en ombygning af et ældre parcelhus i dag, betyder først og fremmest et mere energirigtigt og økonomisk bæredygtigt hus. Vi har samlet en buket af cases med familier, der alle har valgt at købe et ældre hus for derefter at bygge det om. Buketten omfatter både beskedne og økonomisk overskuelige projekter og luksusprojekter, som f.eks. Rikke og Steffens store ombygning af et rødstenshus fra omkring 1960.

Parcelhuset voksede opad

Af Trine Baadsgaard og Marianne Sommer

Overbygning. Familien Sørensen/ Heidemann fra Farum ville have mere plads og mere lys i deres hus og havde egentlig tænkt sig at bygge til i grundplan. I stedet endte familien med at bygge en ny etage på huset. Dermed blev det lille, trange parcelhus lyst og åbent.

Anne Heidemann og hendes mand var ikke i tvivl om, at de havde fundet det rigtige hus, da de efter ankomsten af deres første barn besluttede sig for at skifte en lejlighed på Nørrebro ud med et hus i Farum.

Det havde hele tiden været planen at finde et hus i dette område, og da de fandt et hus, der lå ideelt i forhold til Furesøen, var de solgt.

Da den lille familie flyttede ind i huset, var barn nummer to på vej, og de indså hurtigt, at der stadig var en del arbejde, der skulle gøres og noget plads, der skulle skabes, inden de havde deres drømmehus.

»Det, vi købte, var et originalt parcelhus på 110 kvadratmeter fra 1967, hvor der ikke var lavet en pind siden. Alting var brunt, køkkenet var lille, og der var rigtig meget, der skulle gøres, før vi havde det hus, vi drømte om,« fortæller Anne Heidemann om deres oplevelse af huset efter indflytningen.

På trods af det var Anne Heidemann og hendes mand fuld af gåpåmod og gik efter kort tid i gang med ombygningen. Væggene mellem køkken og stue blev hurtigt revet ned, så de nu havde et stort og åbent køkkenalrum med masser af plads. De besluttede sig også hurtigt for at skifte det gamle tag ud med et nyt og mere tidssvarende. På det tidspunkt havde de ikke fantasi til at forestille sig andet end, at svaret på deres pladsproblemer var en traditionel vinkel på huset, og beslutningen om at lægge nyt tag på var derfor ikke så svær. Men det skulle snart vise sig, at familiens planer om ombygning ikke passede helt til de tanker, en af deres arkitektvenner havde om, hvad der skulle ske med huset.

»En dag, da hun var på besøg, kom vi til at snakke om det, og hun var helt overbevist om, at en tilbygning ville ødelægge rummet og ikke mindst lyset, som vi fik fra de store vinduer mod sydvest,« husker Anne Heidemann, der dog i starten var ret afvisende over for arkitektens idé om at bygge i højden.

»Vi havde lige brugt en mindre formue på at få lagt nyt tag på, så vi skulle helt sikkert ikke bygge en 1. sal på,« fortæller Anne Heidemann og fortsætter: »Da vi tænkte på overetager, kunne vi kun forestille os noget meget 70'erslignende med spids vinkel og en masse skrå vægge, og det var vi overhovedet ikke interesseret i.« FAMILIENS VEN, ARKITEKT

Lotte Elkiær, havde netop startet tegnestue og var så venlig at tilbyde, at Anne Heidemanns og Reto Sørensens ombygning kunne være en slags »prøvecase« for den nye tegnestue, og det sagde de hurtigt ja til. De stillede følgende krav til arkitekten: »Vi vidste, at vi gerne ville have to børneværelser på mindst 13 kvadratmeter, et badeværelse mere, et opholdsrum og et bryggers, men ud over det fik de frie hænder,« siger Anne Heidemann om oplægget til tegnestuen.

Der gik ikke længe, før arkitekten kom med de første tegninger og modeller med bud på, hvordan familiens kommende hus skulle se ud. Efter nogen tids overvejelse endte Anne Heidemann og hendes mand med at lægge sig fast på den model, der gav dem de største børneværelser. Idéen var at skabe noget, der lå langt fra det gamle og mørke parcelhus, hvor der i stedet blev åbnet op for dagslys med højt til loftet.

»Det hus, vi havde, var så mørkt og ærligt talt dødkedeligt, så vores indstilling var, at vi ikke havde noget at miste,« fortæller Anne Heidemann. At det nylagte tag så måtte ofres til fordel for den nye overetage, bed Anne Heidemann og hendes mand hurtigt i sig.

Ønsket om at få lavet om på huset var simpelthen for stort til, at det nylagte tag skulle komme i vejen. Så beslutningen blev taget, og byggeriet gik i gang.

I byggeperioden flyttede familien hjem til Anne Heidemanns forældre, der også bor i Farum, og det gjorde det let for dem at følge ombygningen dag for dag.

»AL INDMAD I huset blev hurtigt ryddet for at de to søjler, der skulle bære overetagen, kunne komme til. Så det første, der skete, var, at der blev gravet to frygteligt dybe huller lige midt i vores stue. Da gik det for alvor op for os, at nu var der ingen vej tilbage,« husker Anne Heidemann.

De dygtige håndværkere og husets særprægede nye udseende gjorde hurtigt familiens byggeprojekt til et samtaleemne for

hele vejen, og Anne Heidemann og familien fik masser af positive kommentarer om tømrerens arbejde. I det hele taget holdt både tidsplanen og budgettet, og projektet gik som smurt.

»Vi var simpelthen så tilfredse med arbejdet.

Inden vi gik i gang, havde vi fået at vide, at vi nok skulle regne med 10-15 procent budgetoverskridelse for et projekt som vores, så vi valgte at droppe et badeværelse på overetagen og lade være med at indrette børneværelserne fuldstændigt. Men da vi så, hvor godt det gik, og at budgettet holdt, endte vi med at lade dem lave det alligevel,« fortæller Anne Heidemann.

Men desværre holdt den positive ånd ikke hele vejen.

En del af projektet var, at alle husets vinduer skulle skiftes ud, men da de nye vinduer skulle sættes i, kunne de pludselig ikke leveres længere, og da de ikke var blevet bestilt i tide, tog det tid at finde et alternativ, og det var med til at presse familien.

»Vi boede i to værelser hjemme hos mine forældre, og vi var naturligvis utålmodige efter at blive færdige, og det blev kun værre, efterhånden som processen trak ud. Og alle de beslutninger, der blev truffet på det tidspunkt, endte med at være rigtig dårlige,« fortæller Anne Heidemann.

Det var dog ikke værre, end at huset stod færdigt i august 2005, selv om tidsplanen var skredet en del. Så nu er de fleste trængsler glemt.

DET NYE HUS står i skarp kontrast til det mørke parcelhus. Det har nu masser af lys og luft, og det er netop derfor, at huset virker befriende stort i forhold til det gamle parcelhus.

Overetagen har fået kertospær og skylight, og familien har fået et stort og åbent rum, der giver masser af plads til liv og samvær, hvilket specielt børnene har taget til sig. Stueetagen er også blevet åbnet meget op således, at den nu består af ét stort køkkenalrum med en stor åbning til overetagen, der lader husets nyvundne plads komme til sin ret. Gulvet er

belagt med lyst egetræ, der er med til at understrege forandringen fra mørkt til lyst.

»Vi kan virkelig mærke en forskel efter, at vi har bygget om. Vi er blevet vant til at have så meget lys og luft, at det nogle gange kan være helt svært at træde ind i andre parcelhuse, der minder om det, vi havde før,« siger Anne Heidemann.

Men åbenheden og alt lyset har også en pris. De to meget store rum i henholdsvis stueetagen og på 1. sal, hænger nu i princippet sammen, og selv om der er mange fordele ved det, så er der også et par ulemper.

»Rummet er stort og fantastisk og fungerer rigtig godt, når vi gerne vil være adskilte men alligevel have fornemmelsen af at være sammen.

Men det er jo også - på godt og ondt - meget åbent. Så når børnene f. eks. gerne vil se fjernsyn eller spille Playstation ovenpå, og vi andre har gæster i stueetagen eller måske bare gerne vil have noget ro i ørerne, er det nogle gange lidt svært at få plads til, at alle kan være her,« siger Anne Heidemann, der nu sammen med familien overvejer f. eks. at sætte et tv op i soveværelset, så man af og til kan lukke døren til støjen.

Og der er andre ønsker på listen.

»Det køkken, vi har, fik vi lavet i forbindelse med den første renovering, og det er vi ikke klar til at ofre endnu, selv om køkkenets bøgtræ ikke helt harmonerer med gulvets eg. Et nyt badeværelse i stueetagen vil vi også gerne have lavet med tiden. Men det kommer.

Det vigtigste er, at vi nu har plads og lys,« slutter Anne Heidemann.

Fakta: NYT LIV I PARCELHUSET

I morgen udkommer bogen »Nyt liv i parcelhuset«, hvor de to journalister, Trine Baadsgaard og Marianne Sommer, giver inspiration til de mange danskere, som har erhvervet sig et parcelhus fra 60erne og 70erne. Boligen bringer i dag et af bogens kapitler.

Gennem ni eksempler viser forfatterne, hvordan mørke, trange og lidt triste huse fra perioden på forskellige måder kan bygges om til rummelige og topmoderne boliger, især velegnet til børnefamilierne.

I bogen giver tre arkitekter også hver sit bud på, hvordan et bestemt hus ville kunne udbygges.

Det er ikke første gang, at de to journalister kaster sig over danskerne og deres parcelhuse. I 2005 udkom bogen »Farvel Parcel«, hvor der også er masser af inspiration at hente for nybagte parcelhusejere.

»Nyt liv i parcelhuset« udkommer på forlaget Sommer & Baadsgaard. Den koster 249 kroner og kan købes hos boghandleren eller bestilles via saxo.com eller bygnet.dk. Bogen har fået fondsstøtte fra Realdania og Nykredit.

Farfars hus blev som nyt

Af Karina Fog

60er-hus. I 2007 arvede familien Mammen det 185 kvadratmeter store hus i Ballerup. I løbet af otte måneder undergik huset en gennemgribende renovering og ombygning. I dag er den 40 år gamle villa blevet både lys og indbydende med nyt køkken og badeværelser.

Duften af chokoladecake hænger tykt i luften, da vi ankommer til det røde murstenshus, og vi får straks forklaringen.

»Det er en af fordelene - eller ulemperne - ved at bo tæt på Toms Chokoladefabrik.

Man kan blive lækkersulten af at opholde sig i haven,« griner Marianne Mammen, mens hun byder indenfor.

Forvandlingen af familiens hus har været kolossal. Mariannes mand, Dennis Mammen, er vokset op i huset og er nu rykket tilbage til sit barndomshjem. Det skete, da hans far, som havde boet i huset på villavejen i Ballerup i adskillige år, døde. Dennis overtog huset, og familien gik i tænkeboks: Skulle de sælge eller flytte ind? Det endte med et ja til huset og kvarteret, som Dennis Mammen jo allerede kendte og kunne sige god for. Her ville familien gerne lade deres børn vokse op.

»Før boede vi i et 120 kvadratmeter stort andelsrækkehus i Måløv. Det var egentlig fint nok, men i takt med at børnene blev større, kunne vi godt tænke os noget mere plads og en større have. Allerede inden han døde, havde vi talt med svigerfar om at bytte, så han kunne bo i rækkehuset, og vi i hans hus, da det jo størrelsesmæssigt passede meget bedre til ham,« fortæller Marianne Mammen.

Hun er især blevet rigtig glad for nu at have to badeværelser i stedet for ét.

»Det er bare så meget nemmere, når man er en familie på fire.« Den omfattende renovering af huset indvendig var nødvendig, før familien kunne føle sig tilpas i huset. Kort efter overtagelsen gik de derfor i gang med at kontakte diverse fagfolk, der kunne hjælpe dem

med det store ombygningsprojekt, og arkitekterne Carla og Axel Jürgens, som Marianne Mammen havde fået anbefalet af et medlem af sin mødregruppe, blev hyret til opgaven.

HUSET BESTÅR AF to etager på hver 92,5 kvadratmeter. I underetagen er der køkken, bryggers, badeværelse samt alle opholdsrum.

På øverste etage er der forældresoveværelset, børneværelser, endnu et badeværelse samt en fyldig repos, der med tiden skal laves om til et lille kontorhjørne. De nye ejere har især prioriteret at føre de to badeværelser og køkkenet up-to-date. Her er stilen i dag luksuriøs, og materialerne er af den bedste kvalitet.

Familien opholder sig mest i det nye og lækre snedkerkøkken.

»Jeg faldt pladask for køkkenet, da jeg så det i et boligblad og vidste med det samme, at det måtte jeg bare have, da det ville passe perfekt til både huset og vores behov. Jeg havde været på udkig efter et køkken, som kunne skille sig lidt ud fra de mere typiske hvide køkkener.

Samtidig skulle det være et køkken, der stadig kunne fungere optimalt om 30 år, så jeg ville ikke gå på kompromis med kvaliteten,« fortæller Marianne Mammen.

Alle køkkenmodulerne er lavet af sæbebehandlet genbrugsteaktræ, der giver et fint modspil til de hvidfilsede vægge og lyse lofter.

Bordpladerne er af rustfrit stål, som ikke tager skade af års slid, men tværtimod bliver flottere med tiden.

»Da vi købte køkkenet, blev vi fortalt, at vi ikke skulle gå og passe på bordpladerne, men virkelig bruge dem. Det gør ikke noget, at det bliver brugt og ridset, det giver kun køkkenet mere sjæl. Jeg ville gerne have rustfrie stålplader, da mine forældre har det samme i deres køkken, og deres bordplade er 30 år gammel, men fejler intet og er rigtig flot den dag i dag,« siger Marianne Mammen.

For at åbne op og få dagslys ind i det store hus valgte beboerne at slå en del vægge ned. Mange af de små rum blev slået sammen, og køkkenet blev lagt i åben forbindelse med spisestuen. På den måde fik de et mere funktionelt og åbent alrum med stor spiseplads. I selve køkkenet er der lagt klinkegulv og trægulv i stuen. Det giver en form for opdeling, så det hele ikke løber ud i ét.

ANDRE RADIKALE ÆNDRINGER er loft til kip i soveværelset. Det giver et fantastisk lysindfald og bringer masser af luft og rummelighed ind i huset. Især soveværelset har fået et kæmpe løft med det nye høje loft, og de tværgående hvidmalede bjælker, som giver hygge. For enden af soveværelset er der samtidig indrettet walkin-closet.

»Oprindeligt var soveværelset en del større, men vi valgte at inddrage noget af pladsen og i stedet gøre reposen større. På den måde kan vi nemlig få plads til et kontor her.

Reposer ender tit blot som et »gennemgangsstykke«, og det var arkitekten, der foreslog at gøre den større, så den kan udnyttes ordentligt,« siger Dennis Mammen, der næsten ikke længere kan genkende sit gamle barndomshjem.

»Stort set al indmad er røget ud, men udefra ligner det stadig sig selv. Det eneste, der skal ændres her, er fugen mellem murstenene, som skal være lys i stedet for mørk. Det vil få stor betydning for husets udseende.« Indvendigt er det kun trægulvene og den store trappe, der forbinder stue og 1. sal, som er tilbage fra farfars tid, men alle gulvene og trappetrinene er blevet slebet ned og ludbehandlet.

En enkelt ting fortryder Marianne Mammen dog, og det er klinkerne på gæstebadeværelset: »De er blevet meget mørkere, end jeg troede, og da der ingen vinduer er i rummet, skulle vi have valgt en meget lysere klinke.

Badeværelser skal være lyse, synes jeg, da det for det meste er små rum.« Men ellers er

familien glad og tilfreds med det færdige resultat og nyder de nye omgivelser.

Selv om de godt kunne tænke sig at gøre en del ved haven, må det vente til, der igen er et pænt overskud på både kontoen og lysten til at lave nyt. For en komplet ombygning af et hus er ikke billigt og kræver meget af alle implicerede parter.

»Haven kigger vi på engang til næste år, men lige nu nøjes vi med den, som den er. Vi orker ikke at gå i gang med det udvendige lige foreløbig, men vil bare slappe af og nyde en stille og rolig sommer. Det trænger vi til oven på det lange byggeprojekt,« siger Marianne.

FAKTA OM HUSET OG OMBYGNINGEN

Huset blev bygget i 1969 og tegnet af arkitekt Kjeld B. Jensen.

I 1974 købte Dennis Mammens forældre huset for 465.000 kroner.

Den indvendige totalrenovering er udført af arkitekt Carla og Axel Jürgens.

Selve ombygningen er udført af Tonny Jensen VVS A/S.

Det massive sæbebehandlede teaktræskøkken kommer fra Roar Køkkener og koster 350.000 kroner inklusive belysning.

Se mere på www.roar-roskilde.dk
Spaen på badeværelset er fra Brødrene Dahl og af mærket Eden 150. Pris: 44.000 kroner.

Den samlede pris for hele ombygningen lyder på lidt over tre millioner kroner.



Foto: Christian Alse

GODE RÅD FRA EJERNE FØR OMBYGNING

Inden diverse idéer begynder at bundfælde sig, skal man kontakte en arkitekt og få vendt alle idéer.

Vær åben over for nye tanker og prøv at undgå at tænke i kroner og øre, men sortér efter arkitektens syn.

Under selve byggeforløbet er det en rigtig god idé at have en byggefaglig med på byggemøderne. Husk på, at den hyrede entreprenør også er sælger. Budgettet kan pludselig skride gevaldigt, hvis man sover i timen.

Husbyggeri giver stress i slutfasen

Af Gitte Nielsen

Nybyggere. Det spidser til på byggepladsen i Bistrup hos Rikke og Steffen Risager, der bygger et hus fra 1959 om til ukendelighed. Huset skal være klar til indflytning midt i juni. Men kan det nås?

»Vandtanken er for stor, den kan ikke være i teknikrummet.« »Hvad gør vi med håndvasken på badeværelset? Hvilken højde blev vi enige

om, at den skulle sidde i?« Der går ikke mange minutter imellem, at Rikke Risager må besvare spørgsmål fra håndværkerne, der netop nu arbejder på højtryk for at blive færdig med den store villaombygning på Langkærgaardsvej i Bistrup mellem Birkerød og Farum. Midt i juni skal huset være klar til indflytning, og det regner en optimistisk Rikke også med, at det er.

»I princippet mangler her jo ikke så meget,« siger hun med et stille smil.

»Ikke så meget« er dog en hel del, i hvert fald at dømme efter de spande med cementblanding, brædder, bunker med rockwool og ikke mindst det virvar af slanger og ledninger, der stikker ud overalt. Mens Berlingske aflægger visit, er tømrerne i gang med at sætte lofter op.

Egentlig skulle gulvene allerede på nuværende tidspunkt have været lagt, men det kunne ikke lade sig gøre, fordi andet arbejde skulle gøres færdigt først. Imens er køkkenfirmaet utålmodig efter at få en tid for, hvornår de skal komme og sætte skabe op, men de kan ikke komme, før gulvene er lagt, og sådan griber tingene hele tiden ind i hinanden, konstaterer Rikke.

Boligen har fulgt Rikke og Steffen Risager, siden de i efteråret 2009 købte huset på hjørnegrunden i Bistrup. De faldt for beliggenheden med udsigt over marker, naturområdet Vaserne og Furesøen, men selve huset levede ikke op til deres drømme. Derfor gik de til Aarstiderne Arkitekter og fik arkitekt Mikkel Westfall til at tegne en plan for huset med en tilbygning, der ville gøre det næsten 100 kvadratmeter større og totalt forandre dets udtryk. Det så alltsammen lækkert og lovende ud, men parret kom på en kæmpeopgave, da tilbuddene fra entreprenørerne langt overskred deres budget. Så de gik i gang med punkt for punkt at forhandle sig frem til mere fordelagtige priser uden at gå på kompromis med de overordnede krav til husets udformning. Efter en lang og tidkrævende kamp fik de en aftale i stand med en

entreprenør og fik totalentreprisen forhandlet ned fra syv millioner til omkring fire millioner.

OG I DAG er de så næsten i mål, men det har kostet tid og kræfter, og her i den sidste fase, hvor alle ender skal nå sammen, har bygherrerne været ekstra presset.

»De sidste tre måneder har vi hver brugt omkring 20 timer om ugen på byggeriet, og det er hårdt. Specielt fordi jeg har fået lang transporttid til mit arbejde på Holbæk Sygehus.

Men det er nødvendigt, at en af os er på byggepladsen næsten hver dag, for der er hele tiden noget, der skal tages stilling til.« Som nu f. eks. opsætningen af håndvasken på forældrebadeværelset. Parret har noget at glæde sig til her, hvor tre trappetrin fører op til det nedsænkede badekar, hvor man kan sidde i dampen og nyde udsigten over Furesøen.

Men trappetrinene viste sig at være højere end først oplyst, og det havde indflydelse på skabselementet med håndvask, som på raffineret vis skal gå ind over trinene.

»Men fordi trinene var højere, ville det ende med, at vi skulle stå på tæer for at nå håndvasken,« siger Rikke og går straks videre til et andet mindre problem, som også giver hovedbrud.

»Det handler om udtaget til ledninger,« siger hun og peger op under lofterne, hvor et dusin ledninger stritter ud af væggen.

»Hullet er boret det forkerte sted. Vi skal have garderobereskab fra gulv til loft, og ledningerne vil komme ud lige der, hvor bøjlestangen sidder. Så det må laves om.«. Og selv om hendes øjne flakker en smule, hver gang en håndværker henvender sig, virker hun trods alt forbavsende rolig.

Får du aldrig lyst til at løbe skrigende væk fra det hele? Njah... nej. Det bliver jo godt, når vi er færdige.

Vi glæder os meget.« **FORVENTNINGENS GLÆDE** forstår man, når man står i den kommende stue med glasparterne fra gulv til loft og skuer ud over en ganske vist opgravet have med en masse jord, men på den anden

side majgrønne marker og længere borte en skøn blå Furesøen.

Bortset fra et par gamle syrener er alle buske og blomster i den gamle have fjernet.

Venner har overtaget nogle af de mange rododendronbuske til deres egen have, hvor de så har anlagt et »Rikke og Steffen-bed.« I Rikke og Steffens egen have er der til gengæld lavet enstensætning og plantet en bøgehæk. Hele hækken skulle have været i jorden inden 1. maj, men det kunne ikke lade sig gøre, for der skal være plads til, at lastbil og gravemaskine kan komme ind og fjerne den overskydende jord. Rør og slanger til jordvarmen er heller ikke lagt endnu.

»Vi havde fået et godt tilbud hos planteskolen og var derfor forpligtet til at tage imod planterne nu. Men det ender med, at vi må plante nogle af dem midlertidigt et andet sted,« siger Rikke, der indrømmer, at hun ikke har så meget forstand på haver og planter.

Opgaverne har parret ellers fordelt mellem sig. Steffen står primært for kontakten til hovedentreprenøren NTC Construction og er også inde over alt, der har med installationer at gøre. Når det kommer til bad, køkken og mere designmæssige beslutninger, tager Rikke til gengæld over.

»Og vi er heldigvis enige om det meste,« siger hun.

Og budgettet på de omkring fire millioner kroner, holder det? »Det skal det. Men vi må da indrømme, at de ekstra penge, som var sat af til uforudsete udgifter, stort set er brugt. Men vi fører skarp kontrol, sjusser os aldrig frem og har afsat faste beløb til, hvad der må bruges til f. eks. køkkenet eller haven. Alle udgifter bliver plottet ind i excel-ark, så vi hele tiden har et overblik.« Selv om både hun og Steffen egentlig godt kan li' at bygge og tage beslutninger om indretning, glæder de sig alligevel til, at det hele er overstået. Der bliver stort set kun talt byggeri, når de er sammen.

»Dog har vi en aftale om, at fra vi henter Emma i børnehaven om eftermiddagen, og til

hun er puttet om aftenen, må der ikke tales om byggeri,« siger Rikke.



Foto: Christian Alse

Fremtidssikret drømmehus

Af Gitte Nielsen

Da Rikke og Steffen Risager indledte deres boligjagt, opstillede de en lang liste med krav, som skulle opfyldes. De fandt det rigtige hus med den rigtige beliggenhed, som nu skal bygges om for flere millioner kroner.

Emma på halvandet år er allerede blevet god til at sige »nej« på en meget bestemt måde. Det lover godt for fremtiden, for en dag bliver hun nemlig efter al sandsynlighed en selvstændig teenager med hang til værelse med tilhørende bad og egen indgang.

Så hun er heldig at have nogle forældre som Rikke og Steffen Risager, der planlægger langt ud i fremtiden. Parret blev 1. januar ejere af en rødstensvilla fra 50'erne i Bistrup ved Birkerød. Når de engang i løbet af efteråret 2010 flytter ind, vil villaen dog ikke være til at kende igen. De seneste måneder har de sammen med arkitekt Mikkel Westfall fra Aarstiderne Arkitekter arbejdet på en om-og tilbygningsplan, der vil skaffe dem dobbelt så meget plads samt vende op og ned på husets udseende både udvendigt og indvendigt. De har forhandlet frem og tilbage med kommunen, og i sidste uge kom den glædelige meddelelse: Byggetilladelsen er i hus.

I dag bor den lille familie i en lejlighed med udsigt på Indiakaj tæt ved Langelinie og kan nyde synet af Oslo-færgen, der lægger til, mens de sidder ved morgenbordet. Men selv om de sætter pris på den udsigt og bor dejligt centralt i forhold til byens tilbud, har de længe været klar over, at de på et tidspunkt gerne ville bo i eget hus.

»Vi bor dejligt her, men savner det med bare at kunne gå udenfor i sin egen have,« siger Rikke Risager.

»I længden bliver her nok også lidt for småt,« siger Steffen Riisager og kigger sig om i stuen i den 90 kvadratmeter store lejlighed på 3. sal, der er indrettet med køkken og stue, fordelingsgang, børneværelse, soveværelse plus badeværelse og gæstetoilet.

En pæn størrelse til en lille familie, men hverken Rikke eller Steffen afviser, at familien nok på et tidspunkt vil vokse sig større. De er begge 33 år og mødte hinanden allerede, mens de gik i gymnasiet i Tørring ved Vejle.

Steffen er uddannet økonom fra Handelshøjskolen og arbejder i fødevaringrediens-virksomheden, Chr. Hansen. Rikke er netop blevet færdig som læge og har fast stilling på Herlev Sygehus.

»Vi har kigget efter hus sådan on and off de sidste par år. På et tidspunkt var vi lige ved at købe et i Charlottenlund, men vi droppede det, for der ville gå mindst fem år, før vi ville få råd til at bygge om og indrette det, som vi gerne ville ha' det,« fortæller de.

PARRET HAR BRUGT mange aftener på at tale deres fremtidige boligvalg igennem.

»Når man får børn, tænker man meget over, hvor de skal vokse op. Vi har også overvejet at købe noget mindre og bo i det en kortere årrække. Men nu har vi i stedet valgt at tage det store spring og få et hus, som vi kan have resten af livet,« siger Steffen.

At valget i sidste ende faldt på villaen i Bistrup skyldes, at den kunne leve op til de fleste af parrets krav til en kommende bolig.

»Først og fremmest skal der være noget kønt at kigge ud på. Det behøver ikke nødvendigvis at være vand, marker er også fint.

Vi er begge to vokset op på landet og vil gerne havde det frie udsyn. Vi ville nok føle os lidt klemmt inde, hvis udsigten var til en hæk,« siger Rikke.

Frit udsyn får de i den grad fra deres kommende bolig, som ligger højt på en hjørnegrund i et villakvarter. Fra stue og køkken er der kig ned over marker med heste. Neden for marken ligger det fredede vådområde Vaserne og på den anden side af det Furesøen. Fra terrassen kan man også kigge over til den anden side af Furesøen og den mondæne Dronninggårds Allé.

Plads får de også til fulde, når ombygningen engang står færdig. Rødstensvillaen med kælder vil nemlig vokse fra de nuværende 130 kvadratmeter til 225 kvadratmeter i stueplan. Hertil kommer en høj kælder, som parret på længere sigt også vil indrette med flere værelser og bad.

»Det kan virke lidt som fråds, at vi gerne vil indrette to store gæsteværelser i kælderen med fælles bad. Men begge vores forældre bor langt væk, og når de besøger os, bliver de ofte i lang tid. Derfor har vi ønsket et hus, hvor der var plads til det. Samtidig får vi indrettet et værelse i kælderen med egen indgang og adgang til bad. Det er tiltænkt en kommende aupair-pige, og senere kan Emma få det som teenageværelse.« Parret har givet fem millioner kroner for huset, og budgettet for den forestående ombygning lyder på tre millioner kroner, men det ved de allerede nu, at arkitekterne ikke kan holde sig indenfor - især fordi ombygningen af kælderen er meget omfattende.

OMRÅDET BISTRUP MELLEM Birkerød og Holte var ukendt land for Rikke og Steffen, og det var en tilfældighed, at de overhovedet opdagede huset.

»En søndag i september sidste år var vi ude og se på et andet hus i Birkerød, som ud fra beskrivelsen på nettet matchede det, som vi

søgte. Men det var alligevel ikke noget.

Ejendomsmægleren foreslog i stedet, at vi tog med hende hen og kiggede på huset i Bistrup.

Og allerede ved det første besøg var vi klar over, at her var noget. Vi følte os godt tilpas her, huset havde muligheder,« siger Steffen.

»Vi har set på en del gennem de sidste par år, og det kan godt undre os, at mange købere går så meget op i farverne på væggen og indretningen.

Vi ser ikke så meget på, hvordan huset er, men hvordan det kan blive. F. eks. går vi altid rundt og banker på væggene for at få en fornemmelse af, hvor man evt. kan ændre på ruminddelingen,« siger Rikke og Steffen, der nu glæder sig til at komme i gang med den store ombygning.

Efter det første besøg i huset i september tog de straks kontakt til Aarstiderne Arkitekter. I flere år har Rikke og Steffen klippet ud af magasiner og selv taget billeder, når de faldt over noget interessant. Og i deres store bog med masser af udklip var også en reportage fra både Bo Bedre og Berlingske Tidende om et totalombygget hus, som netop Aarstiderne havde stået for. Og allerede i oktober, inden slutsedlen var skrevet under, var Mikkel Westfall sammen med Rikke og Steffen ude og inspicere huset og bedømme mulighederne.

»Klassisk godt og velproportioneret, god beliggenhed, man får meget forærende,« lød hans bedømmelse.

Inden slutsedlen blev skrevet under, var parret to gange på teknisk forvaltning i Rudersdal Kommune for at tjekke byggelinjer og kopiere lokalplaner for at være sikker på, at der ikke var noget, som kunne spænde ben for den store ud-og ombygning, som de gik efter. Den ene gang havde de arkitekten med for at være helt sikre på, at de havde forstået de kommunale papirer rigtigt.

Efter byggetilladelsen kom i hus i sidste uge, skal hele projektet nu sendes i udbud. Tiden vil vise, hvor meget ombygning parret kan få for de tre millioner.

Dette er den 1. artikel i serien af i alt fem om Rikke og Steffens byggeprojekt.

FAKTA OM HUSET

Huset i Bistrup blev solgt for fem mio. kr.

Det er bygget i 1959.

Huset har været ejet af den samme familie siden 1980.

Det ligger på en hjørnegrund, højt hævet over vejen og med udsigt til marker og natur.

Huset er i dag på 130 kvm i stueplan, hertil kommer kælder, hvor der er indrettet to værelser samt bryggers og badeværelse.

Efter ombygningen bliver stueplanet på 225 kvm, hertil kommer kælder med garage, opbevaring og gæsteværelse.

ØNSKESEDLEN

Inden arkitekten gik i gang med at skitsere en udbygning af huset aflevede Rikke og Steffen en ønskeseddel for, hvad deres hus helst skulle indeholde:

Bredere ønsker:

Stort hus med plads til at være sig selv eller sammen med andre

Et sted vi kan bo de næste 30 år

Et sted vores børn vil tage deres venner med hjem til, og hvor der altid er plads til en ekstra ved bordet

Et sted hvor venner/ familie langvejs fra føler sig velkommen og ikke til gene

Et sted med så lavt vedligehold som muligt

Så lavt energiforbrug som muligt
Køkken/ alrum med udgang til terrasse.

Specifikke ønsker:

Køkken med arbejds/funktions-ø (bordplade i sten eller beton) og skabsvæg med relevante HH-elementer

Overdækket terrasse, læ på terrassen

Terrasse med morgensol

Store vinduer mod have/ sø, gerne gulv til loftvindue

Computer/ arbejdsplads ved køkken/ alrum

Læsehjørne/ bibliotek

Fremtidssikret hvad angår eventuelle nye installationer

Stue med udsigt og pejs

Pejs synlig fra flere steder

Plads til flygel

Gæstetoilet tæt på indgang og stuer

Indgangsparti svarende til trappeforløb i Glyptoteket

To børneværelser af rimelig størrelse med delt badeværelse

Voksenafdeling med eget badeværelse

Udsigt fra forældresoveværelse

Badekar med udsigt

Dobbelt håndvask på forældrebadværelse

Dampbad i forbindelse med forældrebadværelse

Walk-in-closet

Værelse til au-pair med eget bad i kelder

Gæsteværelser med fælles bad i kelder

Arbejdsværelse (evt. som sekundært gæsteværelse) med »konferencebord« og plads til fagbøger

I kælder: Vaskerum, vinkælder, teknikrum, areal til fitness med udsigt og TV
 Dobbeltgarage
 Udhus til havemøbler og redskaber
 Højt til loftet
 Hvidpudset, evt. med andre elementer
 Evt. gulvvarme
 Gerne 25-30 cm brede planker i stueetage
 Fokus på lysindfald og belysning
 Haven: der laves plateauer i flere højder (plads til legeplads, køkkenhave og frugttræer) Undgå frit syn ind i huset og på terrassen fra vejen Praktiske løsninger til opbevaring af havehynder mv.

Brandsikker boks til billeder, papirer og smykker
 Evt. affaldsskakt fra stueetage til skraldespande
 Evt. vasketøjsskakt fra værelser til skab nær vaskemaskine i kælder
 Evt. mulighed for senere installation af elevator
 Så meget skabsplads som muligt på begge etager
 Højglansdøre ved indgangsdør og evt. garage
 Eventuel forberedelse til sauna i kælder
 Solvarme, jordvarme, Genvex eller naturgas?
 Eventuelt aircon i soveværelse (hvis sydvendt)
 Alle installationer samlet i »teknikrum«
 Ekstra tomt rør lægges ud til gaden i tilfælde af nye fremtidige behov
 Olietanke fjernes.



Foto: Liselotte Sabroe

Ombygning til familie med særlige behov

Af Birgit Straarup

Bungalow. Skræddersyet. En lille lyserød bungalow i Rødovre er forvandlet til en moderne familiebolig. I den store baghave har børnene frit spil, men af hensyn til Simon med Downs syndrom og stor eventyrlyst er huset bygget om, så det lukker helt af mod vejen.

Der er ingen grund til at tjekke husnummeret på villavejen i Rødovre.

Familien Ravns tilbygning er nemlig så speciel, at den med det samme springer i øjnene: En hvid kasse placeret så tæt på vejen, som det er lovligt, og med små bitte vinduer i forskellige farver, så facaden i mørke ser ud som om nogen har hængt en lyskæde hen over den.

Tilbygningen langs fortovet har givet familien præcis, hvad den ønskede sig: Tre værelser og et badeværelse uden at der blev

taget noget fra den store, lukkede have mod syd bag det oprindelige hus, og et udseende som ikke er ren Ford Knox, men som alligevel giver børn og voksne privatliv i værelserne ud mod vejen.

»Vi syntes, at det var fjollet at lave vinduer, når vi får dagslys ind fra den anden side eller fra ovenlysvinduer. Men vi syntes heller ikke om, at der skulle være en helt lukket mur,« siger Trine Ravn.

Familiens historie om en lille lyserød bungalow, der blev forvandlet til en stor moderne hvid familiebolig, begynder i Hundested. Her boede Trine og Peter Ravn på en trelænget gård med masser af plads til dem selv og Bastian, der nu er ni år. Året efter, at Bastian blev født, kom Simon til verden, og han viste sig at have Downs syndrom.

»Jeg arbejdede som jordemoder i Hvidovre, og Peter er IT-arkitekt og afdelingsleder hos IBM i Lyngby, så vi tilbragte mange timer i bil.

Og med Simons specielle behov kunne vi ikke i Hundested, hvor den nærmeste specialskele lå en times kørsel væk,« fortæller Trine Ravn.

Så i stedet for at se på hus, begyndte familien at se på skoler. Og i stedet for at blive i Nordsjælland, som de først havde forestillet sig, fandt de i Rødovre en skole, hvor de gerne ville have at Simon skulle gå.

»Og så tegnede vi en cirkel på et kort rundt om skolen og kiggede efter huse her. I Hundested boede vi ud til en trafikeret vej, og vi ville gerne undgå trafikstøj i vores nye hus, så vi indskrænkede vores boligsøgning til veje, som lå midt mellem Roskildevej og Jyllingevej,« siger Peter Ravn.

De endte i en lille lyserød bungalow på Amorsvej. Det var ikke drømmehuset, men det lå perfekt, havde en stor sydvendt have, og parret var indstillet på selv at skulle bygge ud på et tidspunkt. Familien overtog huset i april 2007, og i mellemtiden var også lillesøster Hannah kommet til.

»Børnene delte et værelse, og vi sov i stuen.

Så det var tæt, men hyggeligt, og det gik forbavsende nemt at komme fra 212 til 86 kvadratmeter,« siger Trine Ravn.

EFTER SIMONS FØDSEL blev det svært for Trine Ravn at passe jobbet som jordemoder, hvor hun havde vagt hveranden weekend, og hun begyndte som gademedarbejder i Helsingør.

Sammen med studier på RUC førte det hende ind i Kriminalforsorgen, og i dag er hun beskæftigelseschef i Københavns Fængsler med plads til 545 fortrinsvis varetægtsfængslede indsatte.

»Så jeg er vant til at låse døren efter mig,« siger Trine Ravn.

For også hjemme er døren altid låst. Simon vil gerne på eventyr, og derfor var det også et ønske til ombygningen, at haven blev lukket helt af, så man i dag skal gennem huset eller garagen for at komme fra vejen og ind i haven.

De havde det første møde med Julie og Mads Reinau, der sammen har Anode Arkitekter, i foråret 2009.

For de havde dels travlt med job og børn, dels ville de være sikre på, at de boede det rigtige sted, før de gik i gang med det store, kostbare byggeprojekt.

»Julie og Mads præsenterede os for tre modeller, og det er endt med en blanding med lidt fra dem alle tre. Vi havde ikke selv tænkt på, at vi kunne bygge ud mod vejen, men det er geblive nialt, for man bruger jo alligevel ikke forhaven til noget. Og så behøvede vi ikke at tage noget fra baghaven,« siger Peter Ravn.

DET OPRINDELIGE HUS ligger der stadig på nær havestuen, som er fjernet for at give plads til garage og værksted.

Rummene ligner sig selv med det oprindelige køkken, to stuer, børneværelset, der nu er blevet Bastians alene, bryggers og badeværelse.

Men der er lavet nyt tag og en ny tagkonstruktion, som betyder, at ingen af væggene længere er bærende.

»Så når vi er klar, kan vi lave om herinde, som vi har lyst til og åbne op til det nye tag, hvilket kommer til at give os omkring en meter højere til loftet. Men det kommer til at vare et stykke tid,« siger Trine Ravn, mens Peter nikker samstemmende.

Familien boede i huset i hele byggeperioden fra april til september sidste år. De havde valgt Kasa Gruppen som totalentreprenør, mens arkitekt Mads Reinau var byggeleder på projektet.

»Vi er ret imponeret over den måde, som håndværkerne håndterede os og Simons særlige behov på. De forstod at give os noget privatliv, og de byggede et hegn, så vi kunne gå direkte fra stuen ud i haven i hele byggeperioden,« siger Trine Ravn og kalder byggeriet for »overraskende smertefrit« i forhold til alle de historier, de havde hørt.

Det store projekt kom til at koste to millioner kroner inklusiv honorar til arkitekterne.

For pengene har familien fået en bolig på 150 kvadratmeter plus 40 kvadratmeter garage og et nyt gasfyr.

Budgettet blev overskredet med 200.000 kroner, og for dem fik de bl. a. ekstra udstyr til badeværelset.

Da Julie og Mads Reinau foreslog at sætte farvet film på ruderne i de små vinduer ud mod vejen, sad Peter Ravn med egne ord »helt tilbage i stolen.« »Så i starten havde vi ikke



farver på, men så tænkte vi, at vi da kunne forsøge. Og vi synes, at de har ramt helt plet med de valgte farver og er meget glade for det.«

En udfordring for arkitekten

Af Birgit Straarup

For arkitekt Julie Reinau var den store udfordring hos familien Ravn at skabe en bolig i ét volumen og ikke et hus med en tilbygning og en garage.

»Det skulle hænge sammen, og familien skulle have en strategi for den videre ombygning. Alt det ydre er færdigt nu. Og når Trine og Peter er klar, kan de selv gå i gang inde i det oprindelige hus i det tempo, som passer dem,« siger Julie Reinau, der sammen med sin mand, Mads Reinau, har tegnestuen Anode.

Arkitekternes udgangspunkt var at få så mange kvadratmeter til familien som muligt uden at tage for meget af grunden.

»Grunden er ikke særlig stor, og huset er som mange huse på små grunde placeret cirka midt på. Forhaven vender mod nord og blev alligevel ikke brugt, så det var oplagt at bygge dér. Men fordi vi byggede helt ud til grænsen mod vejen, måtte vi ikke gå særlig langt op i højden, og derfor går man et trin ned inde i huset.

Trine og Peter har fået en glasdør ud til haven fra deres soveværelse, og det gør, at grunden pludselig har fået mere at byde på, når man nu også kan se ud i haven fra et nyt hjørne af huset,« siger Julie Reinau og tilføjer, at det er meningen, at der skal bygges en terrasse rundt om huset på havesiden.

De mange små vinduer ud mod vejen har flere funktioner.

»Lidt teoretisk sagt skal vinduerne ophæve bygningen som hus og gøre den til et kunstværk med en komposition af farvede felter. Når det er mørkt, ligner bygningen en lysinstallation, og i dagslys oplever man virkeligheden i et farvet lys.

Og når man ser ud gennem et farvet vindue, føler man sig længere væk fra naboerne på den anden side af vejen og forbipasserende, som kommer ret tæt på,« siger Julie Reinau.

Sej kamp for drømmehuset

Af Gitte Nielsen

I foråret skrev Boligen første gang om Rikke og Steffen Risagers ambitiøse byggeprojekt på en flot udsigtsgrund ved Birkerød. Budgettet lød på tre millioner kroner, men alle entreprenører, som gav tilbud på byggeriet, skønnede, at prisen ville blive over syv millioner. Alligevel nægtede parret at opgive deres drømmehus.

En gravemaskine arbejder på højtryk og har allerede efterladt sig et kæmpekrater, hvor der før var træer og buske, og nu står husets fundament helt blottet. Også inde i huset er der begyndt at ske noget. Her river håndværkerne stort set alt ned, kun de bærende vægge står tilbage.

25. april skrev Boligen første gang om Rikke og Steffen Risagers store byggeprojekt. De havde købt et rødstenshus fra 1950'erne, som skulle bygges totalt om og vokse fra 130 til 220 kvadratmeter. Byggetilladelsen var på dengang lige kommet i hus, og nu var de klar til at sende hele projektet i udbud hos udvalgte entreprenører. Måske kunne parret, der har datteren Emma på to et halvt, flytte ind allerede sidst på året.

Sådan gik det ikke, slet ikke. I dag virker parret cool og afslappet, da vi mødes på byggepladsen.

Men i juni, da de efter to forsøg endnu ikke havde fået en aftale med håndværkere i hus, var det så som så med det afslappede.

»Der var da et tidspunkt, hvor vi var bekymret for, om vi kunne komme i mål. Men i dag er vi sikker på, at det nok skal lykkes,« siger Steffen.

Men hvad gik så galt? Omkring 1. maj blev det detaljerede udbudsmateriale fra Aarstiderne Arkitekter sendt ud til fire udvalgte entreprenører. Parrets budget lød på tre millioner kroner, men da tilbuddene indløb, stod der mellem syv en halv og otte millioner på papiret. Arkitekten havde ganske vist på forhånd advaret mod, at projektet næppe kunne gennemføres for de tre millioner.

»Men at det skulle koste så meget, havde vi ikke forestillet os. Vi havde regnet med firefem millioner, og så kunne vi forhandle ud fra det. Der måtte være noget galt. Så vi inviterede fire nye entreprenører til at give tilbud.

Denne gang betingede vi os dog, at vi ville mødes med dem her på grunden, for da vi læste de første tilbud, tydede noget på, at ikke alle havde været på stedet,« siger Steffen.

Men da udbudsrunde to var færdig, var resultatet det samme: Ombygningen ville koste mellem syv en halv og otte millioner kroner.

»Så var det, at vi begyndte at blive lidt nervøse,« lyder det med jysk underdrivelse fra parret, der har været kærester siden gymnasietiden i Vejle.

MEN NOGLE MENNESKER giver aldrig op. Og Rikke og Steffen Risager var overbevist om, at byggeriet ville kunne gennemføres for langt mindre end de syv en halv million.

»Når vi læste tilbuddene igennem var der flere prisoverslag, som undrede os. Hvorfor skulle det f. eks. koste mellem 120.000 og 150.000 kroner at få kørt opgravet jord væk fra grunden, når det meste af jorden skulle genbruges?« siger Steffen Risager.

Sammen med arkitekten indkaldte parret derfor to af de i alt otte entreprenører til en mere detaljeret gennemgang face to face.

»Vi valgte to ud, som vi kommunikerede godt med, og vi meldte på forhånd klart ud,

at vi under ingen omstændigheder ville investere mere end tre millioner i ombygningen.

Så måtte vi se, hvor langt det kunne bringe os,« fortæller parret.

De var dog ikke indstillet på blot at skære væk og lade drømmehuset blive til et standardhus.

»Vores udgangspunkt var, at de ting, som ville blive meget dyrt at få gjort senere hen, skulle laves nu. F. eks. ville vi ikke skære ned på kvadratmeterne. Udgravningen af kælderen var også et must. Så kunne det da godt være, at rummene skulle stå lidt mere rå og ufærdige, når håndværkerne rykkede ud, men det skulle være nemt at gøre dem helt klar senere,« siger Steffen.

Det blev til flere møder med de to entreprenører, før valget faldt på det københavnske firma, NTC Construction, et firma, som parret havde fået anbefalet af en bekendt, der også har bygget hus. Og som det ser ud nu, kan byggeriet gennemføres for lige knap fire millioner.

»Vi har brugt ufatteligt lang tid på at nå frem til aftalen, og det samme kan man sige om både entreprenør og arkitekt. Men der har været en fælles forståelse for, at det skulle lykkes,« siger Steffen.

»Og det bedste er næsten, at vi ikke føler, at vi er gået særlig meget på kompromis. Vi får ikke et dårligere hus,« siger Rikke.

Hemmeligheden ved at få forhandlet totalentreprisen så langt ned i pris er ifølge parret at fjerne noget af risikoen fra entreprenørens skuldre og så hele tiden argumentere med fakta.

»Vi fandt ud af, at de mange gange helgarderede sig for at være sikker på, at prisen ville holde. F. eks. jorden var der afsat op til 150.000 kroner for at få kørt væk. Da vi gik ind og påtog os ansvaret for, at den jord, der blev tilovers, nok skulle blive kørt væk, kunne vi stryge beløbet. Resultatet blev, at dag skal der køres 200 kubikmeter jord væk, og prisen for det

bliver omkring 35.000 kroner,« siger Steffen.

Flere steder har de også måttet opgive de mere lukusprægede løsninger, f. eks. en gaspejs til 100.000 kroner.

»Men vi får lavet udtræk til den, så den nemt kan sættes op senere,« indskyder Steffen.

LIGE NU STÅR parret over for »køkken- og bad-fasen«. Det vil vise sig, om det bliver et Ikea-eller et Boformkøkken. Men det designbevidste par er ikke villig til at opgive drømmene.

»Vi prioriterer stueetagen højest, her skal det være lækkert, mens vi kan bedre gå på kompromis andre steder,« siger Rikke.

Både før og efter, at den endelige aftale med entreprenøren var i hus, har de brugt meget tid på at tjekke priser på internettet.

Stort set alt i udbudsmaterialet er blevet dobbelttjekket, og hvor det har været muligt, er der fundet billigere alternativer. Og det arbejde er langt fra færdigt endnu. Til gulv, vinduer, køkken og badeværelser er nu afsat faste beløb, som parret så i fællesskab med arkitekter og entreprenør skal finde løsninger indenfor.

Her har det været en fordel at forhandle med et stort arkitekthus som Aarstiderne med gode kontakter til leverandører af f. eks. gulve og vinduer.

»Det har givet nogle gode rabatter. Og her starter vi altid med at forhandle priser på det, som vi helst vil ha'. Lykkes det ikke, må vi gå et step ned. Men tit lykkes det,« siger Rikke.

Selv da byggeriet hang i den tyndeste tråd, blev det heller ikke til søvnløse nætter for parret.

»Nej, for vi var så trætte om aftenen, at vi ikke kunne undgå at falde i søvn. Nu skal der snart lægges rør og ledninger ind i huset, og vi skal f. eks. have styr på, hvor stikkontakterne skal sidde. Forleden sad vi oppe til kl. 2 om natten og placerede

lamper. Vi er også forbi grunden stort set hveranden dag for at følge med.« Rikke og Steffen har regnet sig frem til, at de har brugt 15-20 timer ugentlig i de otte uger, hvor de sammen med entreprenør og arkitekt har forhandlet tilbuddet ned i pris.

Parret bor endnu i deres lejlighed på Østerbro, som de først sætter til salg omkring årsskiftet.

Den lange sommer uden byggeaktivitet har i øvrigt haft den fordel, at parret fik lidt mere tid til at lære deres kommende hjem at kende.

»Vi har brugt det lidt som et kolonihavehus.

Emma har dyrket ærter, og vi har gået og fjernet buske i haven. Vi har også haft vennerne til grill på terrassen heroppe. De har jo i lang tid måttet lægge ører til al vores byggesnak.«

HER ER BYGGERIET GJORT BILLIGERE

Ekstra udgravning af kælder er gjort mindre.

Udvendig isolering med såkaldte facadebatts er erstattet med indvendig isolering. Rødstenshuset skal i stedet pudses/ filtses udvendigt.

Hvor det før var entreprenøren, som satte pris på f. eks.

køkken, bad, gulv m. m., afsættes der nu et fast beløb, hvorefter bygherrerne selv arbejder på at skaffe de produkter til den rette pris.

I det ændrede projekt er der færre gennembrud af den eksisterende ydermur. Dermed slipper man for ekstra støtte i den bærende konstruktion. Lofthængt gaspejs er fjernet.



Foto: Liselotte Sabroe

FAKTA OM HUS OG BYGGERI

Rikke og Steffen Risagers hus ligger i Bistrup i Nordsjælland.

Fra huset er der udsigt til naturområdet Vaserne og Furesøen.

Det er bygget i 1959 og kostede fem millioner kroner.

Det bliver bygget om for lidt under fire millioner, bl. a. med nyt tag, ekstra kælder, tilbygning og jordvarmeanlæg.

Arkitekt Mikkel Westphall fra Aarstiderne Arkitekter, aarstiderne.dk står for ombygningen.

Huset er oprindeligt på 130 kvm plus kælder med to værelser, bryggers og badeværelse.

Totalentreprenør på ombygningen og renoveringen er NTC Construction, ntc-construction.com Indflytning 1. marts 2011.

Parret bor i dag i lejlighed på Østerbro i København.

Det er næsten som at være på ferie

Af Gitte Nielsen

Da Boligen i april 2010 første gang skrev om Rikke og Steffen Risagers ombygningsprojekt, hed det sig, at indflytningen skulle ske samme efterår. Sådan gik det ikke. Og sådan går det i øvrigt sjældent i byggesager. Men bedre sent end aldrig, og endelig midt i juli 2011 rykkede parret og deres tre-årige Emma ind med flyttekasser, møbler og andre ejendele. Det meste kom fra deres tre-værelses lejlighed på Indiakaj i København, men en del blev også samlet op på diverse opbevaringssteder, både professionelle og hos familien i Jylland, for nu havde den lille familie pludselig plads til det hele.

Men parret havde dårligt sat sig ned for at nyde det nye hjem, før de rejste på ferie hos Rikkens forældre i Spanien.

»Vi trængte simpelthen til nogle dage uden beslutninger om byggeri,« siger Rikke Risager.

»Sidste gang du var her, spurgte du, om jeg ikke ind imellem havde lyst til at løbe skrigende bort. Det har jeg ikke gjort, men til sidst var vi bare så trætte, og på ferien endte vi ofte med at falde i søvn uden at få aftensmad.« Siden er overskuddet og kræfterne dog vendt stærkt tilbage. Og man forstår det godt, når man træder ind i det mega-rum, som optager det meste af de - alene i stueplan - 225 kvadratmeter om-og tilbyggede hus. Vinduer fra gulv til loft og på den anden side en 80 kvadratmeter stor træterrasse, som allerede er møbleret med spisebord og stole og et loungearrangement i hjørnet under overdækningen.

Både fra køkkenalrum, stue og terrasse er der en storslået udsigt først til en eng med

prustende heste, træer, vådområdet Vaserne og endelig i det fjerne Furesøen.

En udsigt af den kaliber var nøjagtig, hvad parret ledte efter, da de for snart længe siden begyndte at se sig om efter et hus i hovedstadsområdet.

»Vi ønskede luft omkring os og åbent udsyn, og det må man sige at vi har fået,« siger Steffen Risager efter at have sat sig til rette i sofaen på terrassen.

»Det er blevet, som vi har drømt om. Når du sætter dig ned inde i stuen og kigger ud er det nærmest katapultagtig, og du føler, at du bliver skudt ud i Vaserne,« supplerer Rikke Risager og fortsætter: »I den sidste tid har vi siddet meget herude på terrassen om aftenen med tæpper omkring os. Der er bare så stille sammenlignet med at være inde i byen. Det er næsten som at være på ferie.« NUVEL, helt færdig er byggeriet ikke, selv om den såkaldte formelle overlevering mellem bygherre og hovedentreprenøren NTC Construction har fundet sted. Her medbragte Rikke og Steffen en liste med fejl og mangler (mest det sidste), og det er dem, som håndværkerne nu går rundt og arbejder med. Det er bl. a. de komplicerede elinstallationer i forbindelse med IHC-anlægget, hvor der er en del kodningarbejde, som skal gøres færdig. Redskabsskuret og trappen fra terrassen og ned til haven skal også gøres færdig. Badeværelserne i kælderen er heller ikke lavet, for midt i glæden over at kunne flytte ind i det flotte hus, kom der lige en vandskade i vejen. I den nyudgravede del af kælderen trænger der vand ind efter sommerens mange regnskyl. Årsagen er endnu ikke fundet, og økonomisk bliver det en sag mellem ingeniører eller håndværkere.

»Men det er da frustrerende, at vi ikke kan få de sidste ting på plads.« Meget er dog på plads. Stueetagen er »håndværkerfri«. Her mangler stadig spejle på det luksuriøse

forældrebadeværelse med det nedsunkne badekar med udsigt. Også en del lamper mangler at komme i hus, nogle leveres endda først i okto-Ø ber. Men det må kategoriseres som luksusproblemer. Det er det også, når parret nærmest undskyldende siger, at de på et tidspunkt skal have en ny sofa. Deres nuværende er såmænd ganske udmærket, men i det store rum syner den pludselig ret lille. Her er plads til store armbevægelser. »Men vi har ikke ret mange steder, hvor man kan stille noget. Vi har lige fået et par blomsterbuketter, og jeg måtte lede efter en plads til at sætte dem,« siger Rikke, der dog ikke har planer om at fylde rummene op med oceaner af nips. De er begge klart til den minimalistiske stil, selv om der også skal være plads til hygge.

DE STORE RUM og den megen plads har hele tiden været et kardinalpunkt for parret. Arkitekterne fra Aarstiderne prøvede at tale dem fra at bygge den store nye kælder og i stedet ofre flere penge på kvalitet i et lidt mindre, men trods alt stadig ret rummeligt, hus. Men nej, parret stod fast, også selv om det betød, at de selv måtte ud i et omfattende arbejde med at forhandle priser og selv måtte påtage sig ansvaret for at finde billigere og alternative løsninger i forhold til hovedentreprisen.

»Og i dag ved vi, at det var det rigtige for os. Havde vi ikke fået gravet den kælder ud nu, var det aldrig sket. Vi har et stort hus, men selve stueplanet på 225 kvadratmeter er jo ikke ekstravagant. Det er den ekstra plads i kælderen, der er guld værd,« siger Steffen. Bl. a. fordi parret ikke ville gå på kompromis med størrelsen af huset endte ombygningen med at blive meget dyrere, end de i første omgang havde lagt ud med. Derfor har de også som bygherre påtaget sig et stort ansvar for at skaffe tingene til den rigtige pris i stedet

for at overlade det hele til totalentreprisen. Og det har kostet kræfter. Huset kostede fem millioner kroner, efter ombygningen ender det med at have kostet dem lidt over ni millioner. Er det en god idé midt i en krisetid? »Vi har sat os dyrt, men det skal man på vores alder. Men samtidig hjælper den finansielle krise os til at få bedre renter på vores finansiering. Men det er da klart, at det ikke er lige nu, vi skal vælge at blive skilt,« smiler Steffen. »Meningen var jo også, at vi vil have et hus, hvor vi kan bo, til vi bliver gamle. Vi har en drøm om måske på et tidspunkt at flytte et par år til udlandet og arbejde, men så er det jo ikke værre, end at vi kan leje huset ud.« PARRET HAR ALLEREDE oplevet tilfredsstillelsen ved at kunne have gæster boende i flere dage, uden at skulle ryde sengetøj væk i tide og utide. Rikkens forældre fra Spanien indviede gæsteværelset, snart kommer Steffens på besøg fra Jylland. Og i sommer havde de besøg af et amerikansk par, som de ikke kendte personligt, men som havde relationer til Rikkens gamle værtsfamilie i USA. »Vi følte det nok lidt som en pligt at huse dem, men det var jo hyggeligt alligevel, for vi har pladsen til det nu. Vi har rejst så meget og er altid blevet budt velkommen, nu kan vi gøre gengæld,« siger Steffen vel vidende, at pladsen aldrig bliver et problem i fremtiden. Heller ikke når Emma kommer i den alder, hvor man holder klassefester. Hun har faktisk allerede inviteret alle i den nye børnehave hjem til det store hus. »Måske var hun også ved at undre sig lidt over byggeriet. På et tidspunkt spurgte hun os i hvert fald, hvornår huset egentlig var færdig,« griner forældrene. »Det bliver helt ensomt, når der ikke længere går håndværkere rundt heroppe, men vores entreprenør Niels har lovet os, at han nok skal komme og holde os med selskab, og

naboerne, der i øvrigt har været utrolig søde og tålmodige, er sikkert også glade for at få deres udsigt.

Vi har et stort hus, men selve stueplanet på 225 kvadratmeter er jo ikke ekstravagant. Det er den ekstra plads i kælderen, der er guld værd.

Byggesagen

Rikke og Steffen Risager købte huset, der er bygget i 1959, i efteråret 2009 for fem millioner kroner.

Ombygningen er tegnet af Aarstiderne Arkitekter (aarstiderne.dk).

Huset var oprindeligt på 130 kvadratmeter plus kælder.

Parret havde fra starten lagt et budget på mellem tre og fire millioner kroner for ombygningen.

Efter to tilbudsrunder viste det sig, at byggeriet ville koste mellem syv en halv og otte millioner kroner.

Parret indgik aftale med hovedentreprenøren NTC Construction (ntc-construction.com).

Prisen blev forhandlet ned under fire millioner. Det skete dels ved på nogle områder at spare på byggeriet, men de største besparelser er sket ved, at bygherrerne selv gået ind og finder alternative og billigere løsninger på f. eks. køkken, bad, gulve m. m. Kælderrummene er også blevet afleveret som rå rum uden f. eks. installation af bad og toilet.

Byggeriet blev forsinket både fordi der skulle findes en billigere løsning, dels pga. en hård vinter.

Parret har boet otte år i lejlighed på Indiakaj på Østerbro i København. Lejligheden er nu solgt.

1. Vær meget detaljeret i beskrivelserne af boligen-skriv alt ned lige fra farver, mærker på håndtag, placering af el - jo mere jo bedre, og jo færre diskussioner senere: »Det hårdeste har ikke været at skulle tage beslutninger, men at følge op på, at alt nu blev gjort rigtigt.« 2. Sørg for at al korrespondance med rådgivere og leverandører er på skrift(mail): »Vi har haft mange diskussioner med de mennesker, der har stået for byggeriet, men aldrig skændtes. Vi har tit kunnet dokumentere tingene ved at henvise til mailkorrespondance, hvor ting er blevet aftalt.« 3. Brug nettet til at tjekke priser og løsninger: »Vi har virkelig sparret mange penge ved at forstå, hvad tingene kan købes til - nogle gange har vi fået de samme priser lagt ind i entreprisen, og andre gange har vi bestilt tingene på nettet og selv leveret det til projektet.« 4. Find et team som I stoler på: »Vi har haft et fantastisk samarbejde med Niels Bojsen fra NTC, og havde det ikke været for ham, havde vi ikke fået det hus, vi har. Vær beredt på at skifte ud på holdet, hvis dine rådgivere eller leverandører ikke leverer varen.



Gode råd til ombygning

Fra lille og fladt til familievenligt og funktionelt

Af Marianne Sommer

Arkitekttegnet 50er-hus. Et lille hus med fladt tag fik et helt andet udtryk, da ejerne valgte at bygge til med 45 kvadratmeter. I tilbygningen har familien blandt andet skabt et populært familierum, som også er arbejdsplads for forældrene.



Familie og venner var nærmest i chok, da Marieke Vadum og hendes mand Christian Blauenfeldt for nogle år siden viste deres ny erhvervede bolig frem. Nogle var i tvivl om huset med det flade tag, de koboltblå døre og den mørkebrune træbeklædning udenpå i virkeligheden ikke bare var et skur, der hørte til

nabohuset. Og de var åbenbart ikke de eneste, der syntes, at huset langtfra var en perle.

»Lige da vi var flyttet ind, hørte vi nogen på vejen sige, at nu var skuret blevet solgt,« fortæller Marieke Vadum med et smil.

Men alt afhænger som bekendt af øjnene, der ser, og Marieke Vadum og Christian Blauenfeldt betragtede deres ny erhvervelse på en ganske anden måde. De så en interessant bolig, tegnet af møbelarkitekt Arne Karlsen, forfatter til tobindsværket »Dansk Møbelkunst i det 20. Århundrede« og tidligere rektor på Århus Arkitektskole. De værdsatte husets japanske stil med lister i stuerne, de satte pris på enkelheden og kunne godt lide retrolooket - blandt andet, at lofterne var beklædt med træ af høj kvalitet. Derudover fandt de beliggenheden ud til grønne arealer nord for København attraktiv og prisen rimelig. Og så var der gode muligheder for en udvidelse på længere sigt.

Dog var der også en del ved husets udtryk og indretning, som de syntes mindre godt om, så parret, der har to børn, valgte at ændre lidt på huset samt inddrage garagen til bolig.

»Et år efter, vi flyttede ind, valgte vi at udskifte den udvendige træbeklædning med klinkbeklædt lærketræ malet i en lergrå farve. Vi sleb også den koboltblå farve af hoveddøren, og bag malingen viste sig en smuk dør af teaktræ. Til gengæld syntes vi, at husets vinduer, som alle var af teaktræ, var flotte, så da vi inddrog garagen til bolig fik vi også sat et teaktrævindue i til bryggerset og en ekstra dør, som var en speciallavet kopi af hoveddøren. Ved at inddrage garagen fik vi i alt 95 kvadratmeter,« fortæller Marieke Vadum, der er uddannet indretningsarkitekt og partner i Tegnestuen Abita.

Ændringerne ved huset fungerede fint, men da der var gået lidt tid, og barn nummer tre var på »tegnebrættet«, besluttede parret at udvide deres bolig, så der blev bedre plads til alle familiemedlemmer.

»Vi havde brug for to ekstra soveværelser, et badeværelse til ville også være rart, og så var vi

enige om at prioritere en del kvadratmeter til fællesareal. Til et ekstra opholdsrum udover stuen, hvor der kunne være plads til at bygge en togbane på gulvet, som ikke skulle pakkes væk med det samme, eller hvor symaskinen kunne stå fremme. Samtidig skulle rummet fungere som hjemmearbejdsplads for Christian og mig,« fortæller indretningsarkitekten.

Det var vigtigt for ejerne, at de ekstra kvadratmeter blev opført med respekt for det gamle hus og samtidig fyldte mindst muligt i haven. Og ud fra den betragtning blev parret hurtigt enig om at placere tilbygningen i forbindelse med nordfacaden. Her ville blive plads til i alt 45 kvadratmeter, når de lovmæssige krav med afstand til skel og vej skulle overholdes. Næste udfordring var at beslutte, hvordan tilbygningen skulle tage sig ud, og det var en længere proces at komme frem til et udtryk, de kunne lide, og som passede til huset. Gennem omkring et år blev der tænkt, talt og tegnet en del, før parret stod med en løsning, de syntes var optimalt såvel praktisk som arkitektonisk. Og det tyder på, at forarbejdet har været det hele værd. Der er i hvert fald ikke en eneste ting, parret i dag ville ændre, hvis de kunne.

»Tilbygningen lever fuldstændig op til det forventede. I dagligdagen bruger vi rummet rigtig meget alle sammen. Der kan være meget rodet og ligge en del legetøj på gulvet eller stå en krans af dyr og figurer på bordet. Men det er ok, og det er et hyggeligt familierum med plads til at spille computer, tegne, male og sy. Når vi har gæster, og der er mange børn, har vi flere kvadratmeter at fordele ungerne på, og det er en god aflastning til stuen. Men faktisk har rummet flere funktioner og er mere fleksibelt, end vi umiddelbart havde regnet med. For eksempel satte vi et stort spisebord op og spiste her juleaften, hvilket gav god plads til juletræet i stuen,« siger Marieke Vadum, der også har sørget for, at huset er fremtidssikret.

Den ny tilbygning sammen med et børneværelse i den oprindelige bolig vil nemlig

senere kunne udgøre en teenageafdeling for familiens tre børn. Så vil de få hver sit værelse, et fælles badeværelse samt opholdsrum, mens forældrene ville få soveværelse i det overskydende børneværelse i det »gamle« hus, som ejerne langt hen ad vejen har valgt at bevare intakt. Blandt andet de mørke trælofter og listerne på væggene.

»Vores tanke har været at udvide i arkitektens ånd. Vi har tænkt meget funktionelt og stramt, og det har været vores største udfordring, at man skulle kunne se, at det var en tilbygning, uden at det blev en knast. Og det synes vi er lykkedes. Vi har også fået en del positive tilkendegivelser fra forbipasserende. Så jeg håber og tror, at Arne Karlsen ville være tilfreds, hvis han så huset i dag,«

Fakta om huset

Huset, der ligger i Hjortekær nord for København, er tegnet og bygget af møbelsnedker og tidligere rektor på Arkitektskolen i Århus, professor Arne Karlsen i 1958. Det var før ombygning på 73 kvadratmeter plus garage.

Tilbygningen er tegnet af ejeren selv, Marieke Vadum, der er indretningsarkitekt og partner i tegnestuen Abita - www.abita.dk

Prisen for ombygningen er omkring 900.000 kroner.

Håndværkere: Murer Bjarke Schmidt Nielsen (tlf. 40 91 35 93) og tømrer Dennis Ostenfeld (tlf. 29 25 66 45.)

Taget er tagpap med trekantslister.

Vinduer og døre er af teaktræ, og speciallavet til huset. Den udendørs træbeklædning er klinkbelagt og malet lærketræ.

Gulvet er egetræsparket.

Trappen i børneværelset er af fyrretræ - købt billigt og derefter sprøjtelakeret hos en automekaniker.