

# Jubilæum 25 år

## DANMARKS DYGTIGSTE BOLIGBYGGERE 2.0

Høj troværdighed, tillidsfulde samarbejder og en attraktiv virksomhedskultur har altid været det afgørende for Dansk Boligbyggs succes. Og det vil det fortsat være.

**Side 3**

### BOLIGER TIL ALLE LIVETS FASER

3 gode eksempler på spændvidden i vores byggerier.

**Side 4**

### EN UDFORDRING BEHØVER IKKE VÆRE TRÆLS

Sebastian Rosenmeier fortæller om kernen i Dansk Boligbyggs dna.

**Side 7**



# ET SOLIDT FUNDAMENT FOR FREMTIDEN

Af **Kristen Laursen**, grundlægger og hovedaktionær og **Finn Boel Pedersen**, bestyrelsesformand siden 2012.

I 25 år har Dansk Boligbyg med succes opført boliger til aftalt tid, pris og kvalitet. Et omfattende referencekatalog, utallige gode samarbejdspartnere og dygtige medarbejdere udgør dermed et solidt fundament for den fortsatte udvikling af kerneforretningen – og målet om at være markedets foretrukne styringsentreprenør til opførelse og renovering af boligbyggerier i Danmark.

Det begyndte for 25 år siden med et lille firma, et loftsrum og fire skriveborde. På samme tidspunkt blev en kultur baseret på værdier som tillid, troværdig og samarbejde, grundlagt.

Det samme gjorde økonomisk fornuft. Der blev købt én blyant ad gangen, for pengene skulle tjenes, før de kunne bruges – og det skal de stadig. Måske en del af forklaringen på, at det kun var det første år, Dansk Boligbyg gav et lille underskud. Siden da har der udelukkende været sorte tal på bundlinjen. Et forhold, vi i sagens natur er meget stolte af, og som i høj grad kan tilskrives dygtige medarbejdere, loyale og mangeårige samarbejdsrelationer samt gode manøvreringsevner i en konjunkturfølsom branche.

En anden hjørnesteen i Dansk Boligbyg's succes har helt klart også været vores specialisering. Når man alene bygger boliger og institutioner, bliver man med tiden rigtig god til det. I dag hviler forretningen på et stærkt renommé, og invitationerne til nye opgaver og prækvalifikationer kommer noget nemmere i takt med, at vores referenceliste er vokset gennem årene.

Finanskrisen blev et udskillelsesløb for byggebranchen. Her kom Dansk Boligbyg heldigvis godt igennem med en meget fin ordrebeholdning – blandt andet med byggerier til det offentlige og en del boligforeninger.

De seneste år har været specielle: corona-pandemi, krig, inflation og mangel har for mange virksomheder udgjort den perfekte storm, og der har generelt været mange udefrakommende vilkår at forholde sig til. Her mærker vi klart værdien af 25 års flittigt og kompetent arbejde inden for bolig- og institutionsbyggeri, stærke samarbejdsrelationer og et stort hold af glade og motiverede medarbejdere.

Trivsel skabes også gennem vækst. Når virksomheden vokser, ser dygtige medarbejdere mulighed for at udvikle sig og få mere ansvar.



**Det begyndte med et lille firma, et loftsrum og fire skriveborde for 25 år siden. På samme tidspunkt blev en kultur baseret på bl.a. tillid, troværdig og samarbejde, grundlagt.**

Derfor tager vores ambitioner om vækst også udgangspunkt i teamet. Det er vores håb, at Dansk Boligbyg fortsat vil kunne tiltrække og fastholde de bedste projekter OG repræsenterer vores grundlæggende værdier. På den måde vil Dansk Boligbyg fortsat kunne vokse med en stærk faglighed og kultur som kernen i vores aktiviteter.



Nogle af de første kontorfaciliteter



Hovedkontoret på Erhvervsbyvej i Horsens



## 2023-

For at sikre nærhed, trivsel, styring og kvalitet etableres concernstruktur. Dansk Boligbyg Vest etableres med Kris Houmann som direktør, og Dansk Boligbyg Øst med Arne Becker som direktør.



## 2018-2022

Omsætningen nærmer sig en mia. Den første etape med 57 nye boliger på den tidligere NRGi grund i Horsens afleveres. De seneste 5-7 år er omfanget af byggesager og antal medarbejdere nu mere end fordoblet.



## 2013-2017

Omsætningen runder 500 mio. kr. Dansk Boligbyg vinder bl.a. en stor renoveringsopgave i Vejle. I 2017 overtager Anton Nørgaard (billede) posten som adm. Direktør fra Ole Dam Rasmussen.



## 2008-2012

Kristen Laursen forlader driften og forsætter som hovedaktionær og bestyrelsesmedlem. Odense afdelingen etableres i 2010 med Per Andersen som afdelingsleder (billede).



## 2003-2007

Afdelinger i Roskilde (billede) og Hobro etableres. Omsætningen runder 100 mio. kr. De første offentlige kontrakter vindes, og vi flytter til Erhvervsbyvej i 2007.



## 1998-2002

Dansk Boligbyg stiftes af Kristen Laursen og Ole Dam Rasmussen. Første opgave er tagrenovering for boligforening. Kontor på Oles loft (billede). Spisestue og pavilloner i haven og hos naboen tages i brug.





# DANMARKS DYGTIGSTE BOLIGBYGGERE 2.0

Af **Anton Nørgaard**, koncerndirektør, **Arne Becker**, direktør Øst og **Kris Houmann**, direktør Vest.

Høj troværdighed, tillidsfulde samarbejder og en attraktiv virksomhedskultur har altid været det afgørende for Dansk Boligbyggs succes. Og det vil det fortsat være.

I Dansk Boligbyg har vi altid haft et overordnet mål om at være den foretrukne styringsentreprenør inden for vores segment. Eller sagt med andre ord: Danmarks dygtigste boligbyggere!

Som en vigtig og betroet partner i byggeprocessen vil vi derfor også fremover bestræbe os på at levere maksimal værdi gennem faglighed, troværdighed og evnen til at skabe langvarige og tillidsbaserede samarbejder. En målsætning der kræver, at vi hele tiden udvikler vores kompetencer samtidig med, at vi værner om vores relationer og understøtter vores grundlæggende kultur.

Først lærte vi at bygge tæt, lav boligbebyggelse. Senere kom vi i gang med institutionsbyggerier, og efterhånden kunne vi også bygge i fem, syv og +10 etager. Med årene har vi desuden opnået stor erfaring med at modernisere og energirenovere endog meget store boligbyggerier – og det var os, der opførte landets første DGNB-certificerede plejehjemsbyggeri.

I dag bygger vi både nye, spændende og ikoniske boligkvarterer og mindre, funktionelle og betalbare lejeboliger. Vi bygger bofællesskaber og institutioner, hvor fleksibilitet, miljø og trivsel er i højsædet. Vi har fokus på fremtidens bæredygtige boligbyggeri, og mange af vores byggeledere, projektledere og projektchefer er DGNB-konsulenter. Digitaliseringen har vi også taget til os, og på vores byggepladser afprøver og udvikler vi løbende fremti-

dens digitale værktøjer for at effektivisere arbejdsgange og bidrage til udviklingen på vores felt.

Efterhånden som stadig flere medarbejdere er kommet til, og vi har påtaget os flere og mere komplekse byggerier, har vi løbende haft behov for at tilpasse vores interne strukturer. Herunder har vi mandet op med supportfunktioner, der bidrager til øget professionalisering og udvikling af vores indre effektivitet.

Med vores nye koncernstruktur vil vi også i fremtiden kunne sikre de nære og langvarige relationer til kunder og samarbejdspartnere. Vi vil opbygge og fastholde stærke kompetencer, sikre videndelingen og sammenhængskraften imellem os og i det hele taget dyrke den kultur, der har gjort Dansk Boligbyg til en virksomhed, hvor landets dygtigste boligbyggere udfordres, udvikles og trives. Vi vil med andre ord underbygge en adfærd og kultur, der også i fremtiden skal gøre os fortjent til titlen som "Danmarks dygtigste boligbyggere".

I forbindelse med vores jubilæum kan vi med stolthed og taknemlighed se os tilbage. Samtidig ser vi med positive forventninger frem mod nye og spændende byggeprojekter, i samarbejde med nuværende og nye kunder, finansielle samarbejdspartnere, rådgivere, arkitekter og underentreprenører på tværs af hele landet.



Fra venstre; Arne Becker, Anton Nørgaard og Kris Houmann



Med vores nye koncernstruktur vil vi også i fremtiden kunne sikre de nære og langvarige relationer til kunder og samarbejdspartnere.

Gnisten / Lysbuen i Horsens







Godsbanekollegiet, Aarhus

# BOLIGER TIL ALLE LIVETS FASER

Dansk Boligbyg opfører hvert år mere end 2.000 nye boliger, der tilgodeser livets forskellige faser. Her er 3 gode eksempler på spændvidden i vores byggerier:

## Almene boliger til overkommelig pris

På den sidste dag i januar 2023 blev første spadestik taget på "Ørnegården" i Gentofte. Byggeriet, der består af 101 almene og prisvenlige ungdoms- og familieboliger, skal stå færdigt i efteråret 2024. På begrænset plads mellem indfalds- og motorveje opføres de i alt 5.277 kvadratmeter bebyggelse som en firlænget lukket karré med diverse fællesfaciliteter og et rekreativt, grønt gårdmiljø med sikre legepladser.

## Fremtidens seniorby i naturskønne omgivelser

I sommeren 2022 kunne vi aflevere "Krebsehusene" i Esbjerg på i alt 6.010 etagemeter til CS Ejendomme A/S.

Det nyskabende, seniorvenlige byggeri rummer i alt 76 lejligheder fordelt på to bygninger placeret på hver sin side af et nyt plejecenter. Alle boliger har direkte adgang og udsigt til et stort glasoverdækket atriummiljø med grønne planter, træer og vand samt hyggelige opholds- og aktivitetsområder. I det beskyttede fællesskab er der mulighed for at mødes og være sammen med naboer, venner og familie samt nyde naturen uden at skulle bekymre sig om regn og kulde. Beboerne har også adgang til faciliteter på plejecentret, ligesom der i tilknytning til byggeriet er opført et nyt, moderne lægehus.

## 360 studieboliger i hjertet af Aarhus

Før studiestart i efteråret 2022 blev Godsbanekollegiet i centrum af Aarhus afleveret til AAB og Kollegiekontoret.

Kollegiet er på 14.000 kvadratmeter og rummer 360 boliger. Heraf har Kollegiekontoret 132 boliger i det markante højhus på 12 etager, mens AAB har 228 ungdomsboliger i de resterende bygninger. Byggeriet er kompakt og robust som det omgivende godsbane kvarter. I den nederste del af kollegietårnet er der rummelige fællesfaciliteter, ligesom fællesskøkkener med altaner og de mange tagterrasser lægger op til fællesskab og samvær.



Krebsehusene, Esbjerg



Første spadestik på "Ørnegården", Gentofte



Visualisering af "Ørnegården", Gentofte



# FLERE FUNKTIONER I FREMTIDENS BOLIGER

Interview med **Carsten Beck**, futurist og direktør, Copenhagen Institute for Futures Studies.

Øget digitalisering, mere plads til luksus, hjemmearbejde og klimaaftryk er nogle af de forhold, som ifølge fremtidsforsker vil præge danskernes måde at indrette boligen i de kommende år.

Vi ved godt, at boligerne vil ændre sig i de kommende år. Derimod kan det være vanskeligere at forudsige hvordan, da mange forhold er i spil.

"Utrolig mange ting kommer til at præge fremtidens bolig. Digitaliseringen har allerede gjort mange nye funktioner mulige, og jeg er ret overbevist om, at den trend fortsætter. Ikke mindst når det gælder underholdning og wellness i hjemmet. Hjemmebiografen vil blive et VR-oplevelsescenter, mens badeværelset omdannes til wellness-afdeling", siger Carsten Beck, futurist og direktør hos Copenhagen Institute for Futures Studies.

Mange vil få råd til flere boligkvadrater, og mange vil bevæge sig fra land til by. Udsigt til vandet eller noget grønt vil dog stadig være i høj kurs,

spår fremtidsforskeren. Og mange vil indrette sig på at have arbejdspladsen derhjemme:

"Corona har skubbet til vores syn på et "workspace". For en lang række jobs har man ikke bare en hjemmearbejdsdag en gang i mellem. At have arbejdsplads i hjemmet bliver mere permanent for mange. Så har børnefamilierne ikke nok i en børne- og en voksenafdeling i boligen. De skal også have en arbejdsafdeling", siger Carsten Beck.

## Klimabekymring sætter aftryk i boligen

En anden stor trend hos boligejere er også, at mange danskere gør sig overvejelser om det klimaaftryk deres forbrug sætter.



Carsten Beck.

"Tendensen er, at ca. halvdelen af befolkningen synes, at klimaet er et stort problem, men det er ikke klart, hvordan det bliver afspejlet i vores forbrug. Det kan både afspejle sig i boliger med øget genanvendelse af materialer og ønsket om udflytning til landområder for at leve tættere på naturen", siger Carsten Beck.

# BYGGERI GENNEM TIDEN



## Tæt lavt boligbyggeri

De første år byggede vi primært tæt, lavt boligbyggeri i totalentrepriser. F.eks. klynger af ejer- og andelsboliger samt rækkehuse.



## 0'erne – afdeling på Sjælland

Vi kom godt i gang med flere byggerier på Sjælland. Det sled dog på medarbejderne at pendle, så vi etablerede en afdeling i Roskilde.



## 84 huse i Søborg

Gennemførelse af totalentreprise på Mørkhøj Parkallé i Søborg. 84 rækkehuse blev opført på en grund med parklignende træer tæt ved Utterslev Mose.



## 17 dobbelthuse i Borup

Totalentreprisen med 17 dobbelthuse i Borup var et boligbyggeri med otte etplans og ni halvandet plans boliger. Projektet blev afleveret i 2000.



## 10'erne – gode år efter finanskrisen

Vi fik travlt i kølvandet på finanskrisen med mange store og interessante projekter for almenyttige boligselskaber og offentlige bygherrer.



## Landets første DGNB-certificerede plejecenter

I Kolding opfører vi i 2013 Danmarks første DGNB-certificerede plejecenter. Byggeriet blev senere prisbelønnet som "et kvalitetsbevidst og flot tilpasset byggeri".



## 20'erne – organisationen geares til fremtiden

I årene frem til 2023 er Dansk Boligbyg vokset til dobbelt størrelse målt på projekter og antal medarbejdere. En ny organisering skal sikre fremtidig trivsel, kvalitet og lønsomhed.



## Mere end 50 byggepladser...

Lige nu bygger vi bl.a. i Brønderslev, Viborg, Aarhus, Tørring, Kerteminde, Kolding, Ølstykke, Slagelse, Helsingør og Fredericia. Med en omfattende ordrebook tegner fremtiden lys.

# RIGTIG GOD ARBEJDSLYST!

Trivsel og arbejdsglæde er en afgørende del af vores værdigrundlag. Derfor er vi superglade for, at vi for 2. år i træk scorer markant højere end benchmark ("den almindelige, danske lønmodtager") i den evidensbaserede arbejdslystmåling fra GAIS. Endda på alle parametre. Sammenlignet med byggebranchen ligger arbejdslyst-scoren her på 74, mens den hos Dansk Boligbyg er på hele 81! Det er vi super stolte af. Læs her hvad medarbejderne siger:



**Peter Vildsted Nielsen**  
Projektleder Aalborg

## Selvledelse

I Dansk Boligbyg får du mulighed for at løse opgaven bedst mulig uden at være låst fast på én bestemt metode, og det giver en høj grad af selvstændighed og frihed i jobbet. Vi har en flad struktur, og så vi er gode kolleger på kryds og tværs af funktioner, hvilket giver et godt sammenhold. Det gør både hverdagen sjovere – og hverdagens opgaver lettere at løse!



**Helene Lau**  
Byggeleder Roskilde

## Samarbejde

Der er et godt sammenhold i projektteamet. Dansk Boligbyg har stort fokus på, at hvert byggeteam sammensættes rigtigt – både fagligt og personligt. Det var én af de ting, der gjorde jobbet attraktivt for mig, og mine forventninger er helt klart blevet indfriet. Jeg er vild med hverdagen på byggepladsen. Jeg bryder mig ikke om at sidde ved computeren, og vil meget hellere ud at bygge. Luk mig ud af skuret og send mig ud på byggepladsen, hvor jeg kan se, hvad vi bygger.



**Lisbeth Søby**  
Økonomiassistent Horsens

## Arbejdsglæde

Jeg er rigtig glad for mit arbejde. For mig hænger arbejdsglæde i høj grad sammen med den tillid alle omkring mig viser. Jeg føler mig værdsat af både ledere og kolleger, og det gør, at jeg trives. Jeg har været ansat i Dansk Boligbyg i 18 år, og helt fra en start har der været tillid til det, jeg foretog mig. Konkret viser tilliden sig f.eks. hvis jeg har brug for at være væk i et ærinde i løbet af min arbejdsdag. Det er helt ok, når blot jeg løser mine opgaver. Det giver mig lyst til at udføre mit arbejde godt. Og da jeg ikke har direkte kontakt med vores byggherrer, betragter jeg også mine kolleger som en slags kunder, som jeg gerne vil give en service, de bliver tilfredse med.



**Henrik Horn Mortensen**  
Projektchef Odense

## Ansvarlighed

Jeg tager ikke en jakke med værdier på, for grundværdierne i Dansk Boligbyg matcher med mig. Vi gør tingene på en måde, jeg står helt inde for. Vi har en hæderlig måde at drive forretning på, hvor et ord er et ord. Og selv om det nogle gange kan gøre ondt, så løber vi ikke fra ansvaret. Det er en stor tillidssag at lægge et byggeri i vores hænder, og i langt overvejende grad mener jeg vi lever op til forventningerne.

## KLASSISKE DYDER

Af **John Bødker**, direktør i Core Property

Hos Dansk Boligbyg holder man sig til de klassiske dyder som, at bygherren skal have den aftalte kvalitet til aftalt pris, samtidig med at tidsfristerne bliver overholdt. Som bygherre ved vi hvad vi får, og vi vender tilbage, fordi vi ikke skal diskutere pris eller kvalitet.

I vores boligprojekter tager vi gerne Dansk Boligbyg med ind tidligt i processen, fordi de er gode til at give os modspil og skære et projekt til, så det bliver byggbart og passer til prisen.

Verden er ved at forandre sig, og det gælder også i byggebranchen. Udover de klassiske dyder tror jeg, at entreprenører i fremtiden skal tænke mere bæredygtigt og deles mere om risici i processen samt ikke mindst bidrage til at sikre et større fokus på miljø.



## DE BEDSTE TIL BOLIGBYGGERI

Af **Thomas Hansen**, salgschef hos OJ Rådgivende Ingeniører

Vi har haft et fortræffeligt samarbejde med Dansk Boligbyg i mere end 20 år. Både når vi har løst opgaver som almen- og private boligbyggerier og ved opførelse af daginstitutioner og plejecentre.

Vi er altid i øjenhøjde med hinanden og ved hver især, hvad vi har ansvaret for. Selv når der skal træffes svære beslutninger, bliver tingene lagt frem: hvis vi laver en fejl, så frem med den – og hvis Dansk Boligbyg tager en forkert beslutning, så står de ved den.

Det hjælper os meget i processen, at Dansk Boligbyg tager hurtige beslutninger og ved, hvad der skal til for at bygge i rette kvalitet, ligesom de gerne benytter velafprøvede løsninger.

Dansk Boligbyg er efter min mening en af landets bedste til alment boligbyggeri, og det gør også virksomheden robust over for konjunkturerne. Jeg ønsker tillykke og håber, de fastholder deres kultur og værdier – også i fremtiden.



# EN UDFORDRING BEHØVER IKKE VÆRE TRÆLS

At tage ansvar og være proaktiv og løsningsorienteret i enhver byggeproces. Det er Dansk Boligbyggs mangeårige opskrift på gode resultater, godt samarbejde og langvarige relationer. En opskrift, der ifølge projektchef Sebastian Rosenmeier, netop beskriver kernen i virksomhedens dna.



**Sebastian Rosenmeier,**  
Projektchef Horsens

Vi har en grundlæggende kultur der gør, at alle får lov til at tage et stort ansvar, hvis man vil – og selvfølgelig formår at gøre det. Det er bare at sige til. Og det motiverer mig meget i dagligdagen,” siger Sebastian Rosenmeier.

Siden begyndelsen har virksomheden lagt afgørende vægt på, at medarbejderne har mandat til at

træffe beslutninger ude på byggepladsen. Efter ti år i byggebranchen sætter projektchefen fingeren på et af de steder, hvor Dansk Boligbyg netop her har gjort en forskel.

”Som medarbejder vil du opleve en høj grad af frihed under ansvar hos os, ja, det er en kultur, hvor det forventes, at alle tager et stort ansvar. Vi har meget frie rammer i dagligdagen, så længe opgaverne bliver løst tilfredsstillende. Det mener jeg også er med til at sikre en positiv udvikling af medarbejderne, da den udstrakte tillid og ansvaret gør, at du simpelthen bliver dygtigere til dit job,” siger Sebastian Rosenmeier.

## Stærkt samarbejde skaber stærke resultater

Som projektchef kommer ansvaret i hverdagen bl.a. til udtryk gennem beslutningsparathed og fokus på at få løst udfordringerne, når de opstår.

”I stedet for at lade noget trække i langdrag, træffer vi hver dag mange beslutninger for hele tiden at

sikre fremdrift og skabe de bedste løsninger for alle parter. Det betyder derfor også, at man skal kunne se det positive i en udfordring. En udfordring behøver ikke at være træls,” siger Sebastian Rosenmeier.

Samarbejdet med kunden, men også internt er desuden afgørende, hvis man vil opnå gode resultater.

”Det skal være sjovt at gå på arbejde samtidig med at man er professionel. Vi har et godt arbejdsmiljø, hvor alle møder ind i godt humør. For mig går det hele op i en højere enhed, når vi samarbejder om gode løsninger. Gode resultater kan kun opnås gennem et godt samarbejde”.

Efter 25 år i branchen tyder noget på, at Dansk Boligbyggs succesformel virker.

”Vi bygger ofte for den samme kunde flere gange. Det tror jeg i høj grad skyldes, at vi efterlader en tryk og god oplevelse hos vores bygherrer og øvrige samarbejdspartnere, da der gennem hele byggeprocessen har været fokus på at samarbejde og løse de udfordringer, der utvivlsomt vil opstå i en langstrakt byggeproces”.

## NÅR SAMARBEJDE ER BEDST

Af **Martin Kring**, direktør for Plushusene

Dansk Boligbyg er rigtig gode til at omsætte en bygherres ønsker, og de er en vigtig partner for os i vores store bofællesskabsbyggerier.

Vi oplever, at Dansk Boligbyg er en virksomhed, der er godt forberedt og som sætter sig grundigt ind i opgaven. De har en løsningsorienteret tilgang og kommer gerne med forslag til forbedringer eller alternative måder at udføre opgaven på. De tager læring med fra tidligere projekter, er åbne for at lære nyt i projektet, og så deler de erfaringerne i et behageligt miljø. Det er, når samarbejde er bedst.



## EN DYGTIG OG TROVÆRDIG PARTNER

Af **Erik Luplau**, arkitekt og partner i Luplau og Poulsen

Vi har haft stor glæde af at arbejde sammen om en række boligbyggerier siden 2008, senest om Havnehusene og Kanalhusene på Aarhus Ø.

Dansk Boligbyg er en dygtig og troværdig samarbejdspartner, som på trods af vanskelige vilkår får gjort tingene færdige og leverer kvalitet inden for tid og økonomisk ramme.

De leverer ydelsen som aftalt - også selvom de måske er tvunget til at sætte penge til. Det er en svær balancegang i byggebranchen, men de er altid bevidste om at sikre win-win situationer og give noget begge veje, fordi de ønsker at behandle alle parter ordentligt.

Dansk Boligbyg er specialiserede i boligbyggeri, hvor de historisk har været stærke. Fastholder de deres fokus som en dygtig og troværdig entreprenør, står Dansk Boligbyg også rigtig godt rustet i fremtiden.



				<h1>TIL LIDENI!</h1> <h1>TAK FOR</h1>				