



Årsmagasin for
Realdania marts 2007



DET BYGGEDE MILJØ

Mennesker har altid præget natur og landskaber. Vores fingeraftryk på byer, bygninger og bygningskulturen omfatter alt fra vadesten i åen til prægtig ingeniørkunst. Vi kalder med en fællesbetegnelse alle disse resultater af menneskets arbejde med bygningskultur og arkitektur for det byggede miljø.

MISSION

Vores mission er at højne livskvaliteten gennem det byggede miljø. Vi sætter fokus på det liv, der leves i og imellem husene. Vi ønsker at skabe kvaliteter og værdier, som kommer mennesker i hele Danmark til gode.

VÆRDIER

I Realdania vil vi skabe værdi gennem:

- Udvikling og forandring
- Dialog og viden
- Partnerskaber og netværker
- Opsøgende og proaktiv indsats

HVEM ER REALDANIA?

Realdania blev etableret i efteråret 2000. Siden da har vi sat mange forskellige projekter i gang for at øge livskvaliteten i byen, i byggeriet og i bygningskulturen rundt om i Danmark.

VI HARTO OVERORDNEDE FORMÅL

- Vi støtter og igangsætter projekter inden for det byggede miljø til gavn for almenvellet.
- Vi investerer fondens formue for at sikre det størst mulige afkast.

VI ARBEJDER MED TRE OMRÅDER

Byens kvaliteter, Byggeriets fremtid og Bygningsarven. Vi sætter fokus på emner som udviklende nybyggeri, brugbar innovation, gode restaureringsmetoder, arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet, bedre processtyring, visionær byudvikling, forskning, formidling og meget, meget mere. Realdanias mission er at skabe

livskvalitet gennem det byggede miljø til gavn for almenvellet. Det sker gennem enkeltprojekter med demonstrationsværdi og ved at etablere centre for formidling og viden. Vi lægger klare strategiske rammer for støtte til langsigtede og fremadrettede projekter. Det er investeringsvirksomheden, der skaber det økonomiske grundlag for den filantropiske virksomhed.

HVOR KOMMER PENGENE FRA?

I 2000 overgik Realkredit Danmark til Danske Bank. Det var Realdania (dengang under navnet Foreningen Realdanmark), der ejede Realkredit Danmark, og da vi hermed solgte realkreditaktiviteterne fra, blev vores formål ændret.

Umiddelbart efter fusionen var formuen på knap 17 mia. kr. Det var penge, som gennem 150 år var blevet forvaltet i realkreditforeningsregi, og som i overensstemmelse med realkreditloven ikke blot kunne tilbagebetales til medlemmerne. Det blev derfor besluttet at sikre formuens værdi i en forening, der driver almenyttig filantropisk virksomhed, så fremtidens generationer også kan få gavn af pengene gennem udvikling af det byggede miljø.

MEMLEMMER OG REPRÆSENTANTSKAB

Styringen af Realdania foregår i et samspil mellem medlemmerne, repræsentantskabet, bestyrelse og direktion. Medlemmerne vælger et repræsentantskab ved landsdækkende og faglige valgmøder, og repræsentantskabet vælger så bestyrelsen, som udnævner direktionen.

Repræsentantskabet repræsenterer samlet set det netværk og den viden, Realdania har brug for for at kunne drive sin virksomhed på et kompetent og forsvarligt grundlag. Alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan blive medlem af Realdania. I dag har vi omkring 200.000 medlemmer. På www.realdania.dk kan du læse mere om, hvad vi laver, og du kan downloade en indmeldelsesblanket.

INDHOLD

- 05 Interview – Et godt år for Realdania
- 08 Filantropi
- 54 Investering
- 64 Virksomhedsstyring
- 70 Datterselskaber

SKÆLSKØR GIGTSANATORIE S. 38

VELKOMMEN TIL REALDANIAS ÅRSMAGASIN MARTS 2007

Byer og kulturlandskaber udvikler sig hele tiden under menneskets indflydelse. Vi bygger op, river ned, laver om, bevarer og forandrer. Hver tidsalder har sine meninger om smag og kvalitet, og hver tidsalder har sine behov for nye boliger og bygningsværker. Derfor er det byggede miljø dynamisk og i evig udvikling – fra metropolen til landzonen. I disse år fokuserer man mere og mere på menneskers behov for ophold og oplevelse, vi interesserer os for kvalitet på alle planer, og der formuleres hele tiden nye krav og nye standarder for arkitekturen, byrummene og kulturlandskaberne.

Realdania har i de seneste seks år været en aktiv aktør på hele dette område. Vi har investeret og forvaltet vores midler for at støtte en positiv udvikling for byggeriet, arkitekturen og bygningskulturen i Danmark. I 2006 forlod en del af de projekter, vi har været med til at støtte, endelig tegnebrættet, og resultaterne af Realdanias arbejde er synlige mange steder i landet – fra den anonyme kulturarv til de spektakulære bygningsværker med historisk betydning, og fra boliger med en social og sundhedsmæssig bevidsthed til byudvikling og nyopførte hjemsteder for kunst, musik og oplevelse.

I dette årsmagasin fortæller vi om vores visioner og strategier, og vi løfter sløret for nogle af de nye muligheder, vi åbner i de kommende år. Vi præsenterer vores aktiviteter og projekter i en række temaartikler, der giver et samlet indtryk af, hvad det er, vi mener, når vi taler om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø. God fornøjelse.



ET GODT ÅR*Af Birgitte Boesen*

Bjørn Nørgaards spektakulære boligbyggeri Bispebjerg Bakke er for længst blevet et udflugtsmål for mange københavnere – ja, sågar for turister – der har hørt om denne opsigtsvækkende nyskabelse inden for dansk boligarkitektur.

Vi er trukket i sikkerhedssko og hjelm for at kikke nærmere på byggeriet sammen med Realdanias administrerende direktør, Flemming Borreskov. Væk fra kontoret og ud i byen for at få et førstehåndsindtryk af strategiernes og investeringernes konkrete resultater.

”Da vi gik ind i det her projekt i 2001, så vi for os, at

for at kalde 2006 et skelsættende år for Realdania,” siger Flemming Borreskov.

Han understreger, at Bispebjerg Bakke er interessant af flere grunde:

”Modernismen adskilte kunst og arkitektur, men vi samler det igen på en nyskabende måde med dynamiske former. Dels sikrer vi en symbiose mellem det gode håndværk af høj kvalitet og en ny industrialisering af byggeriet. Dels fremmer vi en innovationskultur, der bl.a. udvikler nye byggeteknikker. Dels introducerer vi digital projektering i et nyt samspil mellem rådgivere og håndværkere. Endelig – og ikke mindst – skaber vi en drivkraft for udviklingen i hele den slidte bydel, der ellers består af mindre og ældre lejligheder. Bispebjerg Bakke ligger cen-

VI SKAL HAVE ÅBENHED I VORES BESLUTNINGER OG ØKONOMI

Realdanias administrerende direktør **Flemming Borreskov** kalder **2006** for et **skelsættende** år med god udvikling i filantropi, investeringer, kommunikation og medlemsdemokrati. Her peger han på **nye udfordringer** – og efterlyser konkurrence fra andre fonde.

Bispebjerg Bakke kunne blive en ny integration af kunst og arkitektur, og i dag kan vi se, at det lykkedes. Jeg tror, at dette sted vil stå som en milepæl i moderne dansk arkitektur i fremtiden, og det er en stor oplevelse for os at være med som katalysator. Alt det, vi drømte om i 2001, er nu ved at gå i opfyldelse, eller i hvert fald er det blevet meget nærværende. Tidligere drømte vi om projekterne, nu indvier vi dem. Jeg er derfor ikke bange

tralt og tilbagetrukket på samme tid med hospitalet, togskinnerne og Lersøparken som nærmeste naboer, og det giver et statusløft til hele kvarteret. På den måde gavner det mange andre end de mennesker, der nu flytter ind. Og så må vi ikke glemme, at byggeriet har skabt en faglig stolthed blandt håndværkerne og alle arkitekter, ingeniører, entreprenører, der har arbejdet sammen med bygherren om processen, ledelsen og justeringen ▶

BISPEBJERG BAKKE**Livsglæde og frihed**

Friværddi eller værdien af frihed? Sådan står der på hjemmesiden for Danmarks mest visionære boligbyggeri på Bispebjerg Bakke. Her er det altså ikke kun byggeriet, der udfordrer – det er også hele visionen om, hvordan byggeri kan integreres med kunst og skabe livsglæde for beboerne. Og professor Bjørn Nørgaards skulpturelle boligbyggeri er virkelig en udfordring.

Bispebjerg Bakke er blevet til i et samarbejde mellem Realdania, Realea, Kuben og Håndværkerforeningen i København. Byggeriet består af 135 lejligheder, fra to rum til seks rum. Mange af lejlighederne har en stemningsfuld gennemstrømning af lys, fordi de er bygget i flere niveauer og med udsigt over grønne områder.

I virkelighedens verden kan man besøge Bispebjerg Bakke ved foden af Bispebjerg Hospital. I den virtuelle verden er adressen www.bispebjergbakke.dk.



^ **BISPEBJERG BAKKE**

Dobbeltkrumme facader i rød og gul tegl og et organisk formet kobbertag gør Bispebjerg Bakke anderledes og iøjnefaldende. Flere lejligheder er opført i to eller tre plan og uden rette vinkler – det giver en helt unik rumfornemmelse.

m.m.”

En milepæl i Realdanias arbejde

Kort før jul kunne aviserne fortælle, at Musikkens Hus i Nordjylland nu bliver realiseret med Realdania i en yderst aktiv og ansvarlig rolle:

”Der er tale om en ny og stor udfordring for os. Som en naturlig forlængelse af vores arbejde hidtil får vi nu mulighed for at indgå i partnerskaber, hvor vi ikke bare donerer en sum penge, men selv påtager os et meget stort ansvar for den samlede økonomi i store projekter. Det er ikke kun et spørgsmål om at udnytte vores finansielle ressourcer, men om at bruge vores egen organisations erfaringer med indhold, ledelse og netværk. Vi har fagligheden, rådgiverne, ledelsespersonerne til at kunne gøre det,” siger Flemming Borreskov.

Musikkens Hus i Nordjylland er sådan en milepæl i Realdanias arbejde, men fonden har allerede erfaringer med strategiske partnerskaber med kommuner, virksomheder og andre:

”Alle gavner hinanden i et gensidigt forpligtende part-



nerskab, hvor vi kan skabe resultater, som ingen kan opnå alene. Et godt eksempel er hele kvarteret omkring Mimersgade på Nørrebro i København, hvor boligområdet i Mjølnerparken, det rekreative område Superkilen og hele det nedlagte DSB-areal kan udvikles til gavn og glæde for bydelens identitet. Hele kvarteret har brug for nye muligheder, hvor idrætten, foreningerne, kulturen og det sociale liv kan udfolde sig. Det er et kæmpe potentiale for livskvaliteten – og det er jo netop den, vi gerne vil gøre en indsats for gennem det byggede miljø.”

Flemming Borreskov konstaterer i samme åndedrag, at de tider er forbi, hvor Realdania kunne arbejde i relativ

“Vi kan kun indfri vores filantropiske ambitioner, fordi vi er gode til at investere vores midler, men for Realdania er det afgørende at have en god udvikling på alle niveauer: for vores investeringer, filantropiske projekter, kommunikation og medlemsdemokrati.”

ubemærkethed: “I de første år var der ikke den store opmærksomhed om os, men nu har vi politikernes og offentlighedens bevågenhed. Vi var godt klar over, at vores tilbud i efteråret til Københavns Kommune om en havnebro, et byrum og et P-hus, der kunne forbinde indre by med Holmen, kunne påkalde sig stor opmærksomhed og debat, men jeg synes kun, det er naturligt. I dag er synlighed et eksistensvilkår for os, og vi betragter kommunikation som en lige så vigtig del af vores virksomhed, som investeringerne og den filantropiske virksomhed. Det vigtige for mig er, at der er åbenhed og transparens i vores beslutninger, projekter og økonomi.”

Livskvalitet gennem det byggede miljø

I 2006 uddelte Realdania flere penge end nogensinde før i fondens seksårige levetid, nemlig op mod 2,1 mia. kr. til gavn for byer, byggeri og bygningskultur i Danmark.

“Vi er en filantropisk virksomhed, men også en kommerciel virksomhed, og vores ambitioner er lige så

store på det filantropiske område som på det kommercielle. Vi kan kun indfri vores filantropiske ambitioner, fordi vi er gode til at investere vores midler, men for Realdania er det afgørende at have en god udvikling på alle niveauer: for vores investeringer, filantropiske projekter, kommunikation og medlemsdemokrati. 2006 har også været et rigtigt godt år for medlemsindflydelsen i Realdania, hvor et par tusinde mennesker har deltaget i vores valgmoder, hvor de valgte 25 medlemmer i repræsentantskabet. Det er medlemmerne, der vælger repræsentantskabet, og det sikrer en god kobling til almenvellet, som er vores egentlige ‘herrer,’” siger Flemming Borreskov.

Besøget på Bispebjerg Bakke er forbi, og på vej væk fra Bjørn Nørregaards spektakulære nyfortolkning af vores boliger skal vi have et ønske for fremtiden:

“Vi har etableret os godt og realiseret vores oprindelige mål. Nu har vi også samlet erfaringer, der giver os nye muligheder for flere partnerskaber og øget ansvar. Men jeg så gerne, at der var flere private fonde med ambitioner om også at gavne almenvellet på samme måde. Dem vil vi gerne samarbejde med. Jeg ville heller ikke have noget imod konkurrence, det vil kun være til gavn for os og samfundet som helhed. Hvis jeg skal formulere en fremtidsdrøm, lyder den meget simpel: Når jeg siger det byggede miljø, skal du sige Realdania! Jeg håber, at der udvikler sig en positiv stemning i offentligheden, hvor vi bliver kendt for at være dem, der skaber livskvalitet gennem det byggede miljø.” ■



REALDANIA INVESTERING

Stor aktivspredning

Resultatet af investeringsvirksomheden har været tilfredsstillende i 2006. Årets afkast på 4,4 mia. kr. svarer til en forrentning af investeringsformuen på 14,6 procent. Set i et femårigt perspektiv har det gennemsnitlige afkast ligget på 13,5 procent.

Vi har en lang investeringshorisont. På grund af fondens karakter, hvor vi i princippet også skal eksistere om 100 år med realværdien af indskuddet intakt, kan vi tillade os at have en længere investeringshorisont end de fleste andre fonde. Det betyder, at vi kan have en høj andel af aktiverne i aktier. Aktier indebærer relativ stor risiko, store udsving fra år til år, men også på lang sigt en større mulighed for et højt afkast.

Selv om en stor del af formuen er placeret i aktier – alene 60 procent i aktier i Danske Bank – så har vi de

seneste to år aktivt søgt at mindske risikoen ved at sprede os på flere aktiver og flere aktivtyper. Inden for de sidste to år er antallet af porteføljer udvidet fra 11 til 29.

Årets enkeltstående største investeringsbeslutning var udvidelsen af aktiekapitalen i Danske Bank i forbindelse med Danske Banks opkøb af Sampo Bank i Finland. Aktiekapitalen i Danske Bank blev udvidet med 14,6 mia. hvoraf Realdania købte 11,9 procent.

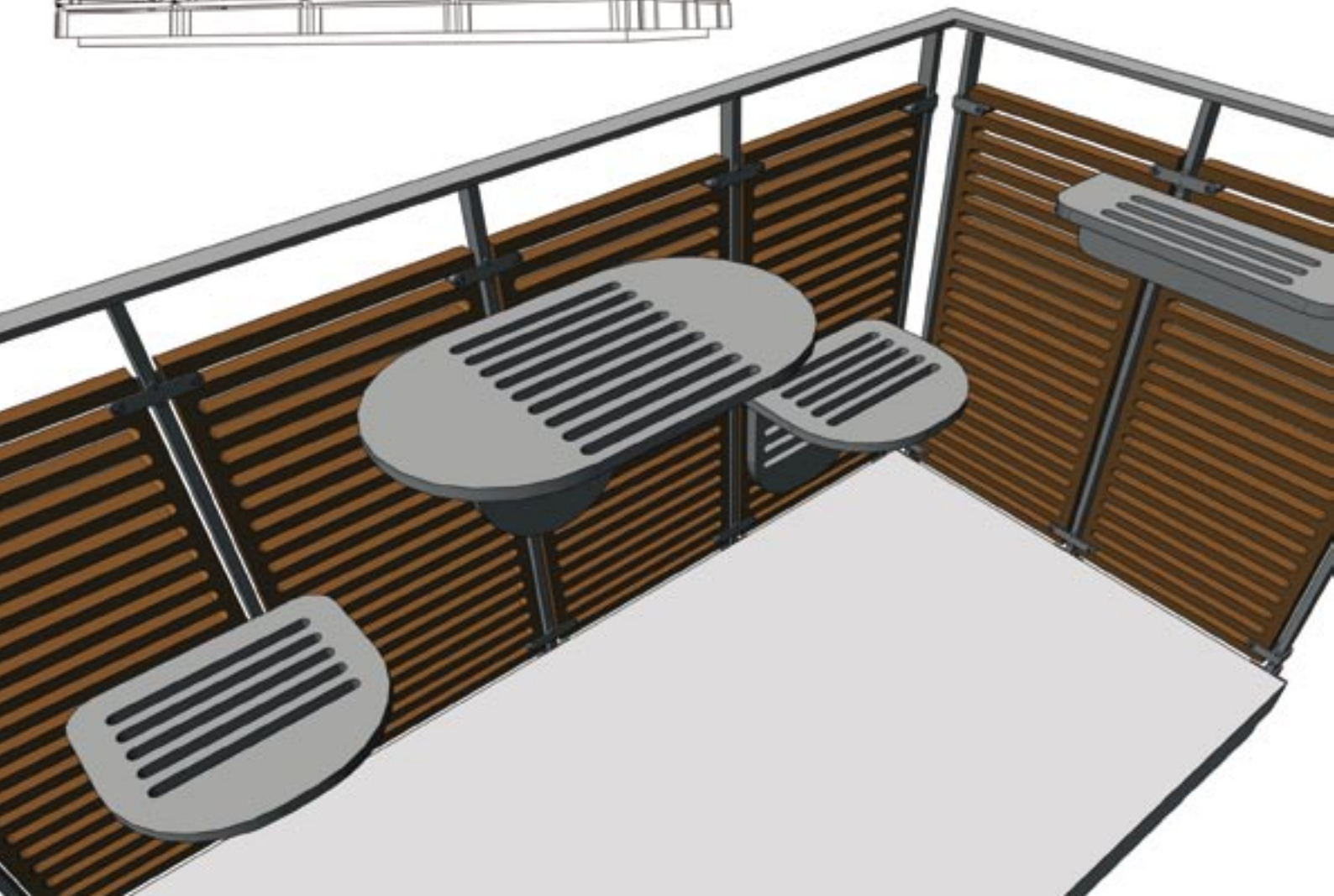
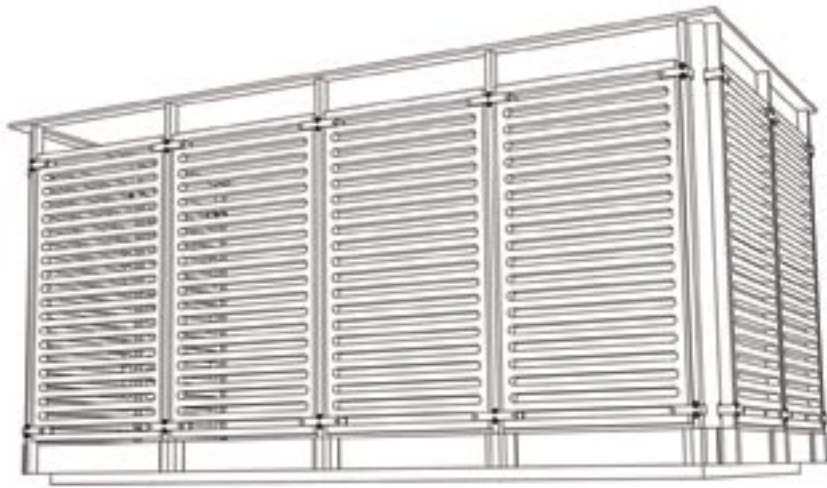
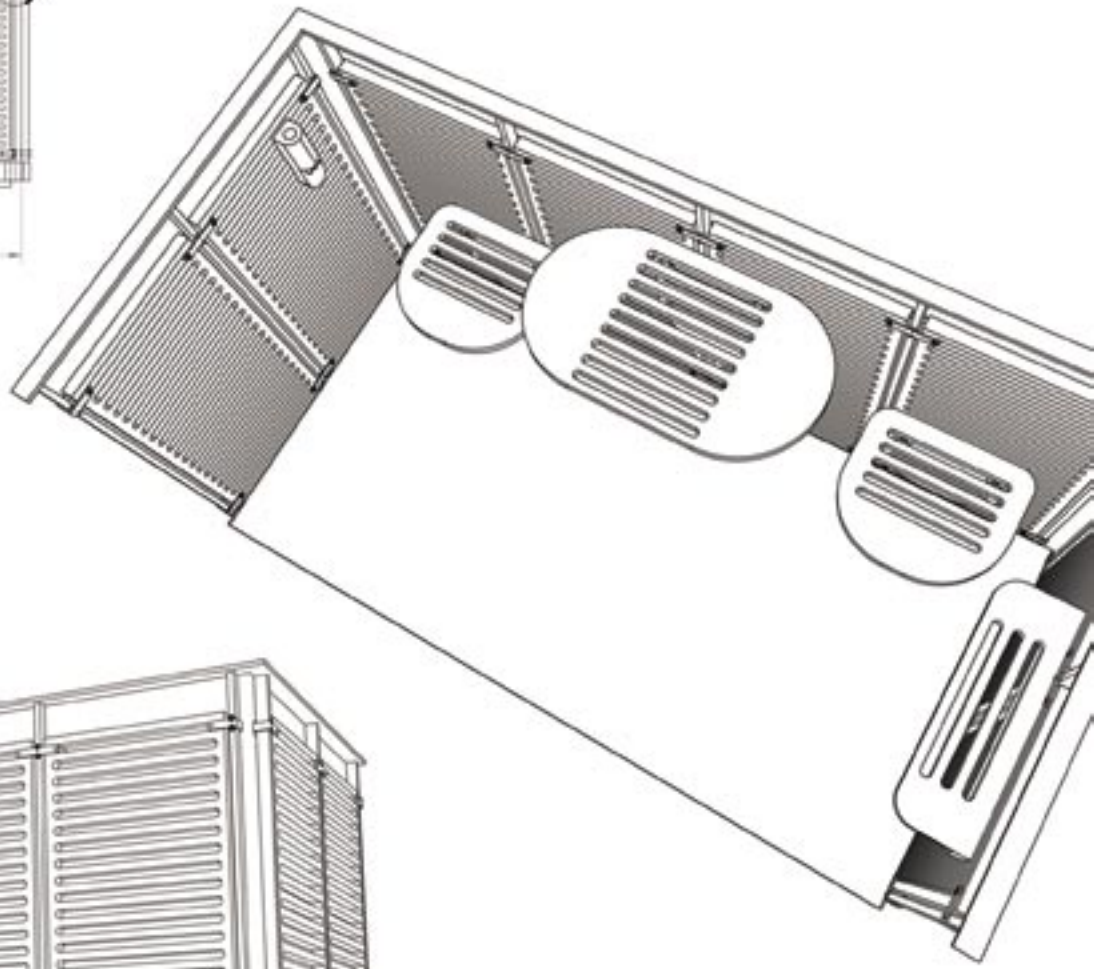
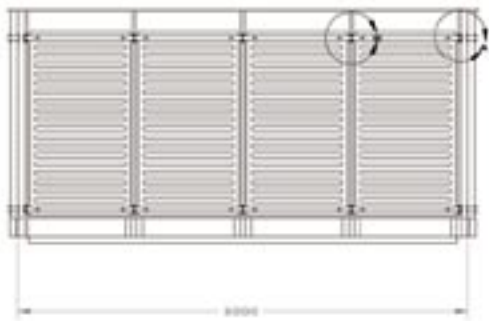
Realdanias investeringsstrategi er med en lang tidshorisont og med lav risiko for permanente tab først og fremmest at sikre startkapitalens realværdi. Derudover skal afkastet betale den afledte skat, dække uddeling til almindelige projekter, uddelinger til flagskibsprojekter og investeringer relateret til uddelingerne. Endelig skal afkastet sørge for, at vi kan betale omkostningerne til administration.



PLAN

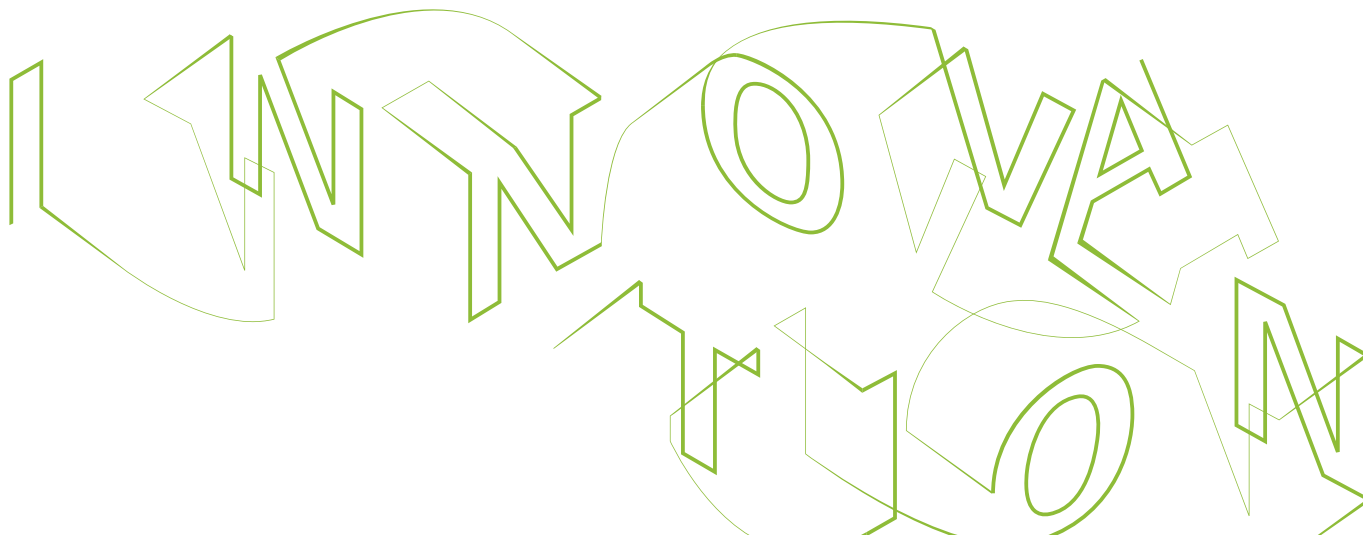
INTRO





4 BYGGERIETS INNOVATION

Udvikling af "Den konfigurbare altan" og "Installationsunit til boligetagebyggeri" er blandt de projekter som Byggeriets Innovation arbejder med. Målet er – gennem innovationskonsortier – at skabe forbilleder, der viser, at det er muligt at omsætte gode idéer til løsninger, som kan produceres og afsættes på kommercielle vilkår og som samtidig øger produktionsvenlighed og slutbrugernes valgmuligheder.



DEN GODE IDE ER I HØJ KURS

En hårdere international konkurrence gør, at byggebranchen må **opruste nytænkningen** og **udvikle byggeri af høj kvalitet** med udgangspunkt i den **nyeste arkitektoniske og byggetekniske viden** og samtidig **inddrage viden om brugernes behov**.

Af Jacob Møller Overgaard

Konkurrencen bliver hårdere og hårdere og mere og mere international. Realdania ønsker derfor at inspirere den danske byggebranche til at gå efter den nye idé, den gode idé, den modige idé, den idé, som kan skabe kvalitetsforbedringer uden, at økonomien vælter, den idé, som alle kommer til at tale om med respekt i stemmen. Man leder efter den nye vinkel og prøver det, som ingen har prøvet før. Men det er ikke nok at få gode idéer – de skal også omsættes til løsninger, der fungerer i praksis, og som kan skabe grobund for nye virksomheder og markeder. Det er det, man kalder innovation.

Direktør i Realdania, Hans Peter Svendler ridser perspektivet op:

”Mens industrien og landbruget altid har skullet begå sig i international konkurrence, har byggeriet ikke mærket presset udefra i samme høje grad. Men nu betyder globalisering og internationalisering, at byggesektoren må skabe højere kvalitet for den samme økonomi. Og derfor udvikler byggeteknologien sig med stor hast.

Et godt eksempel på innovation i byggebranchen er nanoteknologien, som sætter nye og overrullende standarder for, hvad forskningen kan bidrage med for at lette vores hverdag og øge vores livskvalitet gennem det byggede miljø. Sektorens udvikling ses i rådgivning, materialer, industrielle komponenter, systemleverancer til eksport m.m.”

Science fiction i vores egen tid

Hvis man hiver et hår ud af hovedet og skærer det i 100.000 dele på langs, sidder man til sidst tilbage med en nanometer – en milliontedel af en millimeter. Men selv om det kan virke ufatteligt småt, er det muligt at arbejde med naturens egne byggesten, som var det legoklodser. Derfor spiller ommøbleringen af atomer en stor rolle i udviklingen af nye materialer, som kan komme byggeriet til gavn. Nanoteknologien er i sin vorden, og potentialet er enormt. Det viser disse tre science fiction-agtige eksempler, som bliver hverdag i fremtiden:

- Isoleringen skal blot sprøjtes på. 400 mm mineraluld kan erstattes af et tyndt lag maling, der isolerer ▶

nøjagtig lige så godt og fuldt ud lever op til energikravene.

- Vinduerne skal ikke længere pudses. Ruderne er selvrensende, ændrer farve for at dæmpe for solen, og kan bruges som skærm for powerpoint m.m.
- Imprægnering forhindrer brand. Træværk og andre materialer bliver beskyttet mod ilden i hidtil uset grad ved hjælp af nanokemi.

NANOBYG Afdækning af nanoteknologiens perspektiver for dansk byggeri.

Bevillingsår 2006

Beløb 580,000 kr.

“Realdania undersøger i disse år muligheden for at deltage i en egentlig indsats for nanoteknologi i byggeriet. NanoByg-projektet vil fremme både forskning og erhvervsudvikling ved at kombinere innovationsøkonomiske, arkitektoniske og teknisk-naturvidenskabelige indsatser – og så håber vi, at vi kan vække politikernes og byggebranchens interesse for nanoteknologisk forskning og udvikling,” siger Rikke Ulslev Degn, projektleder i Realdania

Netværk skaber udvikling og værdi

Målt i antal medarbejdere og virksomheder, er byggesektoren Danmarks største. Men arbejdsstyrken i Danmark er lille i disse år, og derfor handler udfordringen ikke om at skabe flere arbejdspladser, men om at løse de samme opgaver – eller flere! – med færre hænder, og det kræver løbende nytænkning.

Men innovative idéer behøver ikke at være spektakulære eller resultatet af højteknologisk forskning. Den praktiske og jordnære udvikling af arbejdsmetoder og tilrettelægning af opgaverne på den mest rentable og effektive måde kan være mindst lige så nyttig som den videnskabelige udvikling af nye teknikker.

Lennie Clausen, projektleder i Realdania, giver et eksempel:

“Når svaret skal findes på virksomhedernes situation i en stadig mere global konkurrence, bliver begreber som outsourcing og markedsdrevet – eller brugerdrevet – innovation ofte nævnt. Men hvad er det konkrete indhold i disse begreber, der ofte bliver slynget ud som trylleord, der forventes at skabe sorte tal på bundlinien? I modsætning til hvad mange tror, er outsourcing ikke kun et spørgsmål om at udlicite ydelser, købe billigt ind og

lægge produktionen der, hvor udgifterne er lave.

God outsourcing handler i meget høj grad om at skabe udvikling og værdi gennem et tillidsfuldt forhold til samarbejdspartnerne i et stærkt netværk.”

Gode idéer til innovation kan komme fra mange kilder: internt i virksomheden, fra leverandører, fra forskning og ikke mindst fra brugerne på bygge- og boligmarkedet. Spørgsmålet er så, hvordan man som virksomhed kan koble alle disse signaler til nyskabende og effektive byggeprodukter? Markedsdrevet innovation viser, hvor vigtigt det er at inddrage viden om kunder og brugere i udviklingsarbejdet.

Nu skal tre erhvervs ph.d.-studier analysere virksom-

INDUSTRIEL SAMHANDEL 2 Ph.d.-projekter til kortlægning af byggekomponentvirksomheders “sourcing” i indkøbs- og salgssituationen

Bevillingsår 2006

Beløb 1.15 mio. kr.

hedernes strategier for sourcing og markedsdrevet innovation nærmere. Det sker under overskriften “Industriel samhandel” Projekterne gennemføres af Udviklingscenter for Møbler og Træ i Skive (UMT) og Center for Applied Market Science i Herning (CAMS) i samarbejde med en kreds af medfinansierende virksomheder, der alle beskæftiger sig med produktion af byggekomponenter i træ, bl.a. vinduer, døre, køkkener, lofter, vægge og trapper.

“Sourcing og markedsdrevet innovation er i og for sig udtryk for samme udviklingstendens, nemlig at udvikling sker bedst i netværk. Den enkelte virksomhed kan ikke vide alt eller udføre alle typer opgaver med samme grad af effektivitet. Evnen til at kunne tænke og bruge netværk som en strategisk ressource bliver afgørende for byggevirksomhedernes udvikling og position i de kommende år,” siger Lennie Clausen.

Fra ad hoc-udvikling til strategisk innovation

Nej, byggesektoren er ikke så stillestående, som den måske ofte bliver fremstillet. Der foregår udvikling hver dag på landets tegnestuer og byggepladser. Men problemet er, at udviklingen helt overvejende er knyttet til løsning af problemer på de enkelte byggeprojekter, og mange af løsningerne kommer aldrig videre til nye projekter og bliver til gavn for andre. “Ad hoc-udvikling” kunne man kalde denne form for innovation, hvor nye projektspecifikke løsninger aldrig bliver til egentlig nye produkter eller processer, der kan skabe nye markeder eller virksomheder.

”Evnen til at kunne tænke og bruge netværk som en strategisk ressource bliver afgørende for byggevirksomhedernes udvikling og position i de kommende år”

Der er behov for en mere systematisk og struktureret tilgang til innovation, som er målrettet udvikling af langsigtede løsninger i strategiske samarbejdsformer. Realdania oprettede i 2005 Byggeriets Innovation for at hjælpe byggesektorens virksomheder med at sætte deres innovationsindsats i system. Byggeriets Innovation har i særlig grad valgt at fokusere på innovationskonsortier, dvs. grupper af virksomheder, som arbejder sammen om en innovationsidé inden for rammerne af et strategisk samarbejde. Målet er at skabe forbilleder, der viser, at det er muligt at omsætte gode idéer til løsninger, som kan produceres og afsættes på kommercielle vilkår, og som samtidig øger produktionsvenlighed og slutbrugerens valgmuligheder.

Samarbejde på tværs

De deltagende virksomheder, både danske og udenlandske, kommer fra alle dele af byggesektoren: Producenter af byggekomponenter, arkitekter, rådgivende ingeniører og entreprenører, men også virksomheder uden for den traditionelle byggesektor deltager i flere af konsortierne. I tilknytning til Byggeriets Innovation er der oprettet et tværfagligt sekretariat, som igangsætter innovationskonsortier og bidrager med økonomisk støtte, men også – og det er måske det vigtigste – er specialiseret i at yde

faglig support til konsortierne fra den tidlige idé til den færdige løsning.

”Fælles for alle de projekter, vi er gået ind i, er et bevidst ønske om at ændre i byggeriets samarbejdsform – det traditionelle ad hoc-baserede samarbejde egner sig ikke godt til mere sammenhængende og gennemgribende

BYGGERIETS INNOVATION Projektet skal fremme innovation i og af byggeriets virksomheder

Bevillingsår 2005
Beløb 52 mio. kr.

innovationer. Det er nødvendigt at arbejde sammen i nye konstellationer på tværs af byggeriets traditionelle arbejdsdeling for at gennemføre innovation og meget gerne med virksomheder uden for byggeriet, som har den nødvendige viden om eksempelvis kortlægning af slutbrugerens behov, industrielle udviklingsmetoder og eksport- og brandingmuligheder”, siger sekretariatsleder for Byggeriets Innovation, Mikkel A. Thomassen. ■

INNOVATION I BÆREDYGTIGT BYGGERI

Hvilke tendenser og problemer tegner sig for udviklingen af innovativt og bæredygtigt byggeri? Hvordan kan processerne analyseres teoretisk og metodisk? Og hvilke behov findes der for forskning og udvikling i fremtiden? Sådan lyder de overordnede spørgsmål i et samarbejdsprojekt mellem BYG DTU og Institut for Produktion og Ledelse DTU, som Realdania støtter.

Inden for de seneste år har man set en række eksempler på bæredygtigt byggeri med nytænkende samarbejdsformer, design og teknologisk indhold med henblik på at nedbringe miljøbelastning og ressourceforbrug. Med udgangspunkt i en række cases, skal projektet samle erfaringer og viden om bl.a. organisation, drift og kommunale rammer og belyse en række hypoteser:

- Nye samarbejdsformer skaber innovation inden for teknologi, design og miljø
- ”Traditionelle” virksomheder lærer af økologiske virksomheder – og omvendt
- Bæredygtigt byggeri er ikke længere kun for en begrænset gruppe borgere
- Bæredygtige koncepter kan integreres som dele af kernekompetencen og kerneydelsen hos de projekterende og udførende virksomheder
- Involvering og brugererfaring kan have betydning for miljø og ressourcer.

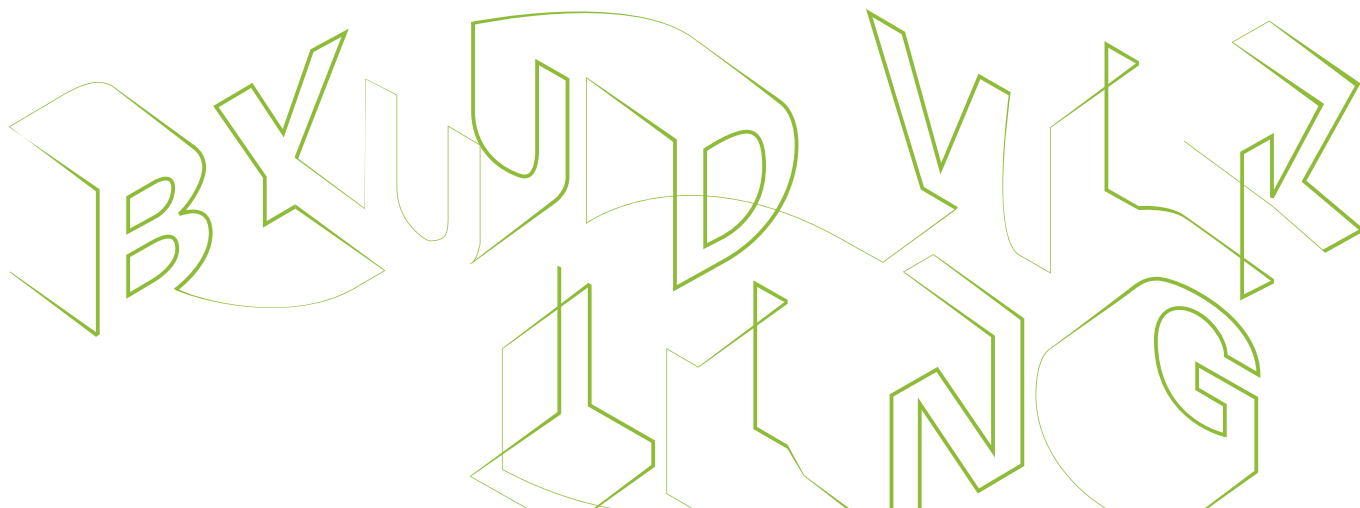
INNOVATION I BÆREDYGTIGT BYGGERI Undersøgelse af innovationsprocesserne i nyere eksempler på bæredygtigt byggeri i Danmark.

Bevillingsår 2006
Beløb 300.000 kr.



◀ FREMTIDENS LANDBRUGSBYGGERI

Nej, det er ikke en månebase. Men måske ser landbrugets byggeri sådan ud om bare 15 år? Idékonkurrencen om Fremtidens Landbrugsbyggeri har skabt stor interesse blandt planlæggere og arkitekter, og 13 konsortier er blevet prækvalificeret til at komme med deres forslag og gode idéer.



LIVSKVALITET OG DET BYGGEDE MILJØ

Byudvikling og planlægning. Flere og flere **flytter væk fra landet** og landsbyerne – og i de **store byer ønsker vi levende steder** for ophold og oplevelse. Det **øger kravene til byens rum** og giver nye **muligheder for det åbne land**.

Af Dorte Bülow

Danmark har i generationer været forandringernes land. Landbruget, søfarten, industrien – alle har de haft deres storhedstider, og alle har de i vekselvirkninger været bestemmende for, hvordan vi levede, og hvor vi levede. I lange tider var vi tro mod sogn og fødeegn, men i dag er vi blevet meget mere mobile, og vi flytter os efter behov og interesse. Det stiller store krav til udviklingen af vores byer, som ikke længere blot skal være knudepunkter for arbejdslivet og den effektive transport mellem hjem og job, men nu også give os mulighed for en meningsfuld fritid med masser af aktiviteter.

”Flere og flere mennesker er flyttet mod byerne. Landbruget er blevet industrialiseret. Der er blevet stille i de små landsbyer, mens pulsen stiger i de større byer og byregioner. Ikke mindst den danske storby er noget andet i dag, end den var tidligere. I dag er storbyer ikke kun for dem, der bor der. De er blevet magneter for naboer, gæster, tilrejsende og turister, der søger efter attraktive steder, hvor de kan være sammen i grupper og

nyde livet. Byerne er blevet centrum for erhverv, investeringer, viden, ophold og oplevelse,” siger direktør i Realdania, Hans Peter Svendler.

LANDSBYER OG LANDDISTRIKTER Udvikle nye strategier og vise nye veje til en positiv udvikling i Danmarks yderområder ved at udvikle og gennemføre en række demonstrationsprojekter i partnerskab med Lolland, Thisted og Bornholm kommuner

Bevillingsår	2006
Beløb	105 mio. kr.

Både metropolen og landsbyen må reagere på den ny udvikling. Byerne kan ikke løse deres problemer isoleret set. Der skal tages højde for kompleksiteten i hele byudviklingen og planlægningen. Men hvad kan man gøre for at skabe liv, oplevelse og kvalitet i landdistrikterne og landsbyerne? Sammen med Lolland Kommune, Thisted Kommune og Bornholm Kommune undersøger Realdania, hvordan landdistrikterne og landsbyerne i de nye storkommuner kan vinde nyt fodfæste, hvordan ▶

der kan udvikles alternative bæredygtige strategier for udviklingen i Danmarks yderområder. Og spørgsmålene er mange i projekt "Landsbyer og Landdistrikter": Hvordan kan kommunerne i yderområderne fastholde og forbedre de kvaliteter og potentialer, som findes i yderområderne? Hvilken offensiv og kreativ rolle kan kulturen og kulturarven spille? Hvad er mulighederne for nybyggeri i landsbyerne?

"Vi er ikke ude på at skabe hurtig økonomisk vækst, men på at fastholde og forbedre yderområdernes eksisterende potentialer. Vi lægger vægt på alt det, som byerne mangler: naturen, pladsen, roen," siger Hans Peter Svendler.

Kultur skaber kvalitet

Fra projektet Agenda Kulturarv – gennemført af Realdania og Kulturarvsstyrelsen – ved vi, at danskerne anser kulturarven for at være meget vigtig for den lokale identitet og de lokale fremtidsmuligheder. Analysen viser, at 70% af borgerne og virksomhederne mener, at kulturarven spiller en stor og vigtig rolle, og hele 93% af borgerne og 88% af virksomhederne mener, at der skal tages hensyn til kulturhistoriske værdier, når der f.eks. bliver anlagt nye veje – også selv om det måske betyder, at transporttiden bliver forlænget.

AGENDA KULTURARV Kampagne med fire kulturarvs kommuner på baggrund af rapport om kulturarvens betydning som en ressource.

Bevillingsår	2004/2005
Beløb	2 mio. kr.

LANDSBYER & LANDDISTRIKTER

Nyt liv på landet – tre demonstrationsprojekter og et tværgående spor

Bornholms Kommune vil bl.a. udvikle turismen og styrke bosætningen på øen gennem et projekt, der skal gøre det nemmere at bruge naturen i det åbne land. Det handler om at øge tilgængeligheden, bl.a. gennem cykelstier gennem terrænet og kulturlandskabet.

Lolland Kommune vil skabe unikke og skønne lokale landsbyer og landsbymiljøer, der både tiltrækker turister og nye borgere. Der sættes bl.a. fokus på kondemnering af overlødig bygning, bymæssig udvikling af nedslidte byområder m.m. Thisted Kommune vil gøre det attraktivt at bo på landet. Der vil blive sat fokus på samarbejde som alternativ til konkurrence om udviklingen i en række landsbyer. Og der vil blive sat fokus på turismen, f.eks.

Når danske familier og virksomheder overvejer, om de skal flytte, er det ikke kun de praktiske spørgsmål, der har betydning for beslutningen. Vi opfatter nemlig kulturarven som en ressource, og meget tyder på, at kommunerne vil være ekstra opmærksomme på det i fremtiden. Fredede og bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer, fortidsminder osv. står stærkt i vores bevidsthed som noget, der skaber kvalitet. Agenda Kulturarvs analyse viser, at stedernes historie kan være en magnet for både turister og tilflyttere, f.eks. hvis der bliver indrettet boliger i gamle industribygninger.

"Undersøgelsen viser, at kommunerne har borgernes opbakning til at styrke indsatsen for kulturarven," siger projektleder i Realdania, Christian Andersen. "Kommunerne har gennem kommunalreformen fået et større ansvar i forhold til bygningsarven, og ved at gå målrettet til denne udfordring har kommunerne faktisk en enestående mulighed for at skabe lokal udvikling med nogle redskaber, som ikke tidligere har været almindeligt benyttet."

I forlængelse af kulturarvsundersøgelsen har partnerne igangsat et pilotprojekt, hvor fire kommuner – Haderslev, Hjørring, Hvidovre og Ålborg – er udvalgt som "Kulturarvskommuner". De kommuner skal i to år deltage i et forsøg, hvor den lokale kulturarv skal bruges som løftestang til udvikling af kommunens profil, tiltrækning af borgerne, erhverv og turisme.

Rammen om en god hverdag

Netop nu har kommunalreformen givet en historisk mulighed for nytænkning af udvikling i byerne og det

ved at etablere Nationalpark Thy, udvikle aktiv naturturisme, opbygge wellness-turisme og udvikle Thy som "porten til Nordatlanten".

For at understøtte de tre demonstrationsprojekter vil der i det tværgående spor blive arbejdet med videndeling, netværk, metodeudvikling, evaluering og formidling af de mange gode erfaringer

Realdania har indgået partnerskabsaftaler med de tre kommuner, der hver især gennemfører projekter med stor demonstrationsværdi. Erfaringerne vil blive samlet og formidlet til gavn og inspiration for andre områder med problemer og udfordringer, der svarer til dem i Lolland, Thisted og på Bornholm. Projektets samlede økonomiske ramme er 195 mio. kr., hvoraf Realdania har stillet en økonomisk ramme til rådighed på 105 mio. kr.



▲ LANDSBYER & LANDDISTRIKTER

Bornholm har en del landsbyer, der ligger et stykke væk fra kysterne, og som har en række oversete potentialer: Fred og ro, masser af plads, gode og trygge miljøer og særdeles billige boliger. Disse potentialer skal nu udnyttes med projektet Landsbyer & Landdistrikter.

åbne land. Projektleder i Realdania, Karen Skou, ridser baggrunden for partnerskabet mellem ministeriet og Realdania op:

”En stor del af de 98 nye kommuner er ved at organisere deres nye planforvaltning og udarbejde nye kommuneplaner. Med kommunalreformen har kommunerne nu overtaget ansvaret for planlægningen af det åbne land, og det er alt i alt en unik mulighed for at en fornyelse af plankulturen. Derfor har Miljøministeriet og Realdania indgået et partnerskab om at udvikle en ”værktøjskasse”, som kommunerne kan bruge i arbejdet med de nye kommuneplaner for 2007-2009. Planerne er grundlaget for beslutningerne om, hvor og hvordan der må bygges, og hvordan byer og landskab skal udvikles. Det er afgørende, at der bliver truffet fornuftige og holdbare beslutninger.”

PLAN 09 Bidrager til udvikling og fornyelse af plankulturen i kommunerne i partnerskab med Skov- og Naturstyrelsen

Bevillingsår

2006

Beløb

25 mio. kr.

PLAN 09, som er navnet på partnerskabet, består af to hovedaktiviteter: Dels er det et tilbud til kommunerne om at deltage i et netværk, der kan sikre udveksling af ny viden, erfaringer og gode idéer til fælles gavn og glæde – ikke kun for politikere og planlæggere, men i særdeleshed også for borgerne, der har brug for værdifulde og attraktive bymiljøer, bebyggelser og landskaber som rammen om en god hverdag. Og dels får kommunerne tilbudt støtte til en række eksempelprojekter. De fem første, som blev sat i værk i vinteren 2006, belyser metoder, organisationsformer og planlægning i relation til udviklingen af planstrategien, som er grundlaget for den egentlige kommuneplan:

- *Erhvervstopmøde og strategi på vestegnen*
Otte kommuner sætter sig sammen for at udvikle idéer til udvikling af erhvervsområderne på den københavnske vestegn. Er det f.eks. muligt at skabe nyt liv med en kombination af nye virksomheder og boliger i de gamle erhvervsbygninger? ▶

“Vi har en historisk chance for at forene fleksible og effektive bedrifter med et større fokus på hensyn til dyr, mennesker og miljø. Kan vi også slå et slag for, at vi på landet får skabt en arkitektur, der er smuk og spændende at se på, ja, så slår vi flere fluer med ét smæk.”



▲ HOLSTEBRO BYRUM

Holstebro har altid vendt ryggen til Storå – men nu skal området spejlvendes og gøres til et attraktivt centrum for byens berømte kulturinstitutioner. En række små pladser og rum i forskudte niveauer åbner samtidig nye muligheder for holstebroernes hverdags- og fritidsliv.

- *En lokalpolitisk Galathea-ekspedition*
Kommunalbestyrelsen i Guldborgsund Kommune går om bord i et skib med det optimistiske navn Haabet og sejler på et tredages togt til den nye kommunes forskellige bysamfund for at møde borgerne og formulere en fælles vision for kommunens byudvikling.
- *Et utraditionelt samarbejde om natur og turisme*
Jammerbugt Kommune indleder et samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening og Landbo Nord. Organisationerne vil hjælpe kommunen med at finde balancen mellem benyttelse og beskyttelse af naturen til gavn og glæde for borgere og turister.

- *En stærk vision giver sammenhæng og åbenhed*
Faaborg-Midtfyn Kommune udvikler en fælles strategi for samtlige forvaltninger, så man sikrer en dynamisk, kommunal organisation. På dagsordenen står også øget synlighed, så borgere og virksomheder kan følge kommunens dispositioner.
- *Nærdemokrati i storbyens landområder*
Efter at kommunerne har overtaget ansvaret for planlægningen af det åbne land, har Århus Kommune oprettet et elektronisk borgerpanel, der skal indkredse århusianernes brug af naturen, som altid bliver brugt flittigt, fordi den ligger så tæt på storbyen.

Livet på landet

Ude i det åbne land står landbruget også over for en række store udfordringer, der har med planlægning og udvikling at gøre. Sagen er, at halvdelen af de eksisterende landbrugsbyggerier ikke lever op til nutidens krav og produktionsformer, og i de kommende år vil så mange som 15.000 landbrug yderligere blive nedlagt. Som erstatning bliver der hvert år opført omkring to mio. m² nyt produktionsbyggeri – ofte meget store anlæg, der hverken er tænkt igennem arkitektonisk eller tager højde for beliggenhed i det åbne land. Men hvordan kan vi bygge nyt på en harmonisk måde? Hvad skal vi stille op med de gamle landbrugsbygninger, som tiden er løbet fra? Hvad kan vi finde på, så de efter istandsættelse bruges til nye formål, der skaber vækst og udvikling? Og hvad med alt det, der bare skal rives ned?

FREMTIDENS LANDBRUGSBYGGERI Kampagne med fokus på fremtidens landbrugsbygninger og placering i landskabet

Bevillingsår

2005

Beløb

60 mio. kr.

Det forsøger Realdanias kampagne “Fremtidens Landbrugsbyggeri” at give nogle kvalificerede svar på. Kampagnen om landbrugets fremtidsbyggeri skal inspirere landbrugets ejere, rådgivere, entreprenører, leverandører, planlæggere og politikere til at tage højde for spørgsmål om arkitektur, æstetik og værdier for landskab og kulturmiljø, så fremtidens landbrugsbyggeri kan fungere bedre, både praktisk og æstetisk, og være med til at skabe livet på landet.

“Vi vil gerne bygge broer mellem landmænd, deres rådgivere og leverandører, arkitekter og landkommuner, så vi kan præge fremtidens byggeskik på landet og sige pænt farvel til fortidens knopskydning. Vi har en

historisk chance for at forene fleksible og effektive bedrifter med et større fokus på hensyn til dyr, mennesker og miljø. Kan vi også slå et slag for, at vi på landet får skabt en arkitektur, der er smuk og spændende at se på, og som passer til landskab og kulturværdier, ja, så slår vi flere fluer med ét smæk,” siger projektleder Erik Rykind-Blarke, Realdania.

Fra overskudsområde til ny attraktion

Når byer og byrum tager form gennem årene, uden at det sker efter et overordnet hensyn, kan tilfældigheder og dårlige beslutninger skabe en masse problemer, som en by og dens beboere ufrivilligt må arve. I Holstebro har et restareal omkring åen i årevis ligget hen som en slags baghave i byen. Men nu skal byområdets potentiale udnyttes, da det rent faktisk kan være et fantastisk aktiv for byen. Byens bagside skal gøre til en ny forside.

I et partnerskab med Holstebro Kommune udskrev Realdania en arkitektkonkurrence om sammenbindende byrum, der kan koble det nyrenoverede kompleks af gågade og torve sammen med ombygningen af Musikteatret og etableringen af Dansens Teater, der fortsætter Holstebros fine tradition som hjemsted for fremragende kultur. Opgaven var bl.a. at forbinde de to bydele, Nørreland og Sønderland, der ligger på hver sin side af åen, og i efteråret 2006 blev vinderprojektet offentliggjort.

HOLSTEBRO BYRUM Ændre området omkring Storåen fra at være byens bagside til en forside og et aktivt byrum, der binder byens bydele sammen.

Bevillingsår	2005
Beløb	22,5 mio. kr.

Landskabsarkitekterne Schul & Co. og OKRA Landschaftsarchitekten har i samarbejde med lys- og teaterkonsulent Åsa Frankenberg og Galleri Nicolai Wallner skabt et byrum, der giver byens borgere og kulturliv en helt ny mulighed for at opholde sig tæt på åen. Det udefinerlige overskudsområde bliver nu omdannet til et attraktivt og stemningsfuldt sted, der beriger hele Holstebro.

Også i København er det lykkedes at transformere et ubenyttet område til en decideret attraktion. Fra toppen af Bispebjerg Bakke er der fin udsigt mod to af byens mere traditionelle beboelsesområder, de firkantede kasser med almennyttige lejeboliger i Mjølnerparken og Studsgården i yderområderne af henholdsvis Nørrebro og Østerbro. Men et blik til venstre udfordrer øjet...

Mellem træerne i den lille lund for foden af Bispebjerg Hospital ser man et tag, der bugter sig som en søslange.

Hvad er det? Ja, det er et topmoderne bud på, hvordan almennyttige lejeboliger også kan se ud. Kunstneren Bjørn Nørgaard har udtænkt den opsigtsvækkende, smukke, visionære, udfordrende og meget anderledes boligarkitektur, der gjorde området til et valfartssted, allerede før de første beboere flyttede ind den 1. december 2006. Enhver med interesse for arkitektur, design og kreative løsninger kommer her forbi for at se, hvordan nutidens og fremtidens boliger kan se ud.

Udvikling, planlægning og byernes identitet

I byer over hele landet findes der områder, som ikke bliver udnyttet tilstrækkelig godt. Det drejer sig både om små, sammenhængende steder og om arealer i den helt store skala. Ofte er det arealer, der ligger centralt i byerne, som er blevet ledige efter erhvervs-, industri- eller havneaktivitet er lukket eller flyttet ud af byerne. Heldigvis har mange politikere og andre beslutningstagere også en vilje til at skabe nye og bedre resultater til gavn og glæde for borgerne.

Fælles for projekterne er, at den fysiske udvikling og det byggede miljø har stor betydning for en bys profil og identitet. For at udviklingen af områderne får den kvalitet og merværdi, der skal til for at sikre gode levende byområder i mange år fremover, er der behov for at tænke i helheder og sammenhænge. Realdania har derfor igangsat en række projekter, hvor der gennem nye måder at organisere arealudviklingen – via arealudviklings-selskaber - sikres helhedstænkning og sammenhæng i byomdannelsen og i udviklingen af nye byområder.

- Siimtoften ved Ry er et tidligere industriområde ud mod Silkeborgsøerne. I dag ligger her både en stor dagligvareforretning og græsplæne, havnefront og anlægskaj for rutebådene til Himmelbjerget, roklub m.m. Siimtoften er et rekreativt område, hvor Ry Kommune har gode muligheder for at skabe byudvikling, bl.a. med etableringen af et nyt kulturhus.

SIIMTOFTEN Udvikling af Siimtoften, som spydside for udviklingen af Rys nye identitet efter kommunesammenlægningen.

Bevillingsår	2006
Beløb	450.000 kr.

- Sønderborg Havn står over for nye tider. Sønderborg Kommune og Bitten Mads Clausens Fond har arbejdet på en udvikling af havnearealet til et nyt byområde, og Realdania planlægger at træde ind i et havneomdannelsesselskab som tredje part. Hele havneområdet ▶

skal planlægges og bebygges i høj arkitektonisk kvalitet med fokus på menneskelig trivsel. De nye byrum skal udtænkes med sans for sol og læ og masser af muligheder for oplevelser, indkøb m.m. Her skal både erhvervsliv og familieaktiviteter have plads – og omdrejningspunktet for livet i havnen bliver et nybygget, attraktivt hotel.

BYUDVIKLINGSSELSKABER Sønderborg Havneseelskab – udvikling af et nyt levende byområde af høj bymæssig kvalitet.

Bevillingsår

2006

Beløb

10,4 mio. kr.

Også på andre områder har Realdania stor fokus på byens mere langsigtede udvikling og planlægning.

- Hvad skal der til, for at metropolen omkring Øresund kan udvikle sig på en sund og konstruktiv måde i de næste tre-fire årtier? Hvilke idéer og koncepter skal afløse den berømte Fingerplan, der har været retningsgivende for udviklingen i hovedstadsregionen gennem mange år? Hvad betyder den fysiske planlægning for den økonomiske, sociale og kulturelle udvikling?



MIMERSGADEKVARTERET

Mimersgades mangfoldighed

Partnerskab, sammenhold og multikultur er nøgleord i et ambitiøst projekt, der skal skabe en fantasifuld byudvikling i et af Nørrebro's mange spændende hjørner, nemlig kvarteret omkring Mimersgade. Realdania og Københavns Kommune har givet hinanden håndslag og underskrift på et samarbejde, der både skal skabe et arkitektonisk løft og understøtte sammenholdet, naboskabet og integrationen i bydelen. De to parter har hver skudt 50 mio. kroner i projektet. Partnerskabet har udpeget tre projekter, som skal udvikles i dialog med områdets beboere:

Superkilen

Der løber i dag en cykelsti i et smalt grønt område på tværs gennem hele kvarteret – fra Nørrebrogade til Tagensvej. Dette område, Superkilen, har et stort potentiale som et nyskabende og attraktivt byrum, hvor områdets beboere og institutioner kan nyde hverdagen og fritiden.

MIMERSGADEKVARTERET Udvikling af kvarteret omkring Mimersgade i København i et partnerskab med Københavns Kommune

Bevillingsår

2004

Beløb

50 mio. kr.

METROPOLEN OMKRING ØRESUND Debat og konkurrence om visioner for Metropolen omkring Øresund i et 30-40 årigt perspektiv. Udvikles i samarbejde med Byplanlab

Bevillingsår **2006**
Beløb **3 mio. kr.**

Og hvordan får vi bedst muligt skabt debat om regionens langsigtede fysiske udvikling på både dansk og svensk side? Alt det – og mere til – søger Realdania at sætte en debat i gang om med projektet Metropolen omkring Øresund, der indledes for alvor med en konference og udskrivningen af en idékonkurrence i foråret 2007.

NY AABENRAA - UDVIKLINGSPROJEKT Udarbejdelse af en udviklingsstrategi inden for det byggede miljø for Ny Aabenraa Kommune

Bevillingsår **2006**
Beløb **1 mio. kr.**

- Fem kommuner et blevet til én: Ny Aabenraa Kommune. Det betyder, at fem identiteter skal finde sammen og skabe én ny identitet – og det sker ikke bare ved et fingerknips. Over hele landet arbejder de nye sammenlagte kommuner på at finde fælles fodslag, som skal komme til udtryk i værdier, nyt design m.m. Men i Aabenraa har man med støtte fra Realdania sat sig for at koble hele denne identitetsproces til udviklingsstrategier og planlægning af det fysiske rum, så kommunens visuelle identitet ikke blot ses på brevpapir og hjemmeside, men som resultater på gadeplan.

Nørrebrohallen

Det er en gave til et bykvarter at have en stor sportshal lige om hjørnet. Nørrebrohallen genlyder året rundt af larm og latter fra børn og voksne, der spiller fodbold, håndbold, badminton osv. Af samme grund er den gamle sporvognsremise godt slidt, og der er god grund til at renovere og udvikle Københavns mest benyttede sportshal til fremtidens kultur- og idrætshus.

Sundheds- og elitehus

Danmark står stærkt i den internationale konkurrence i flere kampsportsdiscipliner. Med etableringen af et nyt træningscenter for de bedste kæmpere får eliten for første gang et velegnet sted til træning. Samtidig får Mimergade-

- Små indgreb kan gøre store forskelle. Det vil man vise i det nordjyske, hvor to næsten sammenvoksede småbyer, Svenstrup og Godthåb, der ligger ti kilometer syd for Aalborg, har ambitiøse planer om udviklingen af et attraktivt fritidslandskab. Rundt om byerne findes ådale, bakkehøje, grusgrav, skov, eng, overdrev m.m., hvor der allerede er aktiviteter som agilitybane, hobbylandbrug m.m. Men potentialet er endnu større, og by- og borgergruppen bag projektet, Kort & Grønt i Svenstrup-Godthåb, foreslår nye stier, vandrehytter, bademuligheder, drageflyvning, anlæggelse af nye landskabstyper m.m., som kan være med til at skabe en særlig profil for det spændende område. Projektet vil lave et smukt kort over rekreative og landskabelige kvaliteter i og omkring Svenstrup-Godthåb samt udvikle en idébank over udviklingspotentialer i samme geografiske område.

KORT & GRØNT I SVENSTRUP-GODTHÅB Kortlægning af et af hverdagslivets landskaber med henblik på at gøre det mangfoldige landskab i og omkring Svenstrup-Godthåb mere tilgængeligt og attraktivt som fritidslandskab for en bred målgruppe

Bevillingsår **2006**
Beløb **364.000 kr.**

- Thomas B. Thriges Gade er på mange måder et sår i Odenses ansigt. Gaden udgør et velkendt byplanmæssigt problem, der både er trafikalt og mentalt. Der er derfor brug for at beslutte, hvordan gaden kan bidrage til at samle byens områder i stedet for at adskille dem. Realdania har engageret sig i et samarbejde med ▶

kvarteret et lokal hjemsted for aktiviteter, der kan skabe sundhed og aktivitet for alle. Ud over de tre skitserede hovedprojekter er der en masse på idélisten: Et dansk-muslimsk kulturcenter, et iværksætterhus, en gadebazar, hotspots (mulighed for udendørs opkoblinger til nettet) og tilbud til mobilidræt og streetkultur. I de kommende år bliver der rig lejlighed til at tænke kreativt og konstruktivt i udnyttelsen af de store DSB-areal, der ligger som nærmeste nabo til Mimergade.

“Jeg forstår godt, at mange københavnere følger projektet med stor opmærksomhed. Det er helt naturligt, at byens borgere både er forventningsfulde og skeptiske.”

kommunen, der i første omgang har udarbejdet en kvarterplan, der skildrer den overordnede vision for udviklingen af gaden. Planen skal være grundlaget for en senere lokalplan og konkrete aftaler om anlægsprojekter, der kan integrere byliv, aktiviteter, gaderum, trafik m.m. og overkomme de barrierer, der hersker i dag

THOMAS B. THRIGES GADE Etablering og formidling af et positivt fremtidsbillede for Thomas B. Thriges Gade

Bevillingsår	2006
Beløb	350.000 kr.

Nordjylland får et vartegn med Musikkens Hus i Aalborg

De seks nævnte eksempler er typiske for Realdanias måde at støtte gode projekter med et fast beløb. Men kort før jul 2006 kunne Aalborg Kommune offentliggøre, at der nu var skabt sikkerhed for, at Musikkens Hus ville blive bygget som et førsteklases hjemsted for klassisk musik. Kommunen og Komiteen til rejsning af Musikkens Hus i Nordjylland, som gennem flere år har indsamlet bidrag fra erhvervslivet og en række fonde, har nemlig indgået en aftale med Realdania, der – som noget helt nyt – påtager sig hovedansvaret for projektet.

Musikkens Hus i Nordjylland

- Komiteen til rejsning af Musikkens Hus i Nordjylland har indsamlet 60 mio. kr. fra fonde og erhvervsliv.
- Musikkens Hus bliver et vartegn af høj arkitektonisk kvalitet med en akustik på niveau med internationale koncerthuse.
- Realdania etablerer Bygningsfonden Musikkens Hus med henblik på at opføre huset, og Aalborg Kommune etablerer Driftsfonden Musikkens Hus med henblik på at drive huset, når det er færdigt og taget i brug.
- Aalborg symfoniorkester og Nordjyllands Musik-konservatorium bliver inviteret til at være en del af Musikkens Hus.

“Det er første gang i vores levetid, at vi ikke “nøjes” med at yde et fast bidrag, og det skyldes ene og alene, at Aalborg Kommune og det lokale erhvervsliv har vist et stort engagement og en opbakning til Musikkens Hus. Kommunen har givet til kende, at den i de næste 30 år vil yde et årligt huslejebidrag til huset på 12,5 mio. kr. Derfor er vi nu parat til at stå med hovedansvaret for finansieringen og gennemførelsen af byggeriet. Vi tager ansvar for ledelsesressourcer og penge. Det er altså vores ansvar at etablere en professionel bygherreorganisation med medarbejdere, som har erfaring med arkitektur, byggeri, økonomi og ledelse. Det bliver derfor også vores opgave at styre tidsplaner og udbud og sørge for, at økonomien hænger sammen. Og så skal vi hele tiden huske at



fortælle offentligheden alt om, hvordan det skrider frem på byggepladsen,” siger Hans Peter Svendler, direktør i Realdania.

Verdensklasse på Bryghusprojektet

At byen er ”allemandseje,” som de fleste har en mening om, ser man tit i den offentlige debat om arkitektur, byudvikling og byggeprojekter. Flere af Realdanias initiativer kalder holdninger og følelserne frem, f.eks. hos de mange københavnere, der har engageret sig i diskussionen om Bryghusgrunden ved havneløbet på Christians Brygge mellem Langebro og Frederiksholms Kanal.

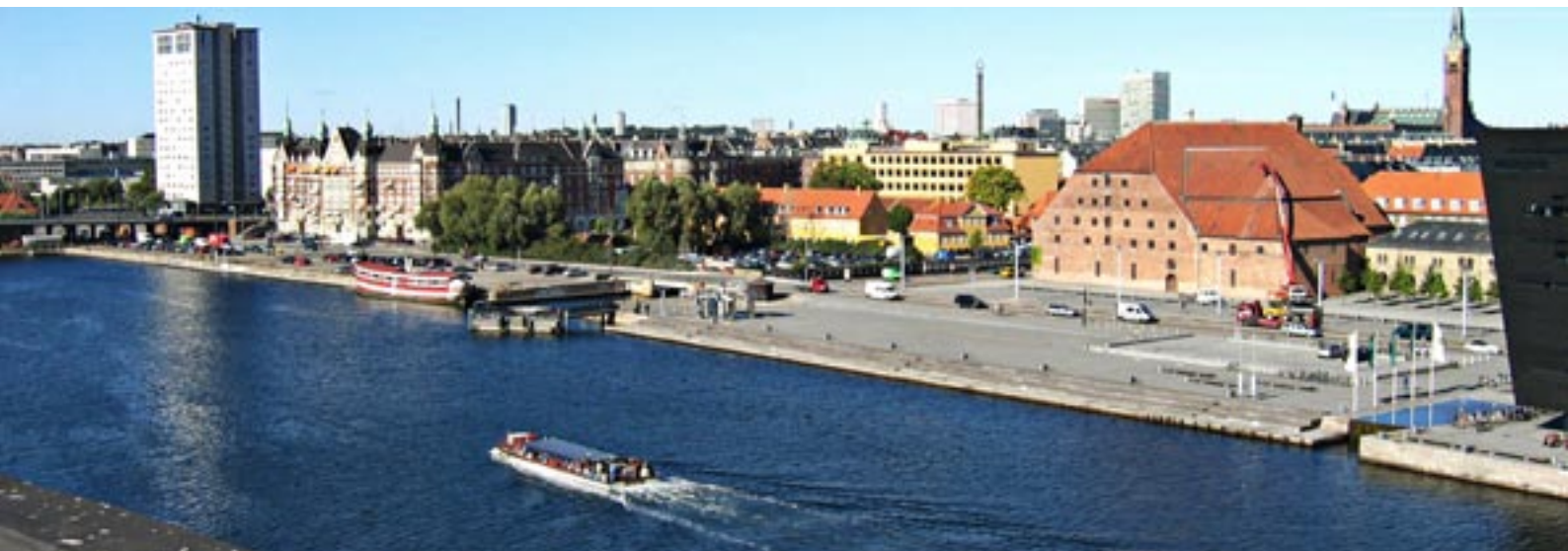
Realdanias datterselskab Realea A/S købte i 2005 grunden af Ørestadsselskabet med det formål at opføre et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Byggeriet skal i stueetagen rumme Dansk Arkitektur Center, boghandel og café. Desuden skal byggeriet indeholde p-kælder, kontorer og boliger. Realdania regner med selv at bruge en mindre del af det nye byggeri. Der skal indrettes byrum mod havneløbet og Frederiksholms Kanal samt en legeplads af meget høj kvalitet i bebyggelsen, på promenadearealet eller på vandarealet.

Gennem en prækvalifikation og en efterfølgende interviewkonkurrence er den berømte og stærkt prisbelønnede hollandske ”kultarkitekt,” professor, forfatter m.m. Rem Koolhaas og hans tegnestue OMA blevet valgt til at tegne et byggeri i verdensklasse med tilhørende pladser og opholdsarealer.

”Jeg forstår godt, at mange københavnere følger projektet med stor opmærksomhed. Det er helt naturligt, at byens borgere både er forventningsfulde og skeptiske,” siger Flemming Borreskov, administrerende direktør i Realdania. ”Bryghusgrunden er en meget prominent plads i byen, og det er vigtigt for os at skabe et byggeri af helt ekstraordinær kvalitet. Der er stadig skitser på tegnebrættet og idéer til diskussion, og intet er afgjort endnu – men med tilsagnet fra en af verdens allermest visionære arkitekter kan vi godt tillade os at have store forventninger om et sted, der dels vil tilføje arkitektonisk værdi af sjældnen klasse til København, dels vil give byens borgere og gæster et spændende sted for ophold og oplevelse.” ▶

◀ BRYGHUSPROJEKTET

Bryghusgrunden er den sidste ubebyggede grund ud til havnefronten i kvarteret mellem Vester Voldgade og Frederiksholms Kanal. Den er nabo til Chr. IV’s Bryghus, Det Kongelige Biblioteks ”Den Sorte Diamant,” Søren Kierkegaards Plads, Materialgården og ejendommen ”Ny Christiansborg”.





ARKITEKTEN PÅ BRYGHUSPROJEKTET

Hvem er Rem Koolhaas?

Den hollandske arkitekt, der skal skabe den nye byggeri på Bryghusgrunden i København, er født i 1944. Oprindeligt var han journalist og manuskriptforfatter, men i 1968 begyndte han at studere arkitektur i London, og allerede i 1975 grundlagde han tegnestuen Office for Metropolitan Architecture, OMA. I 1995 begyndte Rem Koolhaas at undervise og forske på Harvard University, hvor han leder forskningsprogrammet Project on the City om skiftende urbane forhold i bl.a. Rom, Lagos, Moskva og Beijing.

På Rem Koolhaas CV fra de senere år finder man en lang række bemærkelsesværdige bygninger, bl.a. den hollandske ambassade i Berlin, en universitetscampus i USA, Prada Epicenter i Los Angeles, et bibliotek i Seattle,

Kvæsthusprojektet

I november måned 2006 havde medierne stor fokus på det, der hurtigt blev døbt "Kvæsthussagen". Essensen af sagen var, at Realdania kom med et forslag til en pakkeløsning på en del af infrastrukturproblemerne omkring Holmen og Kvæsthusområdet til overborgmester Ritt Bjerregaard og miljø- og teknikborgmester Klaus Bondam i Københavns Kommune.

De to borgmestere takkede i første omgang nej, idet de henviste til, at der allerede lå en politisk aftale om bl.a. at etablere en færgeforbindelse på stedet. Borgerrepræsentationen ønskede imidlertid forslaget uddybet, og i marts 2007 kunne Realdania præsentere en samlet projektidé.

KVÆSTHUSPROJEKTET Nye byrum, bro over til holmen og p-hus	
Bevillingsår	2006
Beløb	620 mio. kr.

Visionen om en helstøbt by

Holmen har i de senere år udviklet sig til et af de smukkeste og mest kreative byudviklingsområder i Nordeuropa, hvor kultur, erhvervsliv, uddannelsesmiljøer og moderne boligbyggeri folder sig ud i exceptionelle kulturhistoriske rammer, skabt gennem de mere end tre århundreder, hvor Holmen var hjemsted for søværnets orlogsværft og flådestation.

Trafikalt er der imidlertid ikke nogen direkte og enkel trafikal forbindelse fra Københavns bykerne til denne nye attraktive bydel, der derfor i det daglige opleves som et afsondret og vanskeligt tilgængeligt område.

en koncertsal i Porto, et kulturcenter for Kinas nationale tv-selskab m.m.

Rem Koolhaas arbejder desuden med projekter for visuel identitet, bl.a. for Europa Kommissionen, og tyske Volkswagen har sat ham i spidsen for en undersøgelse om bilens fremtid.

I 2000 fik Rem Koolhaas arkitekturens nobelpris, Pritzker Architecture Prize, og i 2005 fik han tildelt den prestigefyldte Mies van der Rohe pris.

Realdania har undersøgt mulighederne for skabe større sammenhængskraft og dynamik mellem de nye bymiljøer på Holmen og det centrale område af Københavns havn omkring Kvæsthusmolen – og dermed også mellem hovedstadens to store kulturhuse, Det Kongelige Teaters nye Skuespilhus og Operaen.

“Visionen er at lukke op for en let og ubesværet trafik for de bløde trafikanter mellem de historiske bymiljøer i Frederiksstaden og på Holmen – og samtidig styrke den folkelige puls og energi i disse to centrale bydele med attraktive, tidssvarende byrum, der udnytter områdernes store rekreative potentiale til gavn for alle borgere,” siger administrerende direktør Flemming Borreskov om den fremlagte projektidé.

Projektidéen

Projektidéen omfatter fire hovedelementer, der indbyrdes understøtter hinanden i ét sammenhængende hele:

- Kvæsthusbroen: Anlæg af en bro for cyklister og fodgængere tværs over havneløbet mellem Kvæsthusmolen og Dokøen. Broen er oplukkelig og med en frihøjde over vandet, der giver plads til sejlads som i den øvrige del af inderhavnen
- Kvæsthuskælderen: Anlæg af et underjordisk parkeringsanlæg under Kvæsthusmolen. Anlægget skal aflaste Frederiksstaden og Holmen for gadeparkering og mindske biltrafikken over Knippelsbro til Holmen.
- Kvæsthusmolen: Omdannelse af Kvæsthusmolen til en plads, der strækker sig hele vejen fra molens spids og frem til Nyhavn. Et nyt, offentligt byrum i den store skala, der kan danne ramme om en mangfoldighed af aktiviteter og blive et samlingspunkt mellem hovedstadens to store kulturhuse, Operaen og Skuespilhuset.
- Kvæsthusbassinet: Omdannelse af det tidligere færgeleje til et nyt, rekreativt havnemiljø med havneliv og aktiviteter på kajkanten og anløb af både små og store fartøjer.

Realisering af Kvæsthusprojektet forudsætter, at projektidéen videreudvikles, konkretiseres, detaljeres og afstemmes med områdets mange interessenter, samt at det samlede projekt vedtages af København Kommune. ■

▼ KVÆSTHUSPROJEKTET

Broen i skitseprojektet fra Lundgaard og Tranberg Arkitektfirma A/S snor sig som et "S" på tværs af havneløbet. Visionen er, at broen i det overordnede billede vil tegne sig som en dynamisk og ekspressiv, men også elegant og harmonisk formkomposition.





◀ KØBENHAVNS BEFÆSTNING

Vestvolden løber i en 15 km lang bue rundt om København fra Avedøre til Utterslev Mose. Det unikke område har både historiske og landskabsmæssige kvaliteter, og nu skal en række projekter gøre det gamle befæstningsanlæg til hjemsted for hovedstadens aktive fritidsliv – og en turistattraktion i verdensklasse.



OPTIMISME, ENGAGEMENT OG NYE MULIGHEDER

Synergi og regional udvikling. Når Realdania beslutter at **støtte et projekt**, skal det være til **gavn for lokalområdet** og til **inspiration** for andre dele af landet.

Af Dorte Bülow

Byerne, byggeriet og bygningskulturen er naturligvis andet og mere end mursten og mørtel. Det byggede miljø spiller en vigtig rolle for livskvaliteten her og nu, men har også stor betydning for fremtidsperspektiverne i de lokale samfund.

”Realdania har et særligt godt øje til projekter, der bidrager positivt og aktivt til samfundets udvikling og både gavner lokalt og regionalt. Og udvikling er ikke et snævert spørgsmål om hurtig vækst og nye arbejdspladser. Udvikling handler mindst lige så meget om at skabe aktivitet i områder, som ellers risikerer at sygne hen. Hvis et projekt både kan fremme bygningskulturen, skabe lokalt engagement og modvirke tristhed og forfald, indfries alle forventninger til, hvordan livskvaliteten fremmes gennem det byggede miljø. Det handler om noget så dyrebart som identitet og stolthed,” siger Hans Peter Svendler, direktør i Realdania.

Nyt liv i havnekirken

Vi kan f.eks. tage til Læsø for at se et godt eksempel på et projekt, der både er vigtigt i sig selv, og som fremmer en god regionaludvikling.

LÆSØ KUR & HELSE Etablering et psoriasis-behandlings- og wellness-center i nedlagt kirke på Læsø

Bevillingsår	2006
Beløb	20 mio. kr.

Siden 1100-tallet har boerne på Læsø arbejdet med udvinding af salt, og endnu i dag arbejder man på saltsyderiet efter metoder, som blev brugt i middelalderen. Restlagen fra syderiet kan bruges til at behandle psoriasis, og man vil derfor indrette et behandlings- og kulturcenter på øen, som vil tage udgangspunkt i de naturlige forekomster af salt grundvand og havalger på øen. Ifølge planerne vil ikke færre end 35.000 patienter være potentielle gæster på kur- og helsecenteret. Også gigtpatienter, turister og Læsøs faste beboere vil ▶

“Alsion er realiseringen af en visionær idé om et stort, spektakulært og kreativt centrum for viden, erhverv og kultur, der støtter udviklingen i hele den sønderjyske region.”

kunne have glæde af centerets tilbud om behandling og velværeophold. Det nye Læsø Kur & Helse indrettes i Vesterø Havnekirke, der blev opført i 1950'erne og brugt til sit oprindelige formål for sidste gang i 2003.

“Projektet har mange fordele: For det første er det et godt eksempel på, hvordan en traditionel kirkebygning kan bygges om og genanvendes til helt nye formål. Kirkens placering midt i byen og med havet som nærmeste nabo giver en spændende arkitektonisk udfordring. For det andet vil behandlingscenteret hjælpe en lang række patienter, der lider af psoriasis. Nu behøver de ikke længere at rejse på kurophold i udlandet, hvilket især for børnene har den fordel, at de kan blive undervist, imens de er på behandlingsophold. Og for det tredje vil hele øsamfundet nyde godt af den vækst og det nye liv, som centeret vil være med til at skabe,” siger Olav Juul Gaarn Larsen, borgmester i Læsø Kommune.

Uddannelse, erhverv og forskning

Synergi og regional udvikling er nøgleord for Realdania, når projektstøtten bliver fordelt. Synergi kan vi med et mere jævnt ord oversætte til “samvirke” altså flere instansers samarbejde om at skabe fælles resultater. Når synergien i et projekt kobles til regional udvikling, kan man tydeligt se, at en bygning kan være mere end bare en bygning, og at de bedste projekter rækker langt ud over den matrikel, de er skabt på.

ALSION Ny koncertsal og havnebyrum bliver integreret i nybyggeri til Syddansk Universitet og Forskerpark i Sønderborg.

Bevillingsår 2003
Beløb 70 mio. kr.

I både de sydlige og nordlige regioner skyder projekter frem i krydsfeltet mellem uddannelse, erhverv og forskning – og skaber optimisme, engagement og nye muligheder for positiv udvikling i det lokale område på både kort og langt sigt – ja, i nogle tilfælde peger projekterne langt ud over regionsgrænsen og fremstår som inspirerende eksempler til efterfølgelse for initiativtagere andre steder i landet. Det er de såkaldte “flag-skibsprojekter”.

Et af Realdanias flagskibe finder man i det mangesidige Alsion-byggeri i Sønderborg, hvor mange forskellige funktioner er forbundet under ét. Her holder Sønderjyllands Symfoniorkester til i en koncertsal på internationalt eliteniveau, her forsker og underviser eksperter fra Syddansk Universitet og Forskerpark Syd A/S, her holder regionens erhvervsliv møder og konferencer, og her er

restaurant – ja, sågar billetsalg for den nærliggende togstation. Endelig er der skabt et flot havnebyrum ned mod Alssund, der giver muligheder for mange fremtidige aktiviteter.

Carsten Kjær Sørensen, souschef i Realdania, har mange og store forventninger til projektet:

“Alsion er realiseringen af en visionær idé om et stort, spektakulært og kreativt centrum for viden, erhverv og kultur, der støtter udviklingen i hele den sønderjyske region. Det er meningen, at Alsion skal være en slags smeltedigel for forskellige faggrupper, der kan inspirere hinanden – f.eks. når universitets grundforskning møder forskerskolens praksisorienterede forskning, eller når erhvervslivet møder uddannelsesmiljøerne på en måde, som ellers ikke ville ske, hvis ikke der var tale om et inspirerende og ambitiøst “bofællesskab”, der skaber grundlag for økonomisk og kulturel vækst gennem bygget kvalitet.”

Et pædagogisk og arkitektonisk fyrtårn

Hvis vi sætter kursen mod nord og tager til Bjerringbro, finder vi Naturvidenskabernes Hus, et nordjysk udviklingsmiljø for undervisning og forskning i de naturvidenskabelige fag. Alsion i Sønderborg og Naturvidenskabernes Hus er beslægtede initiativer, der inviterer undervisere, miljøfolk, energieksperter, forskere, iværksættere og erhvervsfolk til at samarbejde, inspirere og udveksle. I begge byggerier kommer nutidens og morgendagens forskere til at udvikle den viden og de idéer, som kommer hele vores samfund til gavn i fremtiden.

NATURVIDENSKABERNES HUS Etablering af hus, hvor helheden af arkitektur, teknologi, undervisningsmaterialer og rum for undervisning og læring kan danne de bedste rammer om udvikling af naturfags-undervisning.

Bevillingsår 2006
Beløb 16 mio. kr.

Naturvidenskabernes Hus skal bygges som et topmoderne, pædagogisk og arkitektonisk fyrtårn til inspiration for lærere, elever, forskere, erhvervsfolk m.fl. og skabe resultater for både regionens virksomheder og forsknings- og undervisningsinstitutioner. På den måde bliver huset et eksempel på et strategisk “dobbeltgreb”, der både gavner lokalt og på landsplan. Huset sikrer, at regionens skoler får særligt attraktive muligheder for at skabe ny, spændende og underholdende undervisning, samtidig med at samfundet som helhed får gavn af



▲ ALSION

AlSION med Syddansk Universitet, Forskerpark Syd A/S, koncertsal og havnebyrum placeret ned mod Allsund er tegnet af 3xNielsen, og Olafur Eliasson har udarbejdet en helhedsplan for byggeriets kunstneriske udsmykning med hovedvægten lagt på koncertsalens foyer.

bygningens bestræbelser på at integrere arkitekturen og konstruktionen med naturfagene – dels fordi skoler andre steder i landet kan lade sig inspirere til lignende initiativer, dels fordi det kan få indflydelse på elevernes fremtidige studievalg og karriereveje. Her er virkelig tale om et lokalt initiativ med globalt udsyn.

En del af landets historie

Over hele landet er der gamle, men bevaringsværdige huse, bygningsmærker eller anlæg, der trænger til en kærlig hånd og en plan, der rækker langt ind i fremtiden. Der er både arkitektoniske og kulturhistoriske gevinster at hente – lokalt og på landsplan – når det byggede miljø genblomstrer i stedet for at visne hen.

Et godt eksempel finder vi i en mindre, jysk stationsby, der havde sin travleste tid, da man brød brunkul i byen og distribuerede det til hele landet via jernbanen. I Brande begyndte sporarealerne og stationen at genlyde af menneskestemmer og maskinlarm i 1914. Her opstod et vigtigt jernbaneknudepunkt, fordi lokalbanerne kørte til og fra med mergel, der skulle blandes i den hedeopdyrkede sandjord, så den kunne forandres til frugtbar agerjord.

I forbindelse med 1. Verdenskrig manglede danskerne brændsel, og tørve- og brunkulsindustrien voksede. Da krigen sluttede, var tiden inde til at opføre den store remisebygning med drejeskive, vandtårn og kulkraner i Brande. Senere – i forbindelse med 2. Verdenskrig – blev der igen mangel på brændsel, og stationen voksede til en af de største i Danmark. Togene kørte nu i døgndrift, og 450 mand havde deres daglige arbejde på jernbaneområdet, hvor hele 26 dampmaskiner kæmpede for at holde trit.

I gennem 1960'erne og 1970'erne blev der stille på stationen og på det før så travle remiseområde, og lige siden har det gamle anlæg ligget som en smuk, men inaktiv bygning. Den rustikke remise har sit stemningsfulde indre i behold, og med de rette idéer og den gennemtænkte helhedsplan er alle muligheder til stede for, at livet, larmen og travlheden kan vende tilbage i den helt store stil.

”Remiseområdet fysiske form vil i al fremtid bære fortiden i sig, men nutidens branditter vil først og fremmest lære området at kende som lokalt centrum for boliger og kultur og et attraktivt sted med multital til teater og koncerter, caféer og restaurant – altså et ▶



▲ REMISEN I BRANDE

Mange af de interessante og unikke detaljer i Brandes gamle remise er bevaret, bl.a. de autentiske togskiner, der fører gennem hele bygningen. Det giver mange muligheder, f.eks. kan baren køres ud på forpladsen, når branditterne samles i det nye byrum.

LÆS Ø KUR & HELSE ▶

Den nedlagte Vesterø Havnekirke er bygget i 1950'erne i traditionel landsbystil. Hvordan kan den traditionelle kirkebygning kobles med et nyt byggeri og passes ind i by og landskab med havet som nærmeste nabo?



tiltrækkende byrum med nye muligheder for ophold og oplevelse. Det gamle trafikale tyngdepunkt rummer så meget af fortiden i sig – Danmarks i almindelighed og Brandes' i særdeleshed – at det er i vores fælles interesse at bevare og udvikle stedet som en del af landets historie," siger Carsten Kjær Sørensen.

REMISEN I BRANDE Restaurering og indretning af den gamle remise til kulturcenter

Bevillingsår

2004

Beløb

7,24 mio. kr.

En attraktion i verdensklasse

Og apropos landets historie:

Samtidig med at travlheden tog til på stationen i Brande ved 1. Verdenskrigs udbrud, blev Københavns nye befæstningsanlæg bemandet for første gang. Hele 50.000 mand blev indkaldt – men de indtog positionerne forgæves, for fjenden kom aldrig i nærheden. Og kort

“Københavns befæstning udgør en stor uudnyttet ressource, hvor en revitalisering vil give borgerne mulighed for at få glæde af denne oversete del af vores bygningsarv.”

efter stod det klart, at våbentechnologien overhalede anlægget, der hverken kunne beskytte byen mod kanoner eller fly. Derfor blev fæstningsanlægget nedlagt allerede i 1920.

I de mellemliggende år var byen begyndt at vokse ud mod vestvolden, og det militære anlæg var nu nærmeste nabo til fredelige villahaver. Det imponerende forsvarsværn om hovedstanden skulle ikke rigtig bruges til noget længere, men det forblev lukket for offentligheden, og langsomt groede det til – til glæde for dyrelivet – og et af de største samlede anlægsarbejder nogensinde i danmarkshistorien forsvandt ned i en dyb tornerosesøvn.

I 60'erne begyndte byens borgere at få adgang til det imponerende grønne område, og på det seneste er stedets fantastiske forhistorie blevet genopfrisket. Det store forsvarsværn tager os 200 år tilbage i tiden til dengang, København blev bombarderet af den engelske flåde. Efter krigen i 1807 opførte danskerne en række søforter, og fra 1858 og i de kommende seks årtier, blev landbefæstningen – under enorme politiske uenigheder – anlagt som en vældig ring rundt om byen.

Nu har Realdania sammen med Skov- og Naturstyrelsen og Kulturarvsstyrelsen besluttet at trække fæstningsanlægget ud af glemslen og helt frem i forreste linie som intet mindre end en attraktion i verdensklasse. Den imponerende landbefæstning og rækken af søforter fik aldrig den betydning for Danmarks neutralitet og sikkerhed,

som det var tiltænkt, men det samlede kompleks af bygningsværker og naturarealer kan nu og i fremtiden komme til at være et markant og helt unikt hjemsted for både naturoplevelser og kulturoplevelser i hovedstadsområdet.

“Københavns befæstning udgør en stor uudnyttet ressource, hvor en revitalisering vil give borgerne mulighed for at få glæde af denne oversete del af vores bygningsarv, og på den måde også være med til at sikre anlægget for eftertiden” siger Christian Andersen, Realdanias projektleder på sagen.

“I dag er så godt som ingen opmærksomme på, at der er tale om et kæmpemæssigt unikt sammenhængende bygningsanlæg, der strækker sig hele vejen rundt om byen. Derfor lægger vi i projektet vægt på, at anlægget i sin helhed bliver en del af danskernes bevidsthed og forståelse for Københavns udvikling.” ■

KØBENHAVNS BEFÆSTNING I samarbejde med Kulturarvsstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen at genoprette, tilgængeliggøre, nyudnytte og formidle Københavns befæstning med at bevare anlægget som en rekreativ og kulturhistorisk helhed for de kommende generationer.

Bevillingsår	2006
Beløb	100 mio. kr.



▲ **KØBENHAVNS BEFÆSTNING**

Fortet Trekroner i hovedstadens havn blev anlagt 1787 til 1827 og udgør en del af Københavns søbefæstning. Fortet er i dag et populært udflugtsmål, som viser, at der er nærmest uandede muligheder i at skabe nyt liv på den gamle befæstningslinje.



◀ **CHRISTIANIA**

Hoff og Ussings modelprojekt på Louisiana-udstillingen "Alternativ Arkitektur" fra 1977 har bl.a. inspireret Christiania til eksperimentelle selvbygboliger. Boligerne bygges af beboerne omkring en fælles installationskerne med toiletter og bad placeret på støbte etagedæk.

BOLIGOMRÅDER

VELKOMMEN TIL DET GODE NABOSKAB

Boliger med social indfaldsvinkel. Den **menneskelige faktor er afgørende** for, hvordan beboerne oplever **kvaliteten og udviklingen** af deres boligområde.

Af Jacob Møller Overgaard

En hverdagsscene fra en opgang et sted i Danmark: Manden fra 3. sal tv. er på vej op ad trappen. På reposen møder man ægteparret fra 2. th., som er på vej ned. De nikker tavst til hinanden, mumler måske et lavmælt goddag, inden de skynder sig videre i hver deres retning.

En anden hverdagsscene fra en anden opgang et andet sted i Danmark: Den unge studerende fra stuelejligheden ringer på hos pensionisten ovenpå.

"Hej, nu har jeg hentet dine piller på apoteket, husk at ringe ned, hvis der er andet, jeg skal hjælpe dig med."

Ja, naboskabet har mange skikkelser, og der er ikke én væremåde, der er "den rigtige". Man skal ikke sidde lårene af hinanden, og hvis man vil gå og passe sig selv, har man lov til det. Men alt peger på, at glæden ved at bo bliver større, når vi indgår i gode sociale relationer med vores naboer.

Direktør Hans Peter Svendler, Realdania: "Mennesker skal i centrum, når boligerne skal forbedres, og nye boligområder skal etableres fra grunden af. Vores trivsel

skabes nemlig ikke kun inden for boligens fire vægge. Vores trivsel og livskvalitet skabes i meget høj grad af det, der sker uden om og i tilknytning til boligerne – det sociale, det som naboer er fælles om. Det formelle og uformelle samvær, de fælles aktiviteter og de fælles rum, hvor det er muligt at mødes, skaber positive oplevelser og indtryk."

SOCIAL KAPITAL Udvikling af "Naboskab" et værktøj til måling af social kapital i et boligområde. Gennemføres sammen med KAB samt Rådgivende Sociologer A/S

Bevillingsår	2004/2006
Beløb	4 mio. kr./5 mio. kr.

Når et alment boligområde bliver renoveret, stiger huslejen. I værste fald kan det føre til fraflytninger og store beboerudskiftninger – og hvad er det hele så værd? Den boligsociale indsats skal jo netop være til gavn for de mennesker, der i forvejen bor i boligområdet, og hvis de – og deres problemer – blot flytter et andet sted hen, går både beboerne selv og det øvrige samfund glip af ▶

gevinsten ved at renovere. Det er altså vigtigt at modvirke fraflytninger – men hvordan gør man det?

Svaret skal findes i det, man kan kalde "den menneskelige faktor". Derfor har Realdania engageret sig i en række projekter, der støtter gode naboforhold. Det lokale fællesskab er nemlig afgørende for, hvordan beboerne oplever kvaliteten og udviklingen af deres boligområde.

Den sociale kapital

Et samarbejde mellem KAB og Rådgivende Sociologer A/S sætter nu fokus på muligheden for at måle de sociale kvaliteter, der afgør, hvordan hverdagen udfolder sig, og hvordan det er at bo i et bestemt boligområde. Hvad betyder byplanlægningen for beboernes samliv? Hvad er bestemmende for adfærd, holdninger og trivsel? Hvad er det, der skaber beboernes oplevelse af boligværdi?

Måleredskabet kan give et andet og mere nuanceret billede af boligområdet end de statistiske data om alder, indkomst og nationalitet. I projektet er der udviklet et værktøj, der kan beskrive de usynlige – men utroligt vigtige – menneskelige kvaliteter, som træder frem, når naboer lærer hinanden at kende. Det handler om at måle den "sociale kapital" i et boligområde, en måling der kan være velegnet som grundlag for en dialog med beboerne i området om områdets fremtidige udvikling.

Arbejdet med værktøjet har vist, at der er behov for at oversætte værktøjet til måling af social kapital blandt børn og unge og borgere med en anden kulturbaggrund end dansk. Derfor har Realdania nu støttet KAB og Rådgivende Sociologer i det videre arbejde med projektet. Inden for den sociologiske forskning er der en stor interesse for at prøve at forstå vores fællesskaber eller relationer. Ved at arbejde med begrebet social kapital, bidrager projektet til en bedre forståelse af den betydning, som normer, tillid og netværk spiller for kvaliteten i hverdagen. Projektet kan altså også bidrage til at bringe forskningen på området videre.

MAGNETBOLIGER Udvikling af model for alment nybyggeri, der tiltrækker "idealbeboere" i samarbejde med KAB

Bevillingsår

2006

Beløb

3,6 mio. kr.

Projektleder Charlotte Heitmann fra KAB siger: "Siden vi lancerede naboSKabet i september 2006, har mere end 150 boligområder oprettet en brugerprofil. Interessen for at tage redskabet i brug som et selvstændigt værktøj eller som supplement til registerdata er stor. Vi mærker også en stor interesse fra et større antal

kommuner, der overvejer at bruge redskabet mere systematisk i deres vurdering af boligområderne."

Charlotte Heitmann kalder www.naboskabet.dk en ambitiøs ekstra brik til at give et samlet billede af et boligområde. Hun siger, at værktøjet i løbet af halvandet til to år kan udvide NaboSKabet:

"Vi bliver på den måde i stand til at imødekomme mange af vores samarbejdspartneres ønske om, at redskabet også skal kunne omfatte børn, unge og indvandrere. Det er banebrydende, at vi fremover med værktøjet kan give et mere komplet billede af trivsel blandt beboerne i et boligområde."

Trivsel og velfærd

Der er flere indfaldsvinkler til den menneskelige faktor, ikke mindst i de mest belastede almene boligområder, som trænger til et bedre og mere positivt samspil mellem naboerne. Et nyt projekt om såkaldte "magnetboliger" handler om at tiltrække beboere, som kan styrke den sociale balance og modvirke konflikter i et boligområde. Det skal ske ved at opføre nye almene boliger med fornuftige huslejer og høj kvalitet, trivsel og velfærd i eksisterende byområder.

De første magnetboliger kommer til at ligge på Flintholm Allé på Frederiksberg. Men også i Holmblads-gade på Amager forventer man at opføre magnetboliger. Begge steder er der tale om områder, der er ved at skifte karakter: Fra erhvervsområde til boligområde. Den slags områder ligger spredt ud over hele landet, og man kan roligt regne med, at de kommer i spil i fremtiden. Dels fordi der er gode grunde – miljømæssige, arkitektoniske



“Vi tror på et samspil mellem de bymæssige kvaliteter og de mennesker, der vælger at bo i de nye almene boliger, og ambitionen er at skabe en positiv social udvikling.”

og kulturhistoriske – til at genanvende eksisterende byområder, som ikke længere bruges til deres oprindelige formål. Og dels fordi områderne er velegnede til at supplere eksisterende boligområder med en høj social og kvalitetsmæssig profil.

ALMENNENET Etablering af udviklingsnetværk for udvikling af nye koncepter for bedre og billigere renovering og fornyelse. Gennemføres i samarbejde med Landsbyggefonden

Bevillingsår

2004

Beløb

11,25 mio. kr.

“Målet med magnetboligerne er at give beboerne og boligområderne et vitamintilskud. Vi tror på et samspil mellem de bymæssige kvaliteter og de mennesker, der vælger at bo i de nye almene boliger, og ambitionen er at skabe en positiv social udvikling, hvor beboerne engagerer sig i nye netværk og udnytter råderummet, mulighederne og mangfoldigheden, som helt naturligt opstår i bydelene med de nye magnetboliger,” siger Astrid Bruus Thomsen, projektleder i Realdania.

En “udviklingsmaskine”

Den menneskelige faktor og den sociale kapital skal have mulighed for at udvikle sig – men den almene boligmasse består også af en lang række nedslidte boliger, hvor der først og fremmest skal tages fat på en intensiv renovering. Danmark rummer hele 220.000 almene boliger, der er opført før 1959. Det er typisk solide, murede byggerier med gode arkitektoniske kvaliteter – men hvad boligerne

angår, har tiden stået stille. Boligerne er i mange tilfælde for små og er ikke ført udstyrmæssigt op til den standard, som kendetegner byggeriet i dag.

I 2004 tog Landsbyggefonden og Realdania derfor initiativ til projektet AlmenNet, der skal hjælpe de mange boliger ind i fremtiden. Projektet skal give boligselskaberne, bygherrer og andre af byggeriets aktører mulighed for at udveksle viden og erfaringer om fremtidssikring af de gamle boligbyggerier.

Landsbyggefonden har afsat 1,5 mia. kroner af de midler, som beboerne i de almene byggerier selv har indbetalt gennem årene. Pengene skal i første omgang bruges til 22 demonstrationsprojekter, der skal finde svar på de mange spørgsmål om renovering af den store boligmasse. Hvad skal boligselskaberne gøre? Og hvad bliver beboernes rolle?

“AlmenNet er et netværk for de udviklingsorienterede almene boligorganisationer, som står bag demonstrationsprojekterne. Det er her de, udveksler erfaringer om problemer i deres byggeprojekter og får idéer til nye løsningsmodeller. AlmenNet tilbyder en ramme om fælles udviklingsprojekter. Frem for at hvert enkelt boligselskab udvikler hver deres løsning på det samme problem, forsøger vi i AlmenNet at “pulje” idéer og ressourcer i fælles projekter. Det giver mulighed for at finde frem til langt mere gennemarbejdede løsninger, som hviler på et bredere erfaringsgrundlag, og som kan testes på flere forskellige byggesager. Man kan sige, at vi med AlmenNet har skabt en “udviklingsmaskine,” som kan strukturere og koordinere de mange udviklingstiltag på det almene område,” fortæller Lennie Clausen, projektleder i Realdania. ▶

SOCIAL KAPITAL

Ni målepunkter for godt naboskab

Den sociale kapital i et boligområde kan undersøges inden for en række temaer:

- Tilfredshed med boligsituationen
- Naboskabet i hverdagen
- Forbindelser til kolleger, lokalt foreningsliv m.m.
- Lovlydighed og oplevelse af kriminalitet
- Tillid til naboer og andre i lokalområdet
- Det fysiske miljøes rolle i hverdagens samvær

- Trivsel og hvordan vi har det med hinanden
- Fra idé til handling – om ny inspiration
- Plads til alle og accept af naboerne

Redskabet ligger offentligt tilgængeligt på www.naboskabet.dk, og kan bruges frit af alle, der ønsker at måle den sociale kapital. Redskabet er velegnet til at tage temperaturen på det sociale miljø, såvel i forhold til almene boligområder som andels-, lejer og ejerboliger, med henblik på en dialog med områdets beboere om en eventuel indsats.

◀ SOCIAL KAPITAL

NaboSKabet kan måle den sociale kapital i et boligområde. I de kommende år bliver hjemmesiden udviklet, så den også kan bruges af børn, unge og beboere, der af sproglige eller kulturelle grunde har svært ved at anvende det eksisterende værktøj.

INTEGRATION OG BOLIG Forskningsprojekt til afdækning af indvandreres forhold til hjem og bolig. Gennemføres i regi af Center for Bolig og Velfærd, Realdania Forskning

Bevillingsår **2006**
Beløb **250.000. kr.**

CHRISTIANIA ▼

Selvbyggerhusene på Christiania er vidt forskellige. Her er det byggestedet, bygherrens evner, økonomi, arbejdskraft og udvalget af byggematerialer, der bestemmer, hvordan boligen kommer til at se ud.

Når boligen modarbejder integration

Arbejdet med den menneskelige faktor og nybyggeri i den almennyttige sektor bør naturligvis tage udgangspunkt i en reel viden om de mennesker, der bor i boligerne. Og da næsten halvdelen af flygtningene og indvandrerne i Danmark bor i de almennyttige lejeboliger, har Realdania besluttet at støtte et nyt forskningsprojekt, der skal kaste lys over, hvordan borgere fra Tyrkiet, Irak, Pakistan og Somalia egentlig indretter sig og bruger de boliger, som oprindeligt er opført til danske familier og dansk kultur.

Mark Vacher fra Institut for Antropologi står bag undersøgelsen, som gennemføres i regi af Center for Bolig og Velfærd. Han arbejder ud fra den hypotese, at boligens og boligområdets indretning og fysiske form ikke nødvendigvis understøtter et hverdagsliv for de indvandrergupper, der ofte bor i boligerne. Tværtimod kan der være tale om, at boligen direkte modarbejder integration. Sagen er nemlig, at forestillingerne om hjem



og bolig varierer fra kultur til kultur. Vi har her i Danmark en fast idé om kernefamilier, forholdet mellem kønnene, de sociale netværks rolle og forpligtelse, grænsen mellem det offentlige og det private m.m. Men for indvandrere og flygtninge kan den danske model være svær at forstå, fordi de er vokset op i en kultur med et andet syn på tingene. De forstår ikke vores snævre kernefamiliebegreb, de trækker skarpe grænser mellem kønnene i boligen, og skellet mellem det offentlige og det private er ikke så markant som hos os. Det, der er helt naturligt for os, kan altså være forvirrende og forkert for andre – og hvad betyder det så for indretningen af de almene lejeboliger?

Integration handler om indvandrernes involvering og engagement i danske forhold, men den gensidige imødekommenhed er vigtig. Det betyder måske, at vi skal tænke nyt, når vi bygger og renoverer indvandrernes boliger.

Mark Vacher siger: "Vi synes, at det er vigtigt at få afdækket modsætningerne mellem boligernes og boligområdernes fysiske form og flygtningenes og indvandrernes kulturelle opfattelse af, hvad en bolig er og ikke er. Når vi får forsket mere i dette emne, kan vi måske skabe nye løsninger med ændringer af boligens udformning og indretning, så den bliver mere anvendelig i hverdagen, når vi taler om alt fra madlavning og tøjvask til familieliv, lektielæsning m.m." ■



Christiania skal være et boliglaboratorium

I 35 år har Christiania været hjemsted for alskens alternative boligformer og boligbyggerier – og lige så længe har fristaden skabt stærkt delte meninger i samfundet. Men nu er der endelig fundet en løsning, der skaber faste rammer for udviklingen på det gamle kaserneområde.

Slots- og Ejendomsstyrelsen og Christianias forhandlere blev kort efter nytår 2007 enige om, hvordan Christiania-loven skal udmøntes. Løsningen giver

◀ CHRISTIANIA

Boase kan være blandt de kommende boligprojekter på Christiania. Projektet eksperimenterer med form og indhold og tager principperne om bæredygtighed og nye energi- og boformer meget alvorligt.

Realdania en nøglerolle, idet fonden har givet tilsagn om, at den vil købe byggegrunde og sikre et spændende, eksperimenterende byggeri af lejeboliger, hvor der også tages højde for Christianias tradition for kulturelle og sociale tilbud.

Ved offentliggørelsen af den skelsættende aftale, sagde administrerende direktør Flemming Borreskov, at "Realdania ser frem til at udvikle og styrke Christiania som et enestående boliglaboratorium, der kan inspirere både herhjemme og i udlandet". Han understregede, at der i fremtidens samfund skal være plads til det krøllede, foranderlige og mangfoldige på lovlig grund, og at Realdania derfor vil arbejde for, at netop disse principper bliver bærende for boligudviklingen på Christiania.

CHRISTIANIA Køb af byggegrunde og gennemførelse af eksperimenterende byggeri af lejeboliger

Bevillingsår

2006

Beløb

187 mio. kr.



◀ GIGTSANATORIET I SKÆLSKØR

Gigtforeningens Center for sundhed og træning i Skælskør har til huse i en smuk, modernistisk hovedbygning fra begyndelsen af 1930'erne. Centret skal efter en gennemgribende arkitektonisk omdisponering nu gøres til et topmoderne center for forebyggelse, sundhedsfremme og behandling af muskel- og skeletsygdomme.



OMSORG, PLEJE OG RÅDGIVNING I GODE OMGIVELSER

Sundheden og det fysiske miljø. Realdanias ønske om at **skabe livskvalitet gennem det byggede miljø** kommer på alle måder til sin ret, når **arkitekturen og indretning bliver en del af forebyggelse**, behandling og støtte til syge og døende.

Af Dorte Bülow

Vi kender det fra vores hjem, vores arbejdsplads, fra børnenes skole, fra butikker og fra den offentlige transport: Stedernes indretning og omgivelsernes udseende betyder meget for, hvordan vi har det. Selv om vi måske ikke altid tænker over det, så oplever og sanser vi miljøet omkring os, og derfor retter Realdania i en række projekter nu opmærksomheden mod sygdom, sundhed og det byggede miljøes betydning for vores livskvalitet. Det drejer sig om hospicer, et gigtsanatorium, et kur- og helsecenter for psoriasispatienter, rådgivningscentre til Kræftens Bekæmpelse og et projekt om fremtidens patientstue.

DET GODE HOSPICE Udvikling af program for fremtidens hospice

Bevillingsår

2005

Beløb

2 mio. kr.

”Det er vigtigt, at mennesker i svære situationer får hjælp af de fysiske omgivelser. Men desværre er der ingen tradition for at overveje arkitekturens og den fysiske miljøes betydning for patienternes velfærd i det danske sundhedssystem. Men skal det hele nødvendigvis være så klinisk? Vi ved, at det fysiske miljø har indflydelse på vores mentale overskud og dermed også på patienters evne til at komme sig. Der er derfor brug for at gennemtænke den fysiske indretning af f.eks. hospitalsstuer og behandlingssteder, så de fysiske rammer bidrager aktivt til velfærden,” Hans Peter Svendler, direktør i Realdania.

Hvad betyder arkitekturen for de døende?

Tove Videbæk, landsformand for Hospice Forum Danmark, har igennem mange år været aktivt engageret i hospicesagen. Hun fortæller her om baggrunden for etableringen af hospicer i Danmark i disse år. ”For alvorligt syge og døende mennesker har både de fysiske rammer, miljø og atmosfære umådelig stor betydning. Derfor vedtog Folketinget i december 2005, at der ▶



◀ HOSPICE DJURSLAND ▶

Rammerne for Hospice Djursland tager udgangspunkt i "Program for det gode hospice". Bag det nye hospice står et konsortium af entreprenør C.C. Contractor A/S, arkitektfirmaet C.F. Møller og ingeniørvirksomheden COWI A/S. Hospice Djursland forventes at stå klar i efteråret 2007.

skulle være mindst 12 hospicepladser i alle amter. Dette var en god begyndelse og resulterede i, at der i løbet af 2006 blev bygget og påbegyndt byggeri af en række hospicer over hele landet. Ved afslutningen af 2006 var der således omkring 100 hospicepladser, men det er slet ikke tilstrækkeligt. I forhold til befolkningstallet i Danmark bør vi have mere end 250 hospicepladser i Danmark, siger Tove Videbæk.

Beslutningen om etableringen af flere nye hospicer i Danmark har været blandt årsagerne til Realdanias indsats på området.

"Vi har udarbejdet "Program for det gode hospice", som bl.a. sætter fokus på sammenhængen mellem hele hospicefilosofien og det fysiske miljø. Programmet undersøger, hvad rummenes størrelser, typer, udformning og indretning med lys og farver betyder. Hvilken indflydelse har de fysiske rammer på pleje, smertelindring og sjælesorg? Hvad skal der til, for at den døende får fred og ro i omgivelser, hvor også de pårørende kan være til stede og føle sig hjemme i den sidste svære tid – hvilke erfaringer og idealmodeller fra England kan inspirere?" siger Marianne Kofoed, der er Realdanias projektleder på området.

HOSPICE DJURSLAND Kvalitetssikring af etableringen af Hospice Djursland i henhold til Program for det gode hospice i Danmark

Bevillingsår

2006

Beløb

8 mio. kr.

Arbejdet med udarbejdelsen af Program for det gode hospice var forankret i en styregruppe med repræsentanter for den private forening Hospice Forum Danmark, Kræftens Bekæmpelse, Dansk Selskab for Palliativ Medicin, Foreningen for Palliativ Indsats og Sammenlutningen af ledere ved hospicer, palliative teams og palliative afdelinger i Danmark og tidligere hospiceleder af KamellianerGaardens Hospice.

Hospice Djursland i Rønde er det første hospice, som bliver opført efter principperne i "Program for det gode hospice". Byggeriet, der begyndte i efteråret 2006 og forventes afsluttet i sensommeren 2007, er et demonstrationsprojekt, der skal vise vejen for andre projekter,





der sammentænker hospicefilosofien om lindring af uhelbredeligt syge med arkitekturen og den fysiske indretning. På Hospice Djurslands hjemmeside www.hospicedjursland.dk kan man læse mere om etableringen og løbende følge projektets udvikling.

Hospice Djursland er det første hospicebyggeri, som Realdania støtter, af en række hospicer, der skal fungere som demonstrationsprojekter bygget ud fra "Program for det gode hospice". Realdania har afsat 40 mio. kr. til hospicedemonstrationsprojekter.

FREMTIDENS PATIENTSTUE Udarbejdelse af anbefalinger til indretning af "Fremtidens patientstue"

Bevillingsår **2006**
Beløb **300.000 kr.**

DET GODE HOSPICE

"Program for det gode hospice" har udpeget otte fokusområder

1. Etableringen af nye hospicer skal tage udgangspunkt i brugernes behov og eksisterende erfaringer
2. Den særlige hospicefilosofi skal skabe den rette ånd for brugere og pårørende
3. Tværororganisatorisk og tværfagligt samarbejde skal skabe helhed i den palliative indsats
4. Patientstuen skal understøtte de enkelte patienters forskellighed, ønsker og behov
5. Hele bygningen skal understøtte de stemninger, der er med til at skabe gode forhold
6. De fysiske rammer skal understøtte de sociale relationer mellem patienter, pårørende, ansatte m.fl.

Fremtidens patientstue

Det er ikke kun døende patienter, der kan nyde godt af en bedre indretning af patientstuerne. Også på almindelige hospitaler har patienter brug for nye, tidssvarende alternativer til de ordinære og traditionelle stuer, der i al deres trøstesløshed ikke understøtter patienternes livskvalitet.

Forandringerne i vores syn på sygdomme og patienter kan blandt andet læses på, hvordan vi indretter vores hospitaler. I forbindelse med sit 250-års jubilæum vil Rigshospitalet i 2007 sætte fokus på sygehusvæsnets historie – og samtidig gennemføres en undersøgelse blandt patienter og personale om, hvordan man kan udforme ▶

7. De frivillige hjælpere skal hjælpe med at bygge bro mellem lokalsamfund og hospice
8. Samarbejde og udveksling af viden og erfaringer skal have bedre rammer og vilkår

Programmet giver også et bud på et "rum- og relationsprogram" samt en række designprincipper for praktiske processer. Principperne er tænkt som et værktøj ved programmering/planlægning af et nyt hospice, og behandler de funktionelle krav, de forskellige deles indbyrdes relationer og de stemninger og udtryk, nogle af de centrale rum bør befordre.

Programmet skal ses som et levende og dynamisk dokument, der kontinuerligt vil blive opdateret og justeret i takt med, at nye erfaringer gøres på området i de kommende år.

og indrette en moderne, tidssvarende patientstue.

Derfor støtter Realdania et samarbejde mellem Rigshospitalet og Arkitema om at udvikle fremtidens patientstue. Projektet går bl.a. ud på at samle viden og erfaringer, der besvarer det grundlæggende spørgsmål om, hvordan de fysiske rammer på sengestuerne kan være med til at hjælpe patienterne til at få det bedre.

Og undersøgelsens resultater vil derfor kunne bruges bredt inden for sygehusvæsenet.

”Vi har lagt et spørgeskema på hospitalets hjemmeside, og svarene skal hjælpe os til at overskue patienternes oplevelser, meninger og forslag til forbedringer. Med den viden vil vi gennemføre en række fokusgruppeinterviews, dels med indlagte patienter og dels med danske og internationale eksperter, der kan belyse hvilke muligheder og barrierer, vi står overfor. Til sidst samler vi brugere og eksperter til workshopper, der skal munde ud i en række foreløbige anbefalinger,” siger sygeplejedirektør Helen Bernt Andersen.

RÅDGIVNINGSCENTRE TIL KB Udarbejdelse et byggeprogram for fremtidens rådgivningscentre for kræftpatienter. Gennemføres i samarbejde med Kræftens Bekæmpelse

Bevillingsår 2006
Beløb 1 mio. kr.

Også Kræftens Bekæmpelse har rettet opmærksomheden mod de fysiske rammers betydning for patienternes heling og helbred og vil derfor udvikle et nyt koncept til deres rådgivningscentre.

Anne Nissen, afdelingschef i Kræftens Bekæmpelse, forklarer:

”Mange forbinder helt naturligt hospitalsverdenen med angst, sygdomme og bivirkninger. Derfor er det vigtigt, at de nye rådgivningscentre funktionelt og æstetisk giver de syge og deres pårørende ro til at overskue deres situation og skabe overblik og sammenhæng i de kræftramtes dagligdag. Derfor er der brug for nye idéer til indretning af rådgivningscentrene som åndehuller for patienter med en kræftdiagnose”

Det nye koncept, der både involverer bygning og indhold, skal skabe en ny form for rådgivningscentre, som gør op med traditionelle metoder som visitation, tidsbestilling og samtaler ved traditionelle skriveborde. De nye centre skal have lettere adgang og bestå af et mere åbent og fleksibelt miljø, der også kan tiltrække nogle af de patientgrupper, der ellers undlader at opsøge støttemuligheder, f.eks. mænd, ældre og ressource-svage.

GIGTSANATORIET I SKÆLSKØR Ombygning af Gigtforeningens Center for Sundhed og Træning i Skælskør

Bevillingsår 2006
Beløb 25 mio. kr.

Bedre behandling til gigtpatienter

Kræftens Bekæmpelse er ikke den eneste store sygdomsbekæmpende organisation, som Realdania arbejder sammen med. Gigtforeningen har en vigtig rolle i forskning, helbredelse og rådgivning til patienter, og foreningen står bag et nyt projekt, der skal give det byggede miljø en aktiv rolle i arbejdet for at forbedre livskvaliteten for de mennesker, der er ramt af gigt eller andre muskel- og skeletrelaterede sygdomme.

LÆSØ TRAFIK ▶

Det er blevet småt med trafikken i både havn og kirke – men Læsø går en aktiv fremtid i møde.



“Vi ved, at det fysiske miljø har indflydelse på vores mentale overskud. Der er derfor brug for at gennemtænke den fysiske indretning af f.eks. hospitalsstuer, og behandlingssteder, så de fysiske rammer bidrager aktivt til velfærd.”

Danmark har ikke færre end 700.000 mennesker, som er ramt af gigt eller andre muskel- og skeletrelaterede sygdomme, og for at skabe så effektive resultater som muligt i behandlingen har foreningen besluttet at omdanne Center for Sundhed og Træning i Skælskør til et topmoderne center for forebyggelse, sundhedsfremme og behandling af muskel- og skeletsygdomme. Det betyder, at der er brug for en gennemgribende arkitektonisk omdisponering af de eksisterende behandlingsbygninger, der skal have nyt varmtvandsbassin, nye badefaciliteter med spa og sauna, et bedre lysindfald og et bedre samspil med den fine park, der omgiver bygningerne. Omdisponeringen, som er foretaget af Cubo Arkitekter, omfatter desuden en bedre arkitektonisk kobling mellem centerets to bygningskroppe, den gamle modernistiske hovedbygning fra 30'erne og den nyere tilbygning fra 70'erne.

Lene Witte, direktør for Gigtforeningen, siger: “Nu kan vi virkeliggøre en stor drøm om at udvikle et arkitektonisk og funktionelt tilbud i særklasse på Centret for Sundhed og Træning i Skælskør. Det er en særlig glæde, at projektet skaber et unikt samspil mellem udviklingen af centrets flotte oprindelige arkitektur og etableringen af visionære rammer for at tilbyde de mest moderne behandlingstilbud til mennesker med ondt i led, ryg og muskler. Samtidig er de nye faciliteter en afgørende forudsætning for, at vi kan fortsætte med at udvikle og dokumentere helt nye helhedsorienterede behandlingsformer inden for gigtområdet. Det er en uvurderlig hjælp.” ■

LÆSØ KUR & HELSE

En udfordring midt i Kattegat

I den gamle Vesterø Havnekirke – og et tilknyttet nybyggeri – indrettes Læsø Kur & Helse, et nyt behandlingscenter for psoriasispatienter, der har gavn af de naturlige forekomster af salt grundvand og havalger. Centeret skal være Skandinaviens førende udbyder af natur- og klimabehandlinger med salt- og thalassoterapi. Der bliver også tilknyttet en patientskole, der rådgiver om kost, motion og produkter til hjemmebehandling. Efter en indkøringsperiode skal centeret modtage godt 110 patienter om året og tilbyde behandling til nogle af de mange psoriasispatienter i Danmark. Realdania har valgt at støtte projektet af flere grunde: Dels kommer behandlingen patienterne til gavn, dels bliver den udtjente kirke genanvendt til nyt formål, dels har etableringen af centeret en positiv effekt for hele øen og lokalområdet, og endelig har projektet demonstrationsværdi, der kan inspirere andre til at genanvende bygninger til nye spændende formål.

Læs også artiklen om synergi og regionaludvikling, side 27



Ved udgangen af 2006 havde Realdania en samlet projektportefølje på 309 projekter. Nogle af projekterne er store og meget økonomisk tunge – som f.eks. Musikkens Hus i Nordjylland eller Kvæsthusprojektet i København. Andre projekter er økonomisk relativt små, men alligevel af ganske stor betydning for et lokalsamfund, et nærmiljø, en bogudgivelse eller en udstilling. Her kommer et lille udpluk af nogle af de mange store og små – og mangeartede – aktiviteter, som Realdania har været involveret i løbet af 2006.



HJÆLP TIL HISTORISKE HERREGÅRDSHAVER

Der er et sted mellem 200 og 300 historiske haver med stor arkitektonisk og kulturhistorisk værdi i Danmark. Desværre er mange af haverne truet af forfald, fordi de ikke bliver vedligeholdt godt nok. Det er meget kostbart og tidskrævende at passe og pleje de store haver, men jo længere opgaverne bliver udskudt, jo dyrere bliver det at rette op på de store havelandskaber. Derfor har Realdania sat et demonstrationsprojekt i gang, hvor ejerne af ni bevaringsværdige historiske haver får hjælp – fra 75% til 100% af udgifterne – til at genoprette og restaurere de nedslidte anlæg. Haveejerne skriver samtidig under på, at de selv vil sørge for en mønsterværdig pleje og vedligeholdelse af haverne i minimum 15 år. Demonstra-

tionsprojektet har to formål: Dels at redde haverne, dels at udvikle metoder til pasning, pleje og drift af andre tilsvarende haveanlæg. De ni haver, som alle skal være åbne for offentligheden, ligger på herregårdene Bregentved, Clausholm, Engelsholm, Holstenshuus, Knuthenborg, Løvenborg, Sanderumgaard, Søholt og Tirsbæk.

HISTORISKE HAVER Kampagne for bevaring af historiske haver med vægt på drift og pleje eksemplificeret i udvalgte herregårdshaver

Bevillingsår

2005

Beløb

65 mio. kr.



DANMARKS SMUKKESTE KOLONIHAVEHUS

Brugerne af socialpsykiatrien i Skanderborg Kommune har gennem årene dyrket mange gode grøntsager i deres lille kolonihave, som også har dannet rammen om fine grillaftener og fester. Men huset er slidt og utidssvarende, og det lever ikke rigtigt længere op til behovene. Derfor søgte socialpsykiatrien sammen med den frivillige arkitekt Klaus Wildenhoff i fjor fondsmidler til at tegne og bygge et nyt kolonihavehus, så brugerne ikke skulle miste deres fristed. Realdania og flere andre fonde gav bidrag, så der var råd til at indkøbe materialer og samarbejde med en projektleder, og i dag står huset klar med terrasse, toilet, redskabsskur, bålplads, petanquebane og køkkenhave. Huset er blevet brugt til at afholde grillaftener, fester, stille stunder, samtaler mellem bruger og kontaktperson....ja, selv i den kolde tid, hvor der oven i købet er lukket for vandet, er der nogle seje folk, som tager derud med termokanden fyldt med kaffe, tænder for gasovnen og nyder vuet gennem det store vinduesparti mod syd. De unge sindslidende har selv været med til at bygge huset som et led i socialpsykiatriens afprøvning af deres arbejdsparathed – og de er ikke i tvivl om, at det er Danmarks smukkeste kolonihave.

KOLONIHAVEHUSET I SKANDERBORG Nyt kolonihavehus til brugerne af socialpsykiatrien i Skanderborg Kommune

Bevillingsår	2005
Beløb	160.000 kr.

EKSKLUSIVE MULIGHEDER FOR HANDIKAPPEDE PÅ LUNGHOLM GODS

Det første samlede tilbud om oplevelse og ferie for handikappede i og omkring et fredet bygningsværk er på vej på det 400 år gamle Lungholm Gods ved Rødby. Godsets bygninger skal renoveres og ombygges, så de egner sig til udlejning med særlige anvendelsesmuligheder for handikappede – men uden at fremstå som en institution. Her vil både blive indrettet ferieboliger, kursusfaciliteter, badstueanlæg, park med belysning og møblering m.m. Det privatejede gods har fået udarbejdet en markedsanalyse og forretningsplan, der viser, hvordan

økonomien kan hænge sammen i et eksklusivt tilbud om ophold for gæster både med og uden handicap. Projektet bliver bakket op af De Samvirkende Invalideorganisationer og al ombygning er blåstemplet af Kulturarvsstyrelsen. Realdania støtter ombygningen på Lungholm Gods ud fra ønsket om at hjælpe gamle danske godser og herregårde til en ny karriere.

LUNGHOLM GODS Udvikle og ombygge Lungholm Gods til at være det første samlede oplevelses- og ferietilbud til handikappede i og omkring et fredet bygningsværk i Danmark.

Bevillingsår	2006
Beløb	8,75 mio. kr.



ARNAKKEKILDEN SPRINGER

Hver dag året rundt springer den kendte Arnakkekilde ved Silkeborg med syv grader varmt vand – helt nøjagtig 250.000 liter. Vandet er rigt på mineraler og bruges af Carlsberg til fremstilling af kurvand. Kilden var den direkte grund til, at man i 1883 anlagde Vandkuranstalten Silkeborg Bad netop på dette sted. I 1929 blev der bygget et udendørsanlæg med fine arkitektoniske kvaliteter op omkring kildens udspring, men på grund af tidens tand var det bevaringsværdige anlæg stærkt forfaldet, indtil KunstCentret Silkeborg Bad tog initiativ til at renovere bassin, drikkebrønd, vandtrappe og nedre bassin. Realdania har sammen med andre fonde og tilskudsydere bidraget til at fremtidssikre kildeanlægget med nystøbte betondele i et nyanlagt landskab, der fastholder det historiske udtryk. ▶

ARNAKKEKILDEN Istandsættelse af anlægget omkring Arnakkekilden ved Silkeborg

Bevillingsår	2006
Beløb	1,8 mio. kr.



DEN LILLE HAVFRUES GENMODIFICEREDE SØSTER

Et par hundrede meter fra Edvard Eriksens verdensberømte statue af Den Lille Havfrue i Københavns Havn, har havfruens søster nu taget plads på Dahlerups Torv. Og der er tale om en sær søster. Kunstprofessor Bjørn Nørgaards skulpturgruppe på en nyanlagt plads bag Dahlerups Pakhus på "bagsiden" af Langelinie, "Det Genmodificerede Paradis" fortæller den vestlige verdens kulturhistorie i et moderne genteknologisk perspektiv, og denne version af havfruen er langt fra så yndefuld. Her bliver roen og harmonien brudt af en uforudsigelighed, der virker helt foruroligende. Bjørn Nørgaard udfordrer sit publikum med et formsprog, der diskuterer civilisationens grænser. Hvad er det, der sker, når vi kan manipu-

lere med generne? Byrummet får på den måde en interessant plads, der skaber liv mellem husene – og en havfrue, der stiller skarpe spørgsmål fra sin plads i havnen.

DAHLERUPS TORV Etablering af plads og opstilling af Bjørn Nørgaards skulpturgruppe Det Genmodificerede Paradis

Bevillingsår

2004

Beløb

2 mio. kr.



KRANEN OG KULTURARVEN

Da Mariager Trafikhavn blev nedlagt i 1989, sluttede et hårdt arbejdsliv for byens gamle svingkran, som siden 1930 havde løftet tusindvis af tons kul, der skulle fragtes til Viborg Gasværk. I dag står kranens karakteristiske profil stadig klart aftegnet mod himlen over havnen, for den er en af Danmarks kun tre fredede havnekraneer. På initiativ af Foreningen Havnens Venner er kulkranens betonkonstruktion nu blevet renoveret, så den bevares for eftertiden som en typisk repræsentant for havnekraneer i de danske fjordkøbstæder fra midten af 1900-tallet. Realdania har støttet arbejdet med havnekraneen for at sikre en fin del af den nyere industrielle kulturarv.

MARIAGER HAVNEKRAN Restaurering af Mariager Havnekran	
Bevillingsår	2006
Beløb	275.000 kr.



STUR, STUR NUMMER!

Siden 1999 har et af Europas største cirkusmuseer holdt til i en gammel bygning i Avedørelejren i Hvidovre. Med en bevilling fra Realdania bliver det nu muligt for museet, at etablere et egentligt oplevelsescenter, der kan give gæsterne et levende indblik i livet som cirkusartist. Skoleklasser, virksomheder, turister og alle mulige andre, der besøger museets nye center i den bevaringsværdige smedjebygning med fine arkitektoniske kvaliteter, vil nu kunne sætte sig ind i det hårde arbejde og den fine

kunst, som findes side om side i det særlige cirkusmiljø. Cirkusmuseet satser på en bred appel, også til unge med anden etnisk baggrund end dansk, som ellers er sjældne gæster på landets museer.

CIRKUSMUSEET Etablering af oplevelsescenter ved omdannelse af Avedørelejrens gamle smedje	
Bevillingsår	2006
Beløb	5 mio. kr.

DET MALEDE RUM

Med en baggrund som bygningsmaler og mere end 20 års erfaring som bygningskonservator, har Line Bregns-høj analyseret og kortlagt malerfagets brug af malingstyper og arbejdsmetoder i hele Danmark. Hun har opsøgt og fundet et stort og næsten upåagtet materiale i samtidens malerhåndbøger, og med dette materiale har hun bl.a. analyseret maleteknikker for at se på teori i forhold til praksis, noget der aldrig tidligere er blevet undersøgt. De bemalede dekorationer er en nagelfast og integreret del af de fredede og bevaringsværdige bygninger og dermed væsentlige for vores opfattelse af bygningernes arkitektoniske værdier. Line Bregns-høj formidler denne nye viden med bogen "Det malede rum", der udvider fagfolks kompetencer i bevaringen af den bygningskulturelle arv. Bogen er blevet til i et treårigt forskningsprojekt finansieret af Kulturministeriets forskningspulje og Nationalmuseet.

DET MALEDE RUM Udgivelse af bog om dekorationer og maleteknikker 1790-1920	
Bevillingsår	2006
Beløb	250.000 kr.

VIDEOKUNSTEN INVOLVERER BYRUM OG ARKITEKTUR

Den amerikanske kunstner Tony Oursler kommer til København for at udstille videoskulpturer i Kunstforeningen Gammel Strand. Han er bl.a. kendt for at inddrage arkitekturen og byrummet i sine arbejder, hvilket københavnere vil få øjnene op for, når videoinstallationerne bliver projiceret op på facademure ved Kunstforeningen, Cinemateket, Gammel Dok og Kunstakademiet. ▶



DANSK-KINESISK SAMARBEJDE OM ARKITEKTUR, LIVSKVALITET OG BYUDVIKLING

Et helt nyt samarbejde mellem fire kinesiske universiteter og fire unge danske arkitektvirksomheder skal vise, hvordan arkitektur kan være med til at skabe bedre levevilkår for den kinesiske befolkning uden samtidig at opbruge alle landets ressourcer. Myndighederne i Kina ønsker at forbedre leveforholdene for 1,3 mia. mennesker, og man forventer at 400 mio. kinesere vil flytte fra land til by i de næste 20 år, hvilket naturligvis sætter byerne under pres. Projektet mellem Kina og Danmark er resultatet af den nye danske arkitekturpolitik, der satser på eksport, samarbejde og bæredygtig byplanlægning. Udstillingen CO-EVOLUTION henvender sig både til arkitekter, ingeniører, miljøfolk, politikere og alle andre med interesse for løsning af tidens globale problemer.



SANTIAGO CALATRAVA PÅ DANSK ARKITEKTUR CENTER

Den spanske arkitekt, ingeniør og kunstner Santiago Calatrava tilhører verdenseliten blandt nulevende arkitekter. Over hele verden er der bud efter hans evne til at skabe bygningskonstruktioner, der kombinerer naturens frie former med stramme geometriske linier, som udfordrer arkitekturen og teknologien. På Dansk Arkitektur Center vil en udstilling dels formidle Santiago Calatravas arbejdsmetode fra studier af menneskekroppe og naturen til de færdige bygningsværker, dels vise de byggetekniske muligheder, som vores tids teknologi

rummer. Udstillingen omfatter materiale om otte af arkitektens vigtigste værker fra flere forskellige lande, bl.a. Turning Torso i Malmø.

HVAD SKAL DER SKE MED INDUSTRIENS ARKITEKTUR?

Hvad skal der ske med gamle industrialanlæg, der ikke længere bruges til deres oprindelige formål? Skal de fredes? Bevares? Genanvendes? Eller konverteres til helt nye formål? En ny antologi ridser baggrunden for den aktuelle diskussion op. Thomas Birket-Smith har redigeret "Industriens arkitektur" – en antologi om industriens bygninger, der henvender sig til arkitekter, planlæggere, historikere og andre med interesse for industrialismens og industrialanlæggenes betydning for den moderne arkitektur.



HERREGÅRDEN NØRRE VOSBORG GENOPSTÅR

Realea A/S erhvervede i 2004 det 500 år gamle herregårdsanlæg Nørre Vosborg med det formål at omskabe stedet til et samlingspunkt for erhverv og kultur i Vestjylland. De historiske bygninger, anlæg og landskabelige helheder har siden været underkastet en gennemgribende restaurering og nyindretning, så det hele kan "genopstå" som museum og kulturcenter med hotel, restaurant og konferencefaciliteter. Der er oprettet en særlig driftsfond, som skal drive det nye oplevelsescenter. Herregården, der ligger i et fredet kulturlandskab, består af flere bygninger opført i perioden 1542 til 1951. Gyldenstjernehuset er fra 1552, Langehuset kom til i 1642, De Lindehuset er fra 1770 og Tanghuset fra 1839. "Borgen" repræsenterer på den måde fire forskellige arkitektoniske stilperioder på én gang, renæssance, barok, rokoko og historicisme.

NY BOG OM STEEN HØYERS LANDSKABSARKITEKTUR

Kunstakademiets Arkitektskole har udgivet en bog om professor og landskabsarkitekt Steen Høyers univers i anledning af hans modtagelse af Eckersberg Medaljen og 60-års fødselsdag. Formålet med bogen er at vise vigtigheden og nødvendigheden af det landskabsarkitektoniske fagfelt og dets værdifulde tradition i en tid med øget interesse for landskabet i bygningsarkitektur, planlægning og samfund. Bogen rummer eksempler og dokumentation af Steen Høyers arbejde fra de første udstillinger med skulpturelle installationer i 60'erne, over mange års arbejde med collager og artmails, fotografier af by og landskaber til den meget lange række af idé-, skitse- og konkurrenceprojekter fra 70'erne til i dag.

▼ HINDSGAVL SLOT

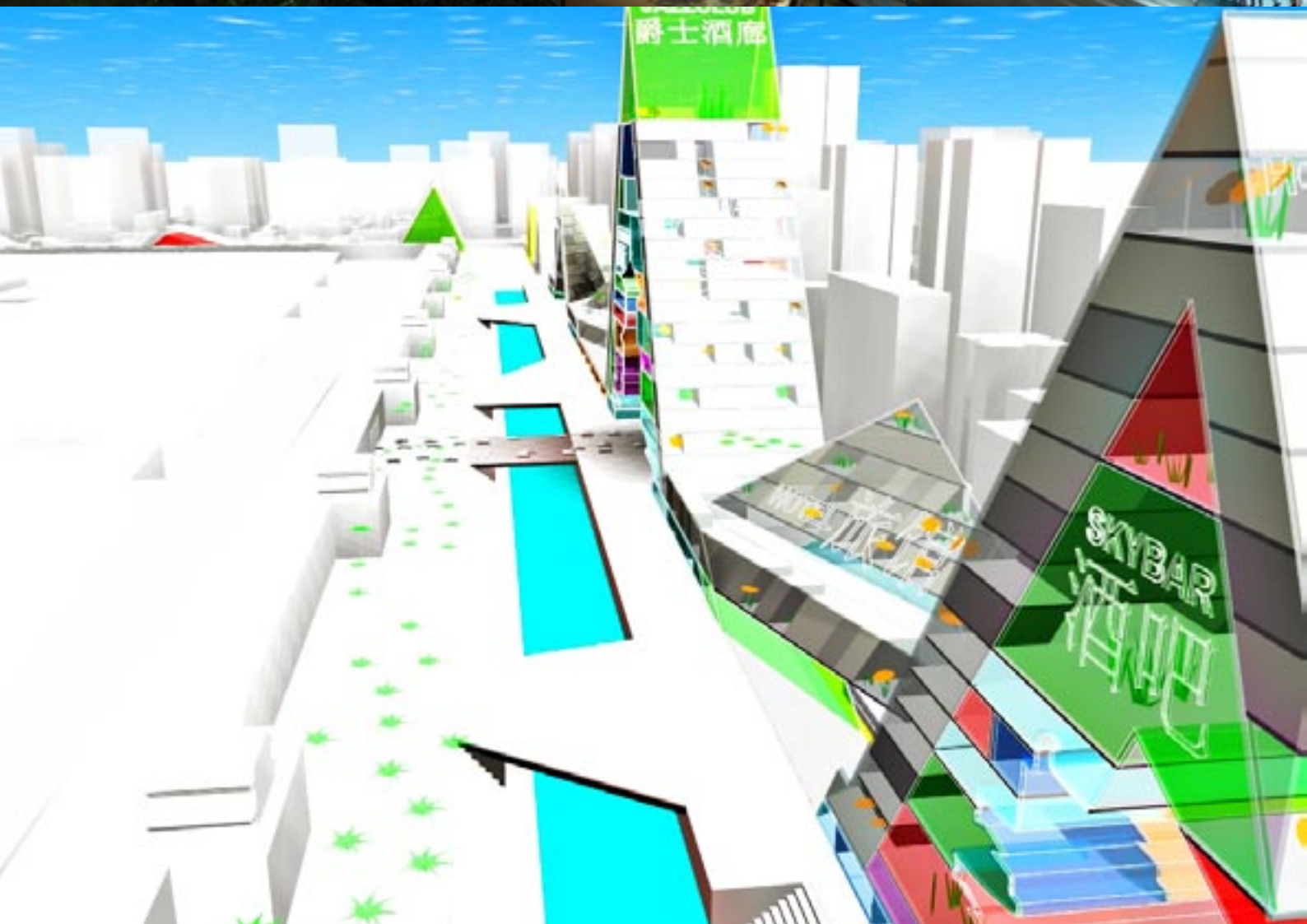
Opgaven med restaureringen af Fruerfløjen har bl.a. været at indrette et stort moderne produktionskøkken, uden at det gav sig til kende i de fredede bygninger og de landskabelige omgivelser.

RESPEKT OG HENSYNTAGEN PÅ HINDSGAVL SLOT

På Vestfyn ligger det smukke, klassicistiske Hindsgavl Slot, og det har det gjort – i forskellige former – i de seneste 800 år. Det nuværende slot er det tredje på stedet, og når man går i gang med et så stort projekt som restaurering af Fruerfløjen, står man naturligvis til ansvar over for historien – og netop derfor var "respekt" og "hensyntagen" nøgleordene for det omfattende arbejde, som slottets ejer Realea A/S satte i gang i 2004. Da over 4.000 gæster deltog i åbningen af Hindsgavl Slot i april 2006, kunne de konstatere, at restaureringen var lige præcis så respektfuld og hensynsfuld, som slottet med den lange fortid har krav på. Vilhelm Lauritzen Arkitekter og Ingeniørfirmaet Schou's Eftf. har blandt andet sørget for, at Hindsgavl i dag kan drives som en moderne restaurant og hotel- og konferencevirksomhed af højeste kvalitet ved at udgrave 2.500 kubikmeter jord under Fruerfløjen, understøtte bygningen med betonsøjler og jernbjælker og anlægge en 5,5 meter dyb kælder, hvorfra kokkene nu forkæler slotsgæsterne.

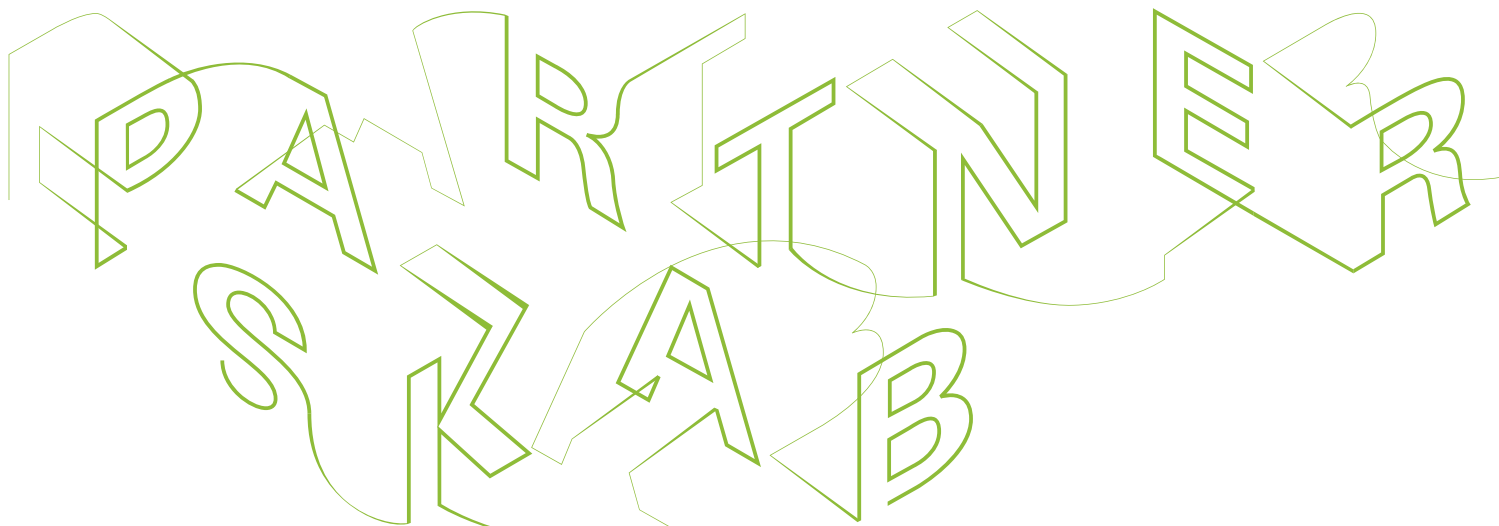
Læs om flere af Realdanias mange projekter på www.realdania.dk





◀ CO-EVOLUTION

Danske Transform og kinesiske Xuat foreslår i et fælles projekt en ny bymur på ydersiden af den historiske bymur i Xi'an i Kina. Den nye mur skal forsyne byen med bl.a. transport, overnatning, parker og informationscentre.



DET NØDVENDIGE PARTNERSKAB

Samarbejde. Det er en **strategisk beslutning**, når Realdania indgår i **forpligtende samarbejde** med Dansk Arkitektur Center, Byggeriets Evalueringscenter og Bygningskultur Danmark.

Af Jacob Møller Overgaard

For at skabe bred formidling, samarbejde og udvikling på tværs af arkitekturens og byggeriets traditionelle faggrænser har Realdania indgået en partnerskabsaftale med Kulturministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet om at yde støtte til Dansk Arkitektur Center. De to ministerier har ansvar for henholdsvis arkitekturpolitikken og byggepolitikken i Danmark.

DANSK ARKITEKTUR CENTER Center for kulturel og erhvervs-mæssig formidling af dansk byggeri, arkitektur og byudvikling.

Bevillingsår 2006

Beløb 18,6 mio. kr. (2007-2009)

“Det er bl.a. vores opgave at bidrage til et udviklingsorienteret samarbejde blandt byggeriets parter, så arkitekter, bygherrer og øvrige rådgivere kan mødes om en fremadrettet og værdiskabende udvikling af dansk arkitektur” siger centerets administrerende direktør, Kent Martinussen.

DAC blev i 2003 udpeget som den danske regerings primære aktør i arbejdet med at styrke arkitekturområdet og indfri ambitionerne i “Vækst med vilje”, der er regeringens plan for Danmarks udvikling i kultur- og oplevelsesøkonomien.

“Arkitekturen og byggeriet tiltrækker sig mere og mere opmærksomhed, både fra politikerne, medierne og offentligheden. Der er et stort engagement og en flittig debat om byernes og bygningernes udvikling. Skal vi bygge i højden? Hvordan skal havnefronten udvikle sig? Hvordan skal vi tænke os fremtidens boliger? Hvad er bæredygtig byudvikling i verdens storbyer? Hvordan har vores samfund udviklet sig fra gravhøje til højhuse? Der er en stor videbegærlighed om alle disse emner, og vi bidrager til interessen med udstillinger her og i udlandet, formidling, konferencer, markedsføring, undervisning og alle mulige andre projekter. Vi prøver simpelthen at stille de svære spørgsmål og finde de nye og interessante svar om byrum, byggekultur og arkitektur. Man kan sige, at vi samler viden, oplevelser og udfordringer for både eksperter og nybegyndere,” siger Kent Martinussen. ▶

Dansk Arkitektur Center præsenterede det danske projektet CO-EVOLUTION på verdens mest betydningsfulde arkitekturudstilling, Biennalen i Venedig.

Bygningskultur Danmark bor i en smuk, gammel bygning i Borgergade i København. Her havde Søetatens Pigeskole engang hjemme.

Den gyldne løve

I 2006 lykkedes det for første gang Danmark at vinde hovedprisen på verdens største arkitekturudstilling, den

BYGNINGSKULTUR DANMARK Bygningskultur Danmark er national viden-, rådgivnings-, og interesseorganisation for bygningskulturen. Organisationen arbejder politisk, fagligt og kommercielt for at kvalificere bevaring og udvikling af dansk bygningskultur.

Bevillingsår	2002
Beløb	25 mio. kr. (2003-2007)

internationale biennale i Venedig, der blev holdt for tiende gang. Den prestigefyldte Gyldne Løve blev vundet for udstillingen CO-EVOLUTION, som DAC er ophavsmand til, og som er blevet til i et samarbejde mellem unge danske arkitekter fra tegnestuerne CEBRA, COBE, EFFEKT og TRANSFORM og studerende fra fire universiteter i Kina.

“CO-EVOLUTION forener de unges problemløsende og holistiske tilgang med den danske tradition for bæredygtig og humanistisk arkitektur og kobler det til det kinesiske byggeboom. Et møde, som kan blive begyndelse til helt ny knowhow inden for bæredygtig byudvikling på verdensplan,” siger Kent Martinussen, der understreger, at internationale udstillinger af dette format kun kan realiseres gennem partnerskaber.

Partnerskaber er nødvendige

Realdania har valgt at indgå partnerskabsaftaler med Dansk Arkitektur Center, Byggeriets Innovation og Bygningskultur Danmark, fordi det skaber resultater.

“Vi har kun gode erfaringer med de forpligtende samarbejder, og jeg tror, at vi kommer til at se mere af den slags i de kommende år. Partnerskaberne og samarbejdet er nødvendige og en vigtig del af vores strategi. Man kan sige, at de løbende partnerskaber er en videreudvikling af de samarbejdsmodeller, vi kender fra enkeltstående byggerier, hvor vi sammen med f.eks. en kommune og andre aktører skaber en partnerorganisation til lejligheden. Med DAC, Byggeriets Evaluerings Center og Bygningskultur Danmark er vi med til at fastholde en løbende opmærksomhed på nogle af de temaer, der er afgørende for en god udvikling i arkitektur, byggeri og det byggede miljø,” siger Realdanias administrerende direktør Flemming Borreskov. ■

BYGGERIETS EVALUERINGS CENTER Center for benchmarking af nøgletal for byggeriet samt koordinering, evaluering og videnformidling om udviklingsbyggeri.

Bevillingsår	2001
Beløb	7 mio. kr.

Byggeriets Evaluerings Center

er en erhvervsdrivende fond stiftet af en bred kreds af byggeriets aktører for at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet.

Byggeriets Evaluerings Center blev stiftet i februar 2002 af byggeerhvervs organisationer og regeringen i forening. I dag sidder BAT-kartellet, Bygherreforeningen i Danmark, Byggematerialeindustrien, Dansk Byggeri, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Realdania, F.R.I., Danske Ark og Teknik i bestyrelsen. Initiativet er finansieret af byggeriets organisationer, fonde og private virksomheder.

Centeret er en udløber af de senere års debat om manglende produktivitet og kvalitet i dansk byggeri. Det er centerets opgave at etablere et benchmarking-system med nøgletal for både byggeprocessen og det færdige byggeri. Centret skal også analysere byggeriets produktivitet, formidle viden om byggeri og fungere som et samlingssted for drøftelser mellem byggeriets parter. Centeret kan i øvrigt drive virksomhed til almen gavn for byggeriet.

Besøg Byggeriets Evaluerings Center på www.byggeevaluering.dk og www.bec.dk

Bygningskultur Danmark

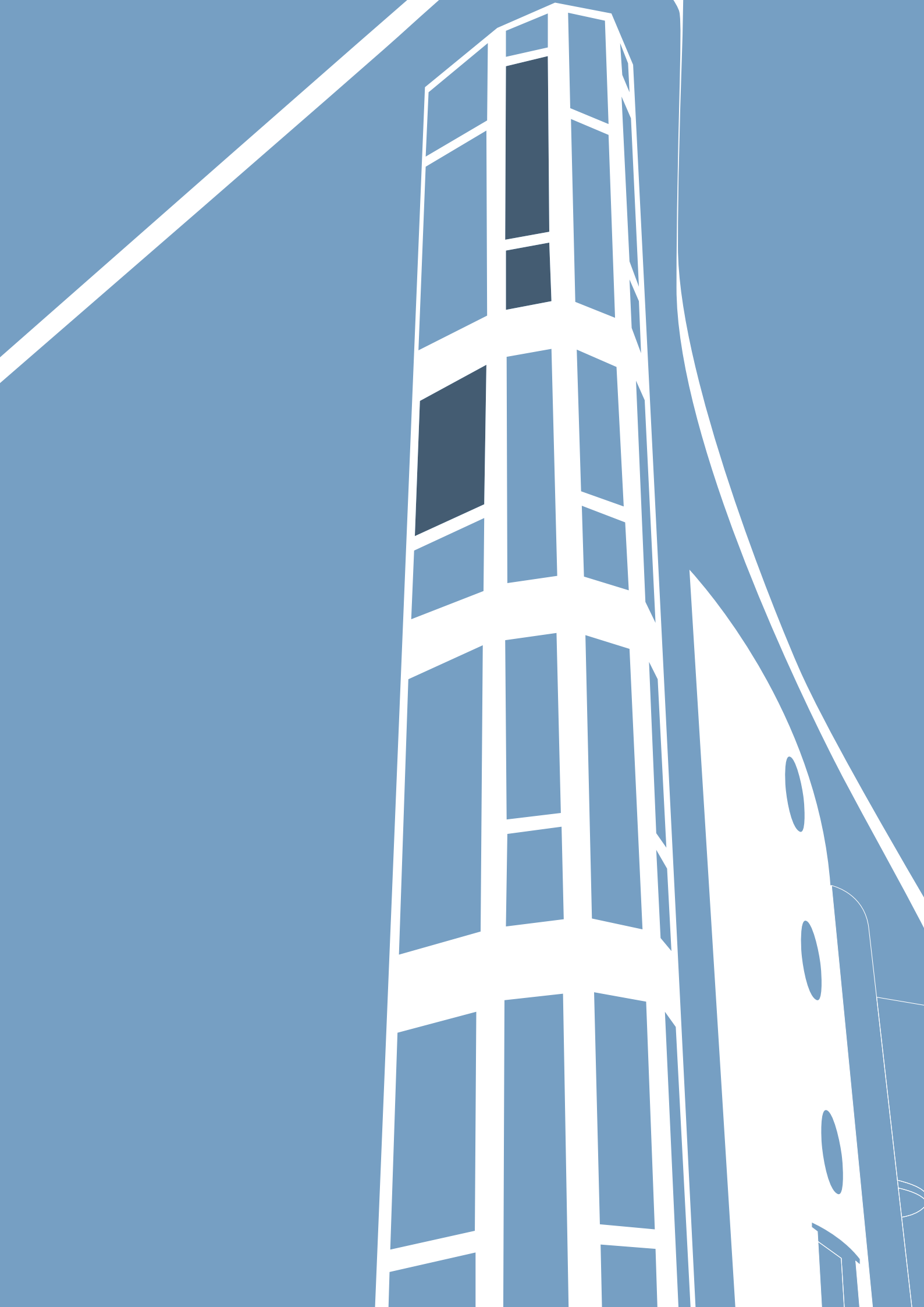
er en national viden-, rådgivnings-, og interesseorganisation, der indsamler, analyserer og formidler viden om bygningskulturen.

Organisationen arbejder politisk, fagligt og kommercielt for at kvalificere bevaring og udvikling og gøre bygningskultur til en folkesag, både i byerne og på landet. Bygningskultur Danmark er den naturlige samarbejdspartner og rådgiver for ejere af bevaringsværdige og fredede bygninger, bygherrer og kommuner, samt rådgivere med et behov for viden om bygningskultur.

Bygningskultur Danmark er paraplyorganisation for 30 foreninger, brancher, fonde og institutioner, der arbejder med bygningskultur.

Besøg Bygningskultur Danmark på www.bygningskultur.dk





LAVVE STERING

BISPEBJERG BAKKE S. 06





Formuen skal sikres over tid. Realdanias **investeringsstrategi** er, med en **lang tidshorisont** og med **lav risiko** for permanente tab, først og fremmest at sikre **startkapitalens realværdi**.

Realdanias investeringsvirksomhed

Realdania forvalter pr. 31. december 2006 en investeringsformue på 34,2 mia. kr.

Strategi

Formålet for investeringsvirksomheden er at sikre det størst mulige afkast af formuen. Det skal ske med en lang tidshorisont og med lav risiko for permanente tab.

Afkastet skal:

- Sikre startkapitalens realværdi
- Betale den deraf afledte skat
- Dække uddelinger til almindelige projekter, uddelinger til flagskibsprojekter og filantropiske investeringer samt
- Betale omkostningerne til administration

På lang sigt forventer vi, at aktier vil give et højere afkast end obligationer. Der er en større risiko forbundet ved at investere i aktier end i obligationer. Realdanias langsigtede investeringshorisont betyder, at Realdania har en relativt høj andel af formuen i aktier. Den høje aktieandel betyder, at afkastet kan variere meget fra år til år. ▶

Samlet afkast

Det samlede afkast på investeringerne for 2006 er:

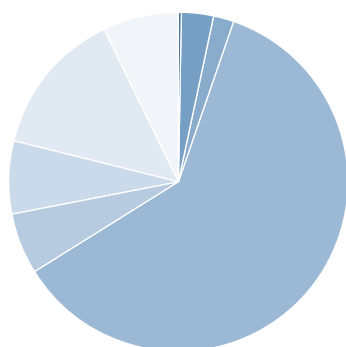
	Værdi pr. 31/12-2006	Afkast 2006 DKK	Afkast 2006 %
Investeringer i alt	34.216	4.447	14,6

Aktivernes fordeling

Investeringerne er placeret i aktier, obligationer, fast ejendomsfonde og private Equity Fonde.

Porteføljerne fordelt på aktivtyper fordeler sig således

■ Pengemarked 0%	■ Fast ejendom 3%	■ Private Equity 2%
■ Danske Bank-aktier 61%	■ Øvrige danske aktier 6%	■ Globale aktier 7%
■ Danske obligationer 14%	■ Globale obligationer 7%	



Formålet med fordelingen på forskellige typer aktiver er at maksimere den langsigtede gennemsnitlige forrentning af egenkapitalen under hensyntagen til lav risiko for permanente tab.

UDVIKLINGEN PÅ AKTIE- OG OBLIGATIONSMARKEDET

Økonomi

Den globale økonomi er i 2006 ligesom året før præget af høj vækst. I USA er der i sidste halvår tegn på en afmatning i væksten. Til gengæld sker der i euroområdet en markant vækstforøgelse, blandt andet fordi det går godt i Europas største økonomi, Tyskland. I Asien fortsætter Kina med meget høje vækstrater, og Japan øger væksten i forhold til 2005.

Det økonomiske opsving fortsætter i 2006 i Danmark, Norge og Sverige. Pr. 30. september 2006 er den årlige realvækst i det danske bruttonationalprodukt på 3,3%.

I Danmark er beskæftigelsen nu den højeste nogensinde og arbejdsløsheden er faldet til det laveste niveau siden 1970'erne. Den indenlandske efterspørgsel er vokset kraftigt gennem året. Det gælder både det private forbrug og især investeringer. Den øgede efterspørgsel medfører en øget import. Det betyder, at overskuddet på handelsbalancen falder i forhold til 2005, men der er stadig tale om et stort overskud. Det høje aktivitetsniveau medfører et stigende pres ikke mindst på arbejdsmarkedet, hvor flere erhverv nu melder om mangel på arbejdskraft.

Den høje vækst skaber frygt for øget inflation. I både USA, Europa og Asien giver det i 2006 i flere omgange anledning til, at centralbankerne forhøjer den korte rente.

Olieprisen svinger i løbet af året kraftigt med en højeste pris på 77\$ og en laveste pris på 56\$, en ændring på 27%. I andet halvår falder prisen til en ultimopris på 60\$. Faldet i andet halvår påvirker virksomhedernes energiindkøb og forbrugernes købekraft positivt. Modsat viser det amerikanske husmarked et fald med næsten 10% i august måned, hvilket er det største, USA har oplevet i 36 år. Tendensen er stadig negativ.

Dollaren er i løbet af 2006 faldet med næsten 10% i forhold til EUR og DKK.

Aktier

Verdens aktiemarkeder har i 2006 – sædvanen tro – en særdeles uensartet udvikling i årets løb.

Følgende faktorer har en markant indflydelse på markederne i 2006:

Private Equity-fondene er igen særdeles aktive. De får en del konkurrence fra industrielle købere, som med den højeste likviditet i selskabernes historie og meget moderat gearede balancer har finansiell baggrund for at betale meget høje priser ved køb af andre selskaber. Det kan de gøre, fordi købet kan finansieres af egen likviditet. For PE-fondenes vedkommende er renteniveauet stadig attraktivt, selv om den korte 2-årige rente er steget fra primo 2,85% til ultimo 3,91%.

Aktiviteten fra virksomhedshandler og fusioner påvirker i 2006 aktiemarkedet i positiv retning. Det er også positivt for markedet med et højt niveau for payout i form af aktietilbagekøb og udbytter. Aktivitetsniveauet og den rigelige likviditet forstærker aktiemarkedets forventninger om overtagelser af noterede selskaber.

Europæiske aktier outperformer amerikanske aktier i 2006. Det skyldes Europas stærke fokus på reduktion af omkostninger og outsourcing, samt at markedet har svagere forventninger til de amerikanske selskaber. Da dollarens falder overfor euroen med 10,5%, forstærker det trenden.

I maj – juni måned 2006 bliver aktiemarkedet generelt ramt af en stramning af likviditeten.

Korrektionen er udløst af en kombination af stigende oliepriser, inflationsfrygt, frygt for stigende renter, geopolitisk uro om Iran og negative overraskelser med hensyn til den generelle vækst.

Efterfølgende er den geopolitiske uro dæmpet noget, og et stigende udbud af olie og øgede olielagre i USA har fået oliepriserne ned, hvilket reducerer inflationsbidraget fra oliepriserne.

Påvirkningen på aktieindeksene i maj-juni 2006 er markant. De store landes indeks faldt med 8-10%, og Norden bliver specielt hårdt ramt med et fald i OMX20-Copenhagen på 15,5%.

Året slutter for flertallet af de europæiske markeder på det højeste niveau nogensinde. Også Dow Jones Indus avg. indeks er i december på det højeste niveau, hvorimod Nasdaq Composite-indeks stadig er langt fra toppen i år 2000.

Det danske aktiemarked yder godt i 2006. Indløsnings-tilbud fra PE-fonde på TDC pr. 1. februar 2006 skaber megen likviditet til aktiemarkedet. Selskabernes stærke balancer og store likviditet giver yderligere likviditet til markederne.

Pensionsindbetalingerne sætter også rekord med mere end 100 mia.kr. i indbetalinger, og da en stigende andel af pensionsmidlerne placeres i aktier, har det også en betydelig påvirkning på aktiemarkedet.

	2006	Seneste 3 år	Seneste 5 år
S&P 500 (USA)	15,6%	34,7%	35,1%
Nasdaq (USA)	12,2%	26,1%	33,3%
Nikkei 225 (Japan)	6,9%	61,3%	63,4%
OMXC20 (Danmark)	15,5%	90,3%	90,0%
OMXCBPI (Danmark)	15,3%	98,6%	88,7%
USD/DKK	-10,5%	-4,8%	-31,4%

Kilde: S&P, Nasdaq, Datastream og Reuters.
Ovenstående indeks er opgjort i lokal valuta.

Morgan Stanleys verdensindeks – afkast målt over henholdsvis 1, 3 og 5 år

	2006	Seneste 3 år	Seneste 5 år
MSCI Verden free float*	7,9%	46,3%	11,2%
MSCI Fjernøst, ekskl. Japan*	20,1%	73,3%	41,9%
MSCI Europa*	20,2%	46,3%	11,2%

Kilde: Morgan Stanley.
*Udviklingen er beregnet i danske kroner.

Obligationer

Udviklingen for den amerikanske 10-årige rente er i 2006 mindre svingende end tidligere og ender på ca. 4,60%, hvilket kun er 0,25 højere end primo året. Renten havde dog medio året været oppe i lige godt 5,25%. Den Amerikanske Centralbank (FED) hæver den korte amerikanske rente fire gange i 2006. Den korte rente stiger fra 4,25% til 5,25%. Ved årets udgang er rentekurven invers i USA. En af grundene til, at de lange amerikanske renter ikke stiger, er, at markedet løbende regnede med, at vækstbilledet ville blive forværret grundet FED's renteforhøjelser, samt at boligmarkedet vil begynde at falde, hvilket igen vil gå ud over det amerikanske forbrug. Dertil kommer, at Kina og Japan også i 2006 fortsætter med at købe amerikanske statsobligationer.

Rentespændet til Europa ændrer sig fra godt +100 til godt +65 rentepunkter ultimo året. Det afspejler et normalt niveau set i forhold til væksttempoet for de to områder.

Året som helhed er præget af store kursfald i Europa. Men der er store udsving undervejs. Frem til medio maj er markedet præget af kursfald med heraf følgende rentestigning, og renten på den 10-årige danske statsobligation når et niveau lige over 4,10%. Det skyldes, at væksten er på vej op i Europa, samt at ECB har ændret sin retorik, så de nu ser flere pengepolitiske stramninger for det kommende år. Arbejdsløshedstal fra især Tyskland begynder også at falde i perioden.

Fra medio maj 2006 falder renterne. De når et lavpunkt medio juni på lige godt 3,90%. Rentefaldet er kortvarigt. Renterne begynder at stige igen, da der kom bedre økonomiske nøgletal fra Europa.

Perioden fra medio juni til primo juli er igen præget af rentestigning og når årets top på næsten 4,20%. Det er gode økonomiske nøgletal fra Europa samt renteforhøjelser fra ECB, der er grunden til den sidste stigning. Frem til ultimo november ser vi igen et rentefald, som bunder på lige godt 3,65%. Det er nu amerikanske økonomiske nøgletal, der viser en nedgang i aktiviteten, og det har ▶



stor indflydelse på de europæiske renter, selv om de to økonomier kører i hver sit tempo. I resten af året stiger renterne, og den 10-årige rente ligger ultimo året på 3,95%. Den Europæiske Centralbank (ECB) forhøjer løbende hen over året de styrende renter i alt fem gange, så de ultimo 2006 udgør 3,50%. ECB sætter renten op på grund af den tiltagende inflation og på grund af de stigende priser på boligmarkedet som en følge af de meget lave renter.

Danmarks Nationalbank følger trop på alle rentestigninger fra ECB's side. Dog har nationalbanken en ekstraordinær rentestigning i februar 2006, hvor kronen kortvarigt kom under pres.



Kilde: Reuters EcoWin

EJENDOMSMARKEDET

Danmark

På grund af den øgede beskæftigelse er der stor efterspørgsel efter kontorejendomme i 2006. Udbuddet af kontorejendomme var samtidig lavt. Resultatet blev, at tomgangen faldt i 2006, og lejepriserne steg. Investorenes startafkast for kontorejendomme stabiliserer sig på et lavt niveau i 2006, bl.a. på grund af den stigende finansieringsrente.

Efterspørgslen efter butiksejendomme er stor – drevet af udviklingen i privatforbruget. Det stigende udbud af butikskvadratmeter i 2006, bl.a. i form af nye storcentre, bliver dog opsuget i markedet, og tomgangen forbliver stabil på et lavt niveau, samtidig med at lejepriserne stiger. Investorenes krav til startafkast falder i 2006.

Industriejendomme (industri/logistik) oplever stor efterspørgsel i 2006, og udbuddet af ejendomme er delvis hæmmet af en beholdning af utidssvarende bygninger.

Tomgangen er lav, og lejepriserne stiger svagt i 2006. Investorenes store efterspørgsel resulterer i faldende startafkast.

Europa

Lejernes efterspørgsel efter kontorejendomme er generelt stigende i Europa. Men der er regionale forskelle. Sammenholdt med et relativt lavt udbud af nye ejendomme resulterer det i lavere tomgang, statiske lejeniveauer eller moderate lejestigninger i visse områder. Investorenes efterspørgsel efter kontorejendomme er fortsat høj, fordi markedet har meget likviditet. Derfor falder startafkastet på kontorejendomme i 2006.

Efterspørgslen efter butiksejendomme er god i 2006 og kommer især fra internationale kæder, som efterspørger centralt beliggende ejendomme eller store lokaler i yderområder til internationale supermarkeder, byggemarkeder etc. På grund af det begrænsede udbud falder tomgangen, og i visse tilfælde stiger lejeniveauet også i 2006. For investorer i butiksejendomme viser 2006 faldende startafkast fortrinsvis på grund af den store efterspørgsel efter investeringsemner.

På grund af den økonomiske udvikling i Europa er der i 2006 generelt god efterspørgsel efter industriejendomme (industri/logistik). Lejepriserne forbliver stabile, og investorenes efterspørgsel efter industriejendomme resulterer i faldende startafkast.

Som nævnt kan der være regionale forskelle, som gør, at visse markeder oplever en anden udvikling end den generelle, som er beskrevet ovenfor.

FORVALTNING AF INVESTERINGER

Målet med Realdanias investeringer er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital under hensyntagen til investeringsformuens sammensætning.

I 2006 er der startet ti nye porteføljer. Fire globale obligationsporteføljer, tre ejendomsfonde og tre Private Equity-fonde.

Investeringer forvaltes i 29 porteføljer, heraf forvaltes 23 eksternt. Realdania forvalter selv danske porteføljer med undtagelse af porteføljer, som forvaltes af investeringsforeninger.

I 2006 er kapitalen forvaltet på følgende måde: Til at pleje de 23 eksterne porteføljer er der valgt 20 Asset Managers. Realdania forvalter selv seks porteføljer, en dansk obligationsportefølje og en dansk pengemarkedsportefølje samt en dansk aktieportefølje, aktiebeholdningen i Danske Bank samt to Private Equity-investeringer.

Obligationer (8)

- 1 Dansk obligationsportefølje
- 1 Dansk pengemarkedsportefølje
- 6 Globale obligationsporteføljer

Aktier (8)

- 2 Danske aktieporteføljer
- 1 Danske Bank aktieportefølje
- 5 Globale aktieporteføljer

Fast ejendom (5)

- 1 Dansk ejendomsfond
- 3 Europæiske ejendomsfonde
- 1 Dansk ejendomsselskab

Private Equity (8)

- 5 Danske Private Equity-fonde
- 1 Nordeuropæisk Private Equity-fond
- 1 Europæisk Private Equity-fond
- 1 Dansk selskab

AKTIER**Danske Bank**

Danske Bank køber i november måned 2006 Finlands tredjestørste bank Sampo Bank for 31 mia. Af den samlede købesum er 14,7 mia. kr. finansieret ved nyudstedelse af aktier. Realdania deltager pro rata i denne nyudstedelse. 60,7% af Realdanias formue er placeret i aktier i Danske Bank. Ejerandelen af Danske Bank udgør ultimo 2006 11,9%. Værdien af Danske Bank udgør 20,8 mia. kr. den 31. december 2006.

Øvrige aktieporteføljer

Målet for aktieporteføljerne er at skabe et afkast, som matcher eller er bedre end de valgte benchmarks.

De to danske aktieporteføljer er stockpicking-porteføljer bestående af 15-25 børsnoterede danske aktier. På grund af Realdanias store investering i Danske Bank bliver der ikke investeret i bankaktier i den internt forvaltede portefølje. Værdien af de to danske aktieporteføljer udgør 2.173 mio. kr. den 31. december 2006.

Der er en global aktieportefølje, som er en indeksportefølje bestående af ca. 450 børsnoterede aktier. Den globale indekstracking aktieportefølje udgør 865 mio. kr. den 31. december 2006

Der er to globale stockpicking aktieporteføljer, hvor Asset Manager til forskel fra indeksporteføljen investerer i et langt færre antal børsnoterede aktier – typisk ca. 35-60 forskellige. Værdien af de to globale stockpicking

aktieporteføljer udgør 1.051 mio. kr. den 31. december 2006.

Der er to globale value aktieporteføljer hvor Asset Manager investerer i op til 60 forskellige børsnoterede aktier. Værdien af de to globale value aktieporteføljer udgør 610 mio. kr. den 31. december 2006.

Generelt for stockpicking og value aktieporteføljer gælder, at performance skal måles over en længere periode, tre til fem år, idet aktierne er udvalgt, fordi markedet har overset, at de pågældende aktier indeholder et merpotentiale i kursen.

OBLIGATIONER

Det generelle mål for obligationsporteføljerne er at skabe et absolut afkast, som matcher eller er bedre end de valgte reference-benchmarks.

Den danske obligationsportefølje investerer i børsnoterede stats- og realkreditobligationer eller obligationer garanteret af den danske stat. Strategien, aktiv styring, er at slå benchmark ved at købe undervurderede obligationer og sælge overvurderede obligationer. Værdien af porteføljen udgør 4.905 mio. kr. den 31. december 2006.

Den danske pengemarkedsportefølje kan bestå af kontanter, aftaleindskud, statsgældsbeviser og korte stats- og realkreditobligationer. Værdien af pengemarkedsporteføljen udgør 68 mio. kr. den 31. december 2006.

Der er 6 Globale obligationsporteføljer. Heraf er der: To globale obligationsporteføljer, hvor Asset Manager investerer i globale stats- og realkreditobligationer (investment grade). Værdien af de to porteføljer udgør 1.508 mio. kr. pr. 31. december 2006.

To globale obligationsporteføljer, hvor Asset Manager investerer i Emerging Market Debt. Værdien af de to porteføljer udgør 396 mio. kr. pr. 31. december 2006.

To globale obligationsporteføljer, hvor Asset Manager investerer i High Yield. Værdien af de to porteføljer udgør 383 mio. kr. pr. 31. december 2006.

Den samlede værdi af de seks globale obligationsporteføljer udgør i alt 2.287 mio. kr. den 31. december 2006. ▶

FAST EJENDOM

DADES AS er et af landets førende ejendomsselskaber. Værdien af investeringsejendommene udgør 9,4 mia. kr. den 30. juni 2006. Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsinvesteringer og ejendomsadministration. Investeringen er foretaget for at få del i en ejendomsportefølge og desuden opnå et afkast af den investerede kapital, der svarer til markedsafkastet. Realdania ejer 21% af DADES AS.

Derudover ejer Realdania knap 10% af Foreningen Fast Ejendom, som blev etableret i 2005. Provenuet fra emissionen er placeret i 18 ejendomme.

Herudover deltager Realdania i Curzon Capital Partners II LP med et commitment på 15 mio. euro, i AXA European Value Added Fund med et commitment på 15 mio. euro samt i BPT Optima S. A. med et commitment på nom. 15 mio. euro.

Private Equity

Dania Capital K/S er et Private Equity-selskab med et kapitaltilsagn på 600 mio. kr.

Dania Capital fokuserer på investering i og aktivt ejerskab af danske virksomheder, der opererer inden for eller har en relation til bygge- og anlægssektoren.

Dania Capital købte i 2006 Novenco A/S. Novenco udvikler og fremstiller ventilationsprodukter og -systemer samt brandbekæmpelsesudstyr, som afsættes til kunder over hele verden til henholdsvis land- og marineindustrien. Herudover købte Dania Capital i 2006 Wiking Gulve A/S, som har ca. 40 ansatte og en omsætning på ca. 50 mio. kr.

Endelig har Dania Capital i 2006 erhvervet en større aktiepost i møbelkæden BIVA. Biva Møbler er Danmarks største enkeltejede møbelkæde.

Biva har i dag 37 forretninger fordelt med tre på Fyn, 20 i Jylland og 14 på Sjælland/Lolland-Falster. Ud over de investeringer, der er foretaget i 2006, ejer Dania Capital aktiemajoriteten i møbelproducenten A/S Hammel Møbelfabrik.

Kuben A/S-koncernen er en landsdækkende virksomhed inden for byggeri og ejendomsforvaltning. Formålet med investeringen er at få et markeds-mæssigt afkast. Kuben har som målsætning at være foregangsvirksomhed inden for produkter og processer samt at være førende på hver af koncernens kernekompetencer: Boligbyggeri med salg for øje, bygherrerådgivning, ejendomsforvaltning samt drift og vedligehold. Ejerandelen af Kuben udgør 50% pr. 31. december 2006.

Realdania deltager herudover i LD Equity I med et commitment på 312,5 mio. kr., i LD Equity II med et commitment på 300 mio. kr., i Axcel III med et commitment på 100 mio. kr., i SeeD Capital med et commitment på 50 mio. kr., i EQT V med et commitment på 40 mio. euro, og i ABN Amro Converging Europe Investments med et commitment på 9 mio. euro.

LD Equity II erhverver ni virksomheder, Axcel III erhverver fire virksomheder, og SEED Capital investerer i 15 nye virksomheder i 2006.

Investeringer:**Beholdning og bruttoafkast for porteføljerne i 2006**

Investeringsporteføljer	Porteføljeværdi pr. 31/12 2006		Porteføljefkast 2006	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Danske Bank aktier	20.758,4	60,7	3.121,1	18,9
Danske aktier stockpicking	2.173,1	6,4	445,4	22,2
Globale aktier stockpicking	1.051,2	3,1	294,2	14,2
Globale aktier value	610,6	1,8	66,5	16,1
Globale aktier indextracking	865,2	2,5	80,2	8,3
Danske obligationer	4.904,9	14,4	167,6	3,5
Pengemarked	679	0,2	28,7	
Globale obligationer investment grade	1.501,8	4,4	11,4	0,8
Globale obligationer Emerging Markets	396,1	1,2	23,9	6,4
Globale obligationer High Yield	382,9	1,1	9,9	3,3
Fast ejendom	885,9	2,6	181,5	27,7
Private Equity	612,9	1,8	17,4	5,1
I alt	34.216,9	100	4.447,8	14,6

Afkastsammenligning

Investeringsporteføljer Asset Manager	Hele 2006 Asset manager %	Hele 2006 Afkast benchmark %
Danske aktier stockpicking	22,2	25,4
Globale aktier stockpicking	13,9	7,5
Globale aktier value	15,9	7,5
Globale aktier indextracking	8,3	7,5
Danske obligationer	3,5	0,0
Pengemarked	3,3	3,1
Globale obligationer investment grade	0,8	1,2
Globale obligationer Emerging Markets	6,4	3,3
Globale obligationer High Yield	3,3	3,0

Danske Bank – ca. 61% af Realdanias formue er placeret i aktier i Danske Bank. Nedenstående graf viser, at Danske Bank-aktien i 2006 ikke har klaret sig på linie med MSCI Europe Banks indekset.

Udviklingen i Danske Bank sammenholdt med MSCI Europe Banks

— MSCI Europe Banks — Danske Bank

**RISIKOSTYRING**

Til at kvantificere den risiko, som er forbundet med at investere, benytter Realdania en risikomodell baseret på konceptet Value-at-Risk ("VaR"). Den primære risiko i forbindelse med investeringerne er markedsrisikoen.

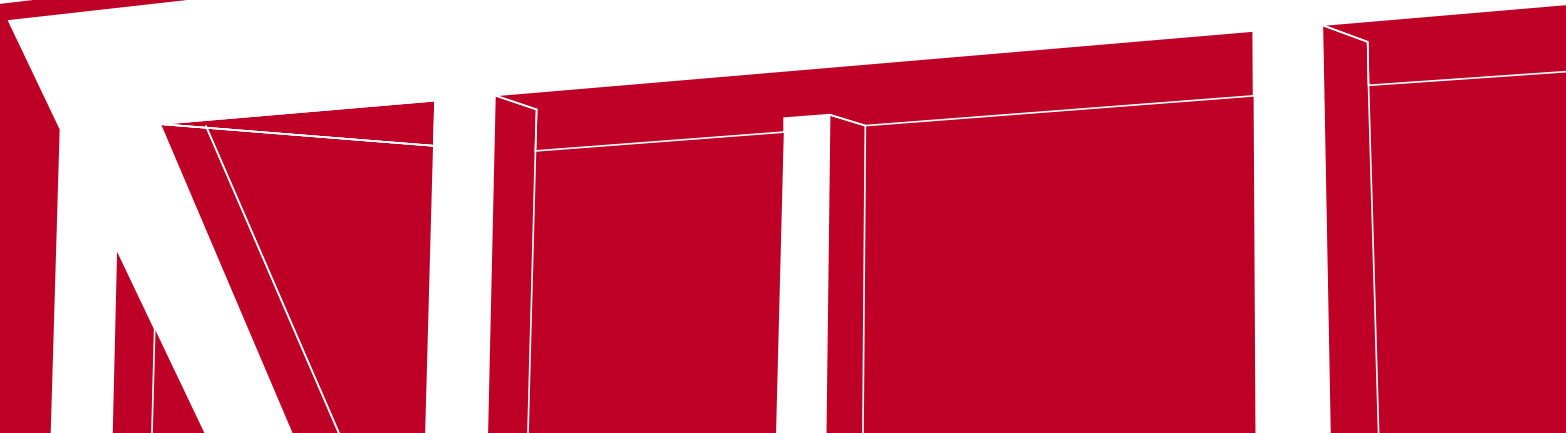
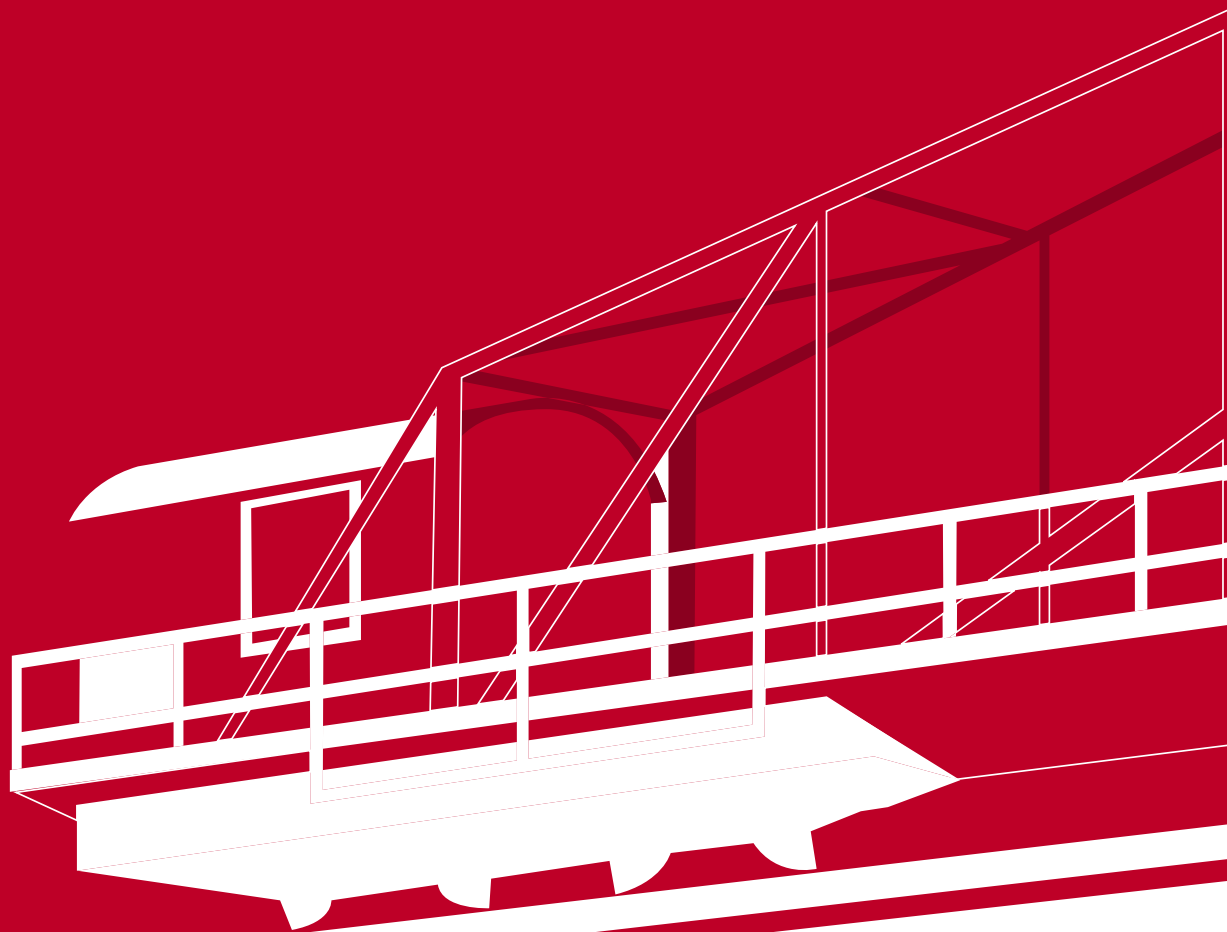
Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Tab vil primært kunne opstå på grund af aktiekurs-, rente- og valutakursændringer. Ved risikoopgørelsen vurderes sandsynligheden for tab, idet følsomheden kombineres med sandsynligheden for, at der sker en ændring i den pågældende risikofaktor. Til opgørelse af den samlede markedsrisiko anvendes VaR.

Den samlede markedsrisiko var på 7,9 mia. kr. pr. 31. december 2006 ved et sikkerhedsinterval på 97,5%. ■



VIRKSOM SØYRTJING





HAFDUS

MARIAGER HAVNEKRAN S. 47



◀ VALGMØDE I KØBENHAVN

Blandt aftenens talere på valgmødet var bestyrelsesformand Jørgen Nue Møller og administrerende direktør Flemming Borreskov. Hele mødet blev vist direkte på seks storskærme i mødesalen, så de mange deltagere uden problemer kunne følge med.

**VALGMØDER, VIDENDELING OG VEDERKVÆGELSE**

Et repræsentativt **demokratiske system styrer Realdania**. På geografiske valgmøder og i faglige valggrupper vælges **102 medlemmer til repræsentantskabet**. De sidste syv indstilles af særlige interesseorganisationer. Repræsentantskabet er **Realdanias øverste myndighed**, der bl.a. **vælger bestyrelsen**.

Af Ole Brandt

I busser, biler og metro strømmer de til. Den store parkeringsplads foran Bella Center i København er allerede ved at være fyldt op, og der er stadig en god halv time til valgmødet i område 1 begynder. Vi skriver den 30. november 2006. Og klokken 17.30 vil omkring 1.400 mennesker have fundet deres pladser i salen. Men før vi når så langt, er vi blevet budt velkommen af venlige Realdania-medarbejdere, som lige kontrollerer, at vi har adgangsbilletten i orden. Det er trods alt et valgmøde, hvor der skal vælges 21 medlemmer af de i alt 109 personer, som Realdanias øverste myndighed, repræsentantskabet består af. Og der er kamp om pladserne. Bestyrelsen har opstillet 21 kandidater og yderligere seks er opstillet af mindst 10 stillere. Fire af disse seks bliver valgt.

Mange er kommet i god tid og benytter lejligheden til at få en forfriskning i den store foyer, der ligesom salen er udsmykket med plancher og store skærme, hvor vi

kan se nogle af de mange hundrede projekter, som Realdania har støttet.

Professionel rådgivning

Der er også mulighed for at stifte nærmere bekendtskab med Bolius på den bemandede udstilling. Bolius Boligejernes Videncenter, der er ejet af Realdania, arbejder på at gøre det nemt og attraktivt for alle os almindelige boligejere at anvende uvildig og professionel rådgivning. Og det bliver gjort på mange forskellige måder – herunder ved at være til stede på et velbesøgt valgmøde.

Samtalen går livligt, folk er nærmest feststemte og i høj grad forventningsfulde. På det punkt adskiller årets andet valgmøde, som en uge tidligere fandt sted i Vejle, sig ikke spor fra det i København. 400 spændte medlemmer finder vej til Torvehallerne og mødes på samme venlige og professionelle måde af medarbejdere fra Realdania, som har forberedt denne sammenkomst til mindste detalje. ▶

Effektiv filantropi

Modsat København er der ikke kampvalg i Vejle. Fire kandidater er opstillet – og fire skal vælges. Medlemmerne kommer primært for at få noget at vide. For at få stillet deres nysgerrighed. For at høre hvad det er, Realdania gerne vil fortælle dem om virksomheden. Enkelte for at lufte en mindre utilfredshed – og mange flere for at få svar på spørgsmål.

Og det får de.

Bestyrelsesformand Jørgen Nue Møller forklarer bl.a. i sit indlæg, at Realdania arbejder med "effektiv filantropi" – strategiske satsninger, der rummer både investeringer og uddelinger inden for "det byggede miljø". Den administrerende direktør Flemming Borreskov kan i sit indlæg supplerende fortælle, at der i løbet af de første fem år er bevilget 3,1 mia. kr. til filantropiske aktiviteter. Og betalt 1,4 mia. kr. i skat. Der er 300 forskellige projekter i gang med en samlet projektøkonomi på 7,6 mia. kr., og heraf finansierer Realdania 2,9 mia. kr. eller ca. 40 pct.

Bispebjerg og andre bakker

En del af Flemming Borreskovs indlæg er også levende billeder. Filmindslag der viser nogle af Realdanias projekter. Et er det utraditionelle lejlighedsbyggeri i Københavns nordvestkvarter – på Bispebjerg Bakke. Det gør også stort indtryk på mødedeltagerne vest for Valby

Bakke – ikke mindst byggeriets bølgende grundform skabt af billedhuggeren Bjørn Nørgaard.

Spørgelysten er stor, da medlemmerne får ordet. Og indlæggene spænder fra det principielle om kommunikationen mellem Realdania og medlemmerne over, at der er få kvinder i ledelsen til for snævre åbningstider i Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus, som Realdanias andet datterselskab Realea har købt, restaureret og i dag udlejer.

Flere udtrykker en vis overraskelse, men også tydelig glæde og tilfredshed over omfanget og den store spændvidde der er – både fysisk, finansielt og geografisk – i Realdanias uddelinger og investeringer.



Fakta om Realdanias medlemsdemokrati

Medlemmerne vælger repræsentantskabet på faglige og geografiske valgmøder:

- På valgmøder i de 8 geografiske valggrupper vælges 60 medlemmer af repræsentantskabet.
- På valgmøder i de 6 faglige valggrupper vælges 42 medlemmer af repræsentantskabet.
- Repræsentantskabet vælger selv 7 medlemmer af repræsentantskabet efter indstilling fra 11 særlige interesseorganisationer.

Sammensætningen af repræsentantskabet afspejler en række forskellige hensyn til Realdanias mangeartede interessenter – de geografiske i relation til den brede medlemsskare, de faglige i relation til det faglige netværk samt de særlige interessenter, som ikke har en direkte tilknytning til Realdania, men som besidder indsigt og viden, der er vigtig for virksomheden.

De geografiske hensyn tilgodeses ved, at der vælges 60 medlemmer i otte regionale valgområder. De faglige hensyn – at sikre en balance mellem ejere af forskellige typer ejendoms-kategorier – bliver tilgodeset ved at vælge 42 medlemmer ved valg i seks faglige valgområder. Endelig tager vedtægten hensyn til de særlige interessenter – det vil sige til byggeriets parter og de forskellige bevaringsforeninger og faglige foreninger inden for det byggede miljø. Repræsentantskabet vælger samlet syv medlemmer efter indstillinger fra disse særlige interesseorganisationer.

Læs mere om repræsentantskabet og dets sammensætning på www.realdania.dk eller i Realdanias Årsrapport 2006.

”Medlemmerne kommer primært for at få noget at vide. For at få stillet deres nysgerrighed. For at høre hvad det er, Realdania gerne vil fortælle dem om virksomheden.”

Da spørgsmål er stillet, svar givet, og valghandlingen vel overstået, bydes der til bords. Hygge skal der også være tid og plads til. Man fornemmer tydeligt af samtalerne ved bordene, at medlemmerne har haft en god aften. Vi har fået noget at vide, og vi tager noget med os hjem. Og vi er ikke helt fri for at føle en vis stolthed over at være en del af den filantropiske virksomhed, der i samarbejder og partnerskaber over hele landet sætter sig positive spor ved at give mulighed for at skabe noget i det byggede miljø, som uden Realdania ikke – eller lange sjældnere – havde været muligt. ■



◀ VALGMØDE I KØBENHAVN

Det lignede nærmest et internationalt topmøde da Realdania fyldte Bella Centret til valgmøde 2006.



NO DATA FER SIST

CHRISTIANIA S. 36



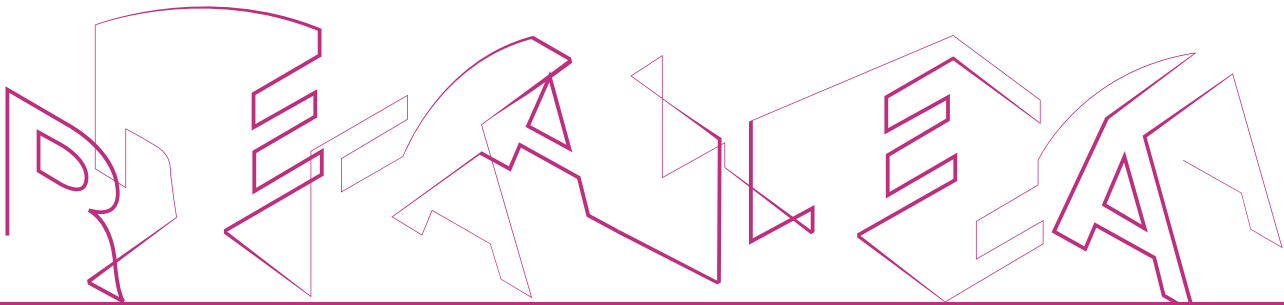
SKLABER





◀ DET HARBOESKE ENKEFRUEKLOSTER

Enkefrueklosteret er en stiftelse, som siden sin oprettelse for over 270 år siden stort set har levet op til sin ordensbestemmelse om at fungere som enkefruekloster. Realea har i 2006 købt ejendommen, der nu står foran en gennemgribende restaurering.



FRA FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE EJENDOMME TIL NYBYGGERI

Udvikling og bevaring er nøgleordene for Ejendomsselskabet Realea A/S. Målet er at **opbygge og formidle** en samling af **gode eksempler på byggestil og arkitektur** fra forskellige tidsperioder og forskellige egne i Danmark.

Af Charlotte Benn

Ejendomsselskabet Realea er sat i verden for at opbygge og formidle en samling af gode eksempler på byggestil og arkitektur fra forskellige tidsperioder og forskellige egne i Danmark. Uanset hvilken type ejendom, Realea investerer i, er et af de overordnede mål, at ejendommen både kan fungere i en nutidig og fremtidig sammenhæng og danne ramme om moderne aktiviteter – som bolig, erhvervslejemål, kulturhus eller andet.

”Vi deltager i nybyggeri, hvor der er fokus på udvikling og nyskabelse, og vi investerer i fredede og bevaringsværdige bygninger, som vi restaurerer og genopretter med respekt for ejendommens arkitektur og historie,” siger direktør Peter Cederfeld, der står i spidsen for ejendomsselskabet, som siden sin stiftelse som et Realdania-datterselskab i 2003 har arbejdet med udvikling og bevaring af ejendomme – helt i tråd med missionen om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø.

Bevaring og bæredygtighed

Alle de ejendomme, som Realea engagerer sig i, er i bredeste forstand ”bevaringsværdige”, uanset om der er tale om en ældre fredet ejendom eller et nyopført byggeri. En vigtig forudsætning for at investere i en ejendom er desuden, at den kan anvendes på en nutidig og tidssvarende måde som ramme om et levende indhold, og at driften er bæredygtig.

”Vi investerer i ejendomme for at sikre, at kvaliteter, som ellers ville gå tabt, bliver bevaret eller udført og dermed bevaret for eftertiden,” forklarer Peter Cederfeld. ”Realea investerer som udgangspunkt derfor kun i en ejendom, når vi kan gøre en forskel, og der ikke er andre, der kan løfte projektet. Når det gælder udviklingsbyggerier, vil vi som regel kun deltage, hvor nybyggeriet har eksperimenterende karakter, altså specielle arkitektoniske, materialemæssige, byggetekniske, beliggenhedsmæssige eller andre særlige kvaliteter. Bispebjerg Bakke er et godt eksempel på et udviklingsbyggeri.”

Realea køber ikke ejendomme blot for at købe. En bevaringsværdig ejendom bliver typisk købt, hvis ▶



JARMERS PLADS ▲

Realea købte i januar 2006 Realkredit Danmarks hovedsæde, Jarmers Plads 2. Bygningen, der er nabo til en ruinrest fra den gamle vold omkring København, blev bygget 1956-59 og er i dag et fint eksempel på den modernistiske og funktionalistiske stil – og et af de tidligste eksempler på et moderne kontorhus i nordisk modernisme.

Aktiv formidling af Realeas ejendomme

I første halvdel af 2006 var der især fokus på Hindsgavl Slot og Bispebjerg Bakke. I april 2006 blev der holdt åbent hus på Hindsgavl Slot, hvor offentligheden fik mulighed for at se resultatet af en omfattende restaurering. Mellem 3.000 og 4.000 gæster kiggede indenfor denne søndag eftermiddag. Samme store interesse var der, da der i maj og juni blev holdt åbent hus på Bispebjerg Bakke. Her lå besøgstallet også på mellem 3.000 og 4.000.

I september kunne Realea sammen med Skagen Kommune slå dørene op til Havnemesterboligen i Skagen. Inviterede gæster og lokalbefolkningen fik denne efterårsdag mulighed for at besigtige den smukt restaurerede ejendom, og ved arrangementet blev

Realeas bog om Havnemesterboligen og dens restaurering uddelt til alle interesserede. Godt 600 skagboer og tilreisende kiggede indenfor.

I september deltog Realea i Bygningskulturens Dag, der i 2006 havde renæssancen som tema. Der blev holdt åbent hus i de to renæssancebygninger, Oluf Baggers Gård i Odense og herregården Nørre Vosborg ved Vemb.

I november gik Realea i luften med en ny hjemmeside, som med masser af billeder og beskrivelser giver brugerne mulighed for et kig indenfor i de enkelte ejendomme. Hjemmesiden giver desuden mulighed for at søge oplysninger om ejendommenes geografiske placering, stilperiode, arkitektoniske kvaliteter, restaurering osv. Kik nærmere på www.realea.dk

”Alle de historier, der knytter sig til en ejendom, er en meget vigtig faktor, når vi overvejer at investere.”

ejendommen er truet af forfald eller forandring, eller hvis det er muligt at bringe ejendommens originale kvaliteter eller nye kvaliteter frem. Det betyder, at Realea køber en ejendom med henblik på at bevare den, så den stadig kan bruges til sit oprindelige formål – som f.eks. arkitekten Arne Jacobsens villa i Charlottenlund, der efter restaurering igen skal bruges som kombineret privatbolig og tegnestue. En anden mulighed er at købe gamle og udtjente ejendomme, der kan anvendes på en helt ny måde, som f.eks. Oluf Baggers Mødrene Gård i Odense, hvor Realea selv har til huse.

Bevaring er et nøgleord, men driften af en ejendom er lige så central. Hovedkriteriet for at købe en bevaringsværdig ejendom – eller bygge en ny – er, at ejendommen allerede, når den er færdigrestaureret eller færdigbygget, kan give et afkast, der som minimum dækker driften og den fremtidige vedligeholdelse.

Hvis disse vægge kunne tale

En ejendom er ikke bare en ejendom. Den er et stykke arkitektur- og kulturhistorie, der gemmer på værdifuld viden om bygningskultur i bred forstand.

”Vi er her for at samle og videreformidle denne viden, og på den måde være med til at sikre, at den rette forståelse for bygningsbevaring, bygningsrestaurering og udvikling af ny arkitektur også eksisterer i fremtiden. Af samme grund er vi sammen med de tekniske skoler og flere af byggeriets organisationer ved at opbygge en ny restaureringsuddannelse,” siger Peter Cederfeld.

Og historierne er uendelige. Hver eneste ejendom – ny som gammel – er fyldt med historier om huset selv, arkitekten og den håndværksmæssige udførelse og det

folkelige liv, der har udspillet sig i og omkring huset og området.

”Alle de historier, der knytter sig til en ejendom, er en meget vigtig faktor, når vi overvejer at investere. Og historierne er ikke kun interessante som et kuriosum, men som et betydeligt element, når ejendommen skal formidles til en bredere kreds. Vi formidler fortællingen om de enkelte ejendomme ved åbent-hus-arrangementer, på hjemmeside og i publikationer, der beskriver restaurering og udvikling af de enkelte ejendomme,” siger Peter Cederfeld.

Erhvervelser i 2006

Fra et moderne kontorhus i nordisk modernisme over en arkitekttegnet nærmest japansk-inspireret villa fra 1950'erne til et københavnsk enkefruekloster og Danmarks første funkisvilla. Så forskellige er de ejendomme, som Realea i 2006 kunne tilføje den samlede ejendomsportefølje. Og netop denne forskellighed giver et godt billede af den mangfoldighed og spændvidde, som ligger i Realeas målsætning.

Kom indenfor i årets nye ejendomme

I januar 2006 købte Realea Realkredit Danmarks hovedsæde, Jarmers Plads 2. Et fint eksempel på den modernistiske og funktionalistiske stil og tilmed et af de tidligste eksempler på et moderne kontorhus i nordisk modernisme.

Ejendommen, der er tegnet af arkitekterne Christian, Erik og Aage Holst og opført i årene 1956-59 som kontorhøjhus til Østifternes Kreditforening, har en af de mest markante placeringer i København, midt i det ▶

I december blev tre nye vandrestier indviet i det enestående naturlandskab, der omkranser herregården Nørre Vosborg i Vestjylland, og der blev udgivet en folder med kort over området, oversigt over vandrestierne og baggrundsinformation.

Året sluttede med udgivelse af ”Søetatens pigeskole – en fortælling om Borgergade 111,” der skildrer ejendommen og dens arkitektoniske og folkelige historie. Bogen markerer afslutningen på en omfattende restaurering af den gamle pigeskole. Det sidste restaureringspunktum blev sat i 2006, da håndværkere kunne afslutte en gennemgribende restaurering af taget.

Ud over disse særskilte aktiviteter bød 2006 på en lang række rundvisninger og arrangementer i flere af ejendommene, ikke mindst i Oluf Baggers Mødrene Gård, Hindsgavl Slot og Nørre Vosborg. Og allerede i begyndelsen af 2007 er en række nye tiltag på bedding: Åbent hus og have i Allégade 5 på Frederiksberg samt udgivelse af en bog om ejendommen. Senere på året følger åbent hus i Arne Jacobsens villaer i hhv. Charlottenlund og Klampenborg og udgivelse af bøger, åbent hus og bogudgivelse i forbindelse med færdiggørelsen af Digegrevens Hus i Tønder samt udgivelse af en større publikation om Bispebjerg Bakke.

HALLDOR GUNNLØGSSONS HUS ▶

Ejendommen er tegnet og opført i 1958 af arkitekt, professor Halldor Gunnløgsson som privatbolig. Halldor Gunnløgsson var med sit eget hus ved Øresund i Rungsted med til at præge 1950' og 1960'ernes byggeri af enfamiliehuse i Danmark, inspireret af amerikansk og traditionel japansk arkitektur.



gamle voldterræn, der tidligere indkapslede Københavns middelalderby.

Huset er opført som en betonkonstruktion, der på facaderne er beklædt med natursten. Med sit begrænsede materialevalg – natursten, ædle træsorter og metaller – formår ejendommen at give nogle raffinerede detaljeoplevelser.

“Ejendommen, der er på små 13.000 m², har en klar og gennemført sammenhæng mellem det ydre og det indre, og der er lagt stor vægt på gode lysforhold. Indvendigt er der i vid udstrækning gjort brug af gode materialer, og alle detaljer er grundigt bearbejdet og udført med høj håndværksmæssig præcision”, siger Peter Cederfeld.

Tidligere renoveringer har fjernet nogle af disse detaljer, og Realeas igangværende restaurering og nyindretning har bl.a. som mål at bevare de tilbageværende enestående detaljer for eftertiden. Efter restaureringen vil Jarmers Plads fremstå med en moderne indretning i respekt for husets stil. Ejendommen vil blive udlejet til kontorer.

I juni 2006 købte Realea Det Harboeske Enkefruekloster i Stormgade i København.

Enkefrueklosteret er en stiftelse, som siden den blev oprettet for over 270 år siden, stort set har levet op til sin ordensbestemmelse, nemlig at fungere som enkefruekloster.

I dag er kriterierne for at komme i betragtning som beboer blot, at man skal være enlig kvinde og bosiddende i København.

Den oprindelige bygning blev opført i 1663-1669 af landdrost Simon de Pethum. Ejendommen blev senere solgt til den daværende lejer, barokarkitekten generalbygmester Lambert van Haven.

I 1708 overtog geheimerådinde Christine Harboe ejendommen, og ved sin død i 1735 testamenterede hun sin gård i Stormgade, sin herregård Støvringgård i Jylland samt sin kontante formue til oprettelse af to klostre. I fundatsen stod, at ejendommen i Stormgade skulle være fribolig for “13 fattige og gudfrygtige enker, hvis husbonder havde betient en eller anden af de Charger indført i de fem classer af den kongelige rangforordning”. I de følgende år blev det gamle kloster udsat for adskillige om- og tilbygninger under ledelse af nogle af tidens fremmeste arkitekter. Den sidste væsentlige ombygning og modernisering foregik i 1920'erne, hvor der blev installeret nye køkkener i de enkelte lejligheder.

“Selv om den vedligeholdelsesmæssige tilstand i dag nærmer sig uopretteligt forfald, har denne ejendom stadig mange fine kvaliteter og en spændende historie, og Realea har derfor nu taget hul på en gennemgribende restaurering,” siger Peter Cederfeld, “Formålet er at bevare eller genskabe de mange fine detaljer og samtidig istandsætte lejlighederne, så de lever op til moderne standard, men i respekt for huset alder og arkitektur”.

Den samlede restaurering ventes at tage godt et par år, og herefter vil stiftelsen Det Harboeske Enkefruekloster igen kunne udøve sit virke med udlejning til enlige kvinder.



▲ RIISES LANDSTED PÅ FREDERIKSBERG

Realea har nu gennemført en nænsom restaurering af den fredede bygning samt en nyindretning af haven. Og med Revymuseet som lejer – og haven som en del af den "Kulturpromenade", der løber i de grønne anlæg langs med Allégade – er der sikret fuld offentlig adgang til de smukke omgivelser.

I august 2006 købte Realea ejendommen Rungsted Strandvej 68, Rungsted Kyst. Ejendommen er tegnet og opført i 1958 af arkitekt, professor Halldor Gunnløgsson som privatbolig for ham selv og hans hustru. Gunnløgsson boede i huset indtil sin død i 1985, og huset bebos fortsat af hans enke, Lillemor Gunnløgsson. Huset er smukt beliggende på en strandgrund, og med husets placering kun få meter fra vandet er der sikret fuld og uhindret panoramaudsigt over sundet.

Bygningen er opført som rent træhus mellem de to hvidmalede, murede endegavle. Ejendommen som helhed fremstår fuldt autentisk, og siden husets opførelse er der med stor æstetisk respekt værnet om stedets unikke arkitektur og særlige ånd.

Halldor Gunnløgsson var med sit eget hus med til at præge 1950'ernes og 1960'ernes enfamiliehusbyggeri i Danmark under indflydelse af amerikansk og traditionel japansk arkitektur. Huset er typisk for periodens individuelle livsstil karakteriseret ved enkelthed og

funktionalitet og med en placering i smukke omgivelser, hvor bygningens glasvægge skaber et umiddelbart samspil mellem ude og inde.

Gunnløgsson var gennem hele sit virke præget af den grundtanke, at det væsentlige er den overordnede arkitektoniske idé, den gode funktion og tilpasning til omgivelserne, omhu for konstruktion og fine, gennemarbejdede detaljer.

Da ejendommen både udvendig og indvendig har været særdeles godt vedligeholdt gennem årene, er det ganske få istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder, der forestår Realea.

"I oktober 2006 købte Realea arkitekt Edvard Heibergs egen villa på I.H. Mundts Vej i Virum. Ejendommen er opført i 1924 som privatbolig for Edvard Heiberg, og huset kan betragtes som den første funkisvilla i Danmark, selv om det også har klare klassicistiske træk", forklarer Peter Cederfeld. ▶

EDVARD HEIBERGS HUS ▾

Edvard Heiberg var i 1920'erne og 1930'erne blandt kulturkampens førende skikkelser. Hans eget hus kan betragtes som den første funktionalistiske bygning i Danmark, selv om det også har klare klassicistiske træk.



Som en smuk ramme om huset ligger haven med fine terrasser, stensætninger og ældre bevoksning af blåregn, dronningebusk og forskellige perenner i fint afstemte farvetoner. I sit ydre fremtræder husets arkitektur næsten fuldt autentisk, og også indvendig er graden af originalitet i bygningens materialer og detaljer bemærkelsesværdig høj.

Edvard Heiberg var i 1920'erne og 1930'erne blandt kulturkampens førende skikkelser. Han var stærk fortaler for funktionalismen, som ville bryde med de gamle, mønrede stilarter. Den individualistiske og følelsesfulde arkitektur skulle erstattes af et objektivt funktionsbaseret byggeri med boliger til alle, og villaen på I.H. Mundts Vej er et fint eksempel på hans idéer. Han sagde selv om villaen:

”Huset er bygget for et ungt ægtepar uden generende borgerlige fordomme i retning af spisestue, salon og herreværelse. Med små krav til udstyrelsen, men desto større krav til bekvemmelighed, hvorfor der er ofret meget på badeværelse, w.c.'er, centralvarme o.l. og frem for alt med meget store krav til lys. Det er meningen, at

husfruen foreløbig skal klare huset alene, hvorfor der er stillet meget store krav til, at huset som organisme fungerer let og hurtigt.”

Når Realea har gennemført restaureringen, er det hensigten, at villaen skal udlejes som bolig.

Byggeprojekter med mange udfordringer

Ud over køb af de fire nye ejendomme har 2006 budt på en lang række projekter både med de bevaringsværdige ejendomme og med udviklingsejendommene. For mange af Realeas ejendomme – ikke mindst udviklingsejendommene – er udfordringen ofte at få nye bygningsværker nænsomt placeret og indpasset i historiske omgivelser.

Det gælder ikke mindst på Tietgens Ærgrelse i København – hjørnegrunden på den historiske akse mellem Marmorkirken og Amalienborg Slotsplads – hvor den største arkitektoniske udfordring netop ligger i at sikre et samspil med omgivelserne og en respekt for det historiske miljø. Og netop derfor er den engelske arkitekt Tony Fretton – der har stor erfaring med og ekspertise i at indpasse nye bygninger i historiske miljøer – valgt som



^ EDVARD HEIBERGS HUS

Som en smuk ramme om villaen ligger haven med fine terrasser, stensætninger og ældre bevoksninger af blåregn, dronningebuske og perenner i fint afstemte farvetoner.

arkitekt på opgaven. Hen over foråret 2007 vil håndværkere gå i gang med at rense undergrunden for forurening, hvorefter opførelsen af en ny bebyggelse kan begynde.

Når original og arkitektur bevares eller genskabes

I andre af de ejendomme, som Realea erhverver – ikke mindst arkitekternes egne huse – er udfordringen at bevare og/eller genskabe de mange arkitektoniske detaljer, som gør disse ejendomme til fine og bevaringsværdige eksponenter for deres samtid.

Det gælder for eksempel Arne Jacobsens to villaer på hhv. Gotfred Rodes Vej i Charlottenlund og Strandvejen i Klampenborg. I begge disse huse har håndværkere arbejdet på højtryk i løbet af 2006 for at restaurere og genoprette den arkitektur, som Arne Jacobsen lod komme til udtryk.

Det samme gælder for de to arkitekthuse, som Realea erhvervede i 2006, arkitekt Halldor Gunnlögssons villa på Rungsted Strandvej og arkitekt Edvard Heiberg villa i Virum. Begge disse villaer bliver nu gennemgået med

henblik på restaurering og genopretning i respekt for husenes arkitektur og i respekt for den høje autenticitet og originalitet, de begge er præget af.

Endelig er der Jarmers Plads i København, hvor en restaurering fra kælder til kvist bl.a. har til formål at genskabe og/eller tilføje de arkitektoniske detaljer, som gør denne ejendom til en fin eksponent for den modernistiske og funktionalistiske stil.

Når nutidige lovkrav skal opfyldes

Endelig ligger der for Realea en stor udfordring i at få en række lovmæssige krav som f.eks. handikapadgang og flugtveje opfyldt i de historiske ejendomme. Kunsten er ikke så meget at få etableret disse forhold, men at få dem etableret på en måde, så de ikke skæmmer de historiske rammer, men tværtimod falder naturligt ind i arkitekturen og omgivelserne. Det fordrer, at alle involverede parter – arkitekter, entreprenører, ingeniører og den enkelte håndværker – er parate til at gå nye veje.

Et flot og ganske unikt eksempel på, hvordan en flugtvej nænsomt kan indpasses i et mere end 400 år gammelt ▶



HAVNEMESTERBOLIGEN I SKAGEN ▲

I september kunne Realea afslutte restaureringen af Havnemesterboligen i Skagen. Bygningen er tegnet af Ulrik Plesner og opført i 1905 som byens havnekontor med tilhørende havnemesterbolig. Den nyrestaurerede Havnemesterbolig er udlejet til Skagens erhvervsforum samt turistforeningen.

hus, ses bl.a. i Oluf Bagers Mødrene Gård i Odense. Her er det lykkedes – for første gang på en fredet bygning – at få etableret en flugtvej, der stort set ikke fylder mere end et nedløbsrør, nemlig en sammenklappelig brandstige placeret i hjørnet tæt ved nabobygningen. Med denne løsning er det lykkedes at få et bygningsmæssigt krav opfyldt og samtidig bevare husets æstetik.

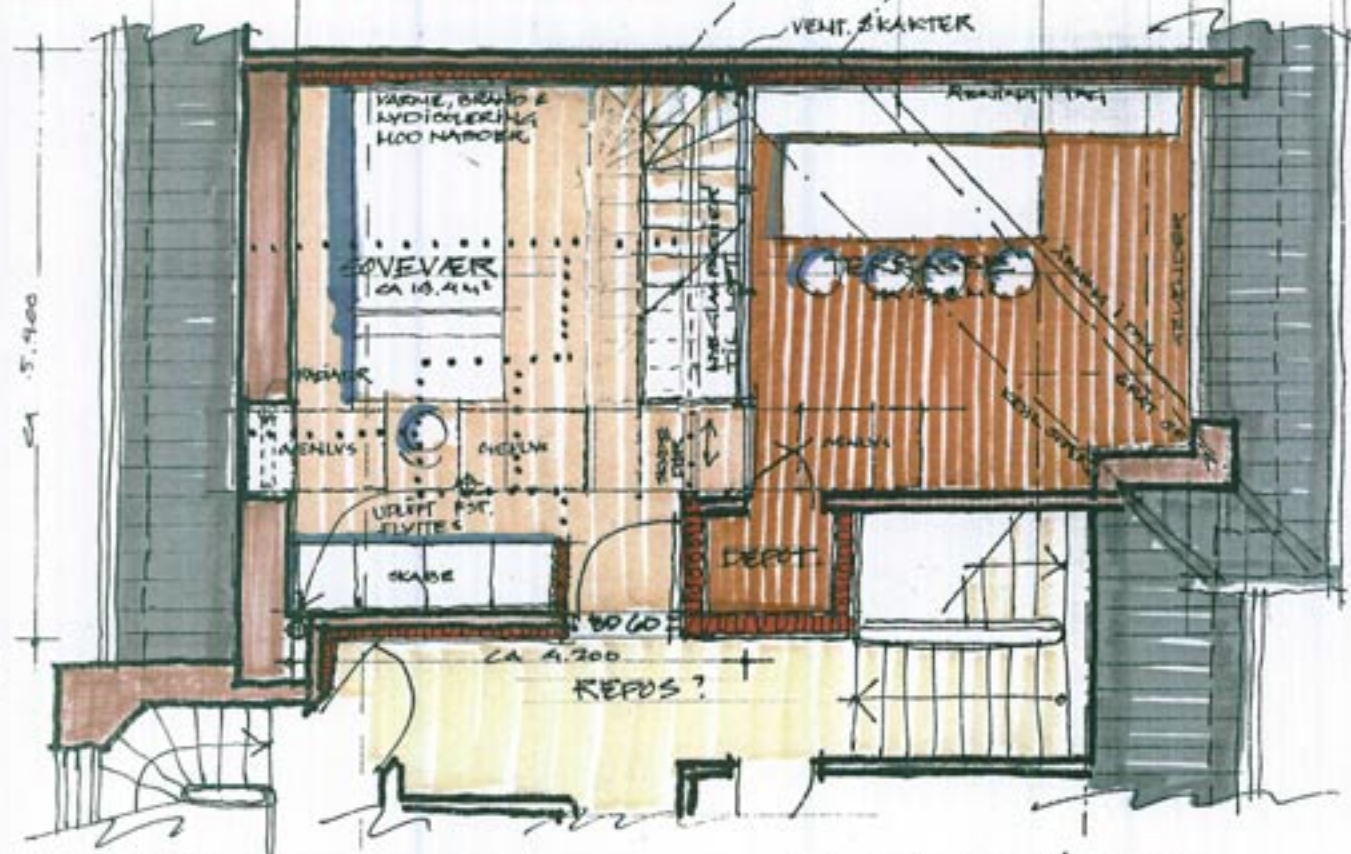
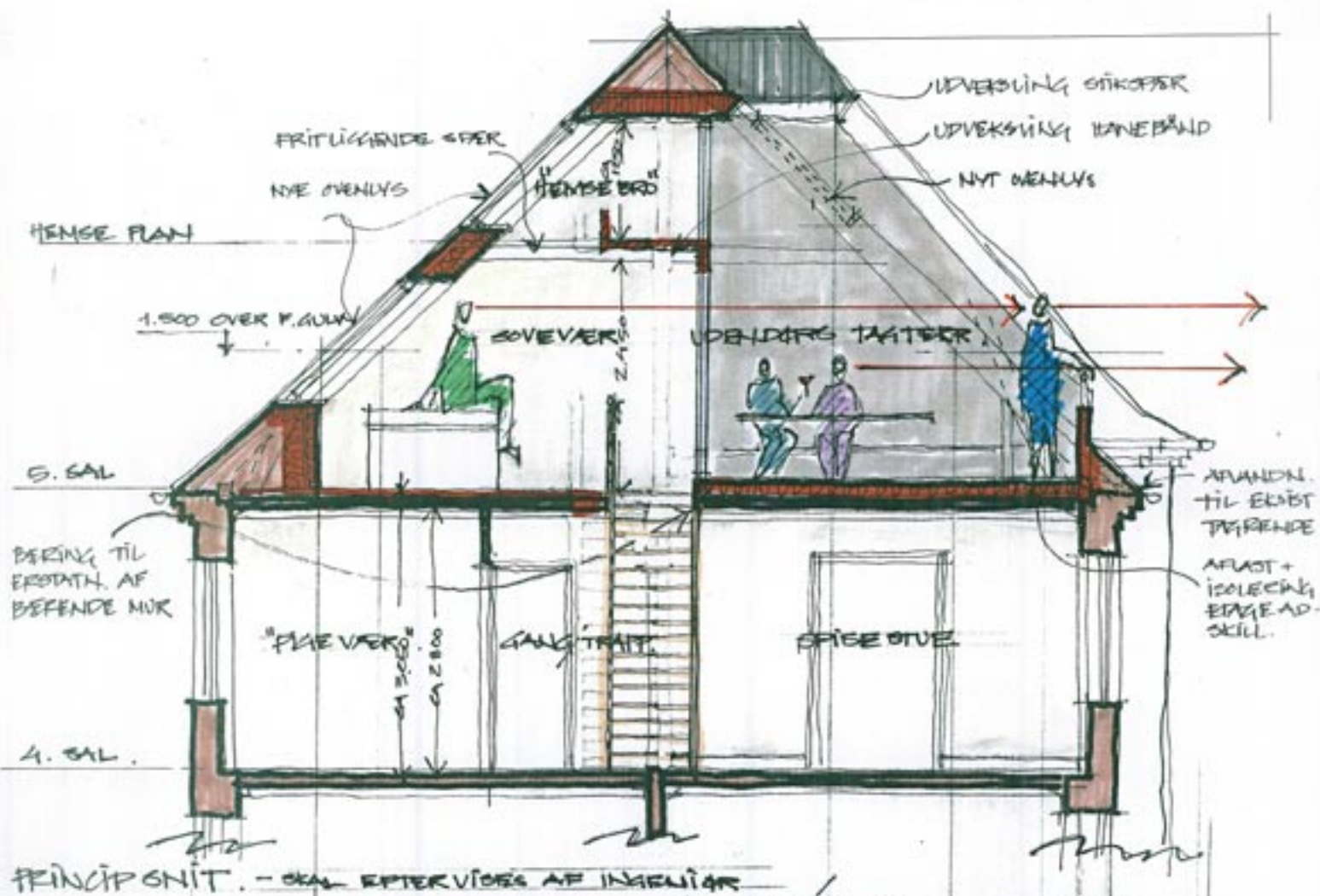
Et eksempel på hvordan kravet om handicapadgang kan løses på en elegant måde, ses i Havnemesterboligen i Skagen. Her er handicapadgangen etableret i en nyere, ikke original, tilbygning placeret på siden af bygningen i nær forbindelse med ejendommens parkeringsareal. På den måde er en tilbygning udnyttet til et praktisk og påkrævet formål, og samtidig har man undgået, at Havnemesterboligens smukke hovedindgang blev forstyrret af særlige trapper og lifte.

Næsten tilsvarende løsning er gennemført på Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus, hvor handicapadgangen ligeledes er etableret på siden af bygningen, så hovedindgangens oprindelige struktur har kunnet bevares intakt.

Eksemplerne med handicapadgang og flugtveje illustrerer ganske godt et af de ufravigelige krav, som Realea ønsker at opfylde i alle selskabets ejendomme, nemlig kravet om, at ejendommene kan fungere i en nutidig og fremtidig sammenhæng og danne ramme om moderne aktiviteter. Og netop handicapadgange og flugtveje er en naturlig del af en nutidig sammenhæng.

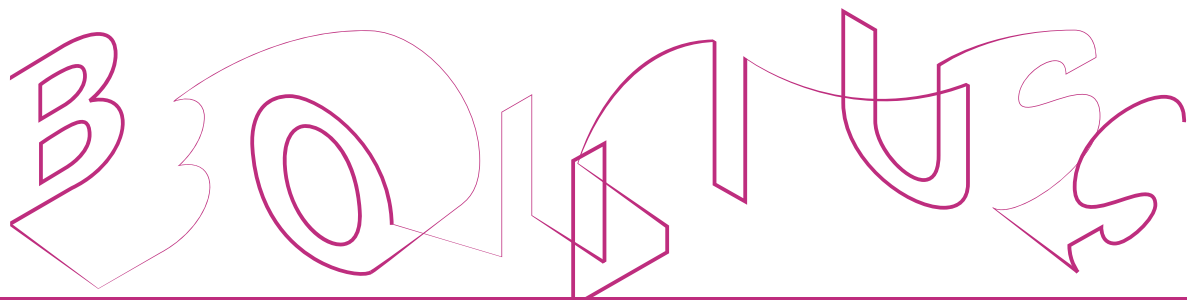
For Realea er det helt afgørende, at husene matcher det hverdagsliv, der leves nu og fremover. Og intet hus bliver bygget eller restaureret så spektakulært, at det ender med kun at stå tilbage som et kuriosum. ■

Ejendom	Beliggenhed	Arkitekt	Byggeår
Bertel Udsens Hus	Bjælkevangen 15, Lyngby	Bertel Udsen	1956
Bispebjerg Bakke	Bispebjerg Bakke, København NV	Professor Bjørn Nørgaard og Boldsen & Holm Arkitekter	2004-2006
Bryghusprojektet	Chr. Brygge, København	Rem Koolhaas/OMA (fra Holland)	2006-
Byhusene i Hans Jensen Stræde (tre selvstændige ejendomme)	Hans Jensen Stræde 2, 6 og 8, Odense		
Clemmensens Hus	Solbakkevej 57, Gentofte	Karen og Ebbe Clemmensen	1953
Det Harboeske Enkefruekloster	Stormgade, København	Den oprindelige bygning blev opført af landdrost Simon de Pethum	1663-1669
Digegrevens Hus	Vestergade 9/ Allegade 15, Tønder	Opført af Christian Richtsen	1777-1779
Edvard Heibergs Hus	I.H. Mundts Vej, Virum	Edvard Heiberg	1924
Sommerhuset Esken	Vindekilde Strandvej 41, Fårevejle	Sven Ekse Kristensen	1954
Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus	Vendersgade, Fredericia	Ferdinand Meldahl	1860
Arne Jacobsens villa Gotfred Rodes Vej	Gotfred Rodes Vej 2, Charlottenlund	Arne Jacobsen	1929 og 1931
Gunnløgssons Hus	Rungsted Strandvej 68, Rungsted Kyst	Professor Halldor Gunnløgsson	1958
Havnemesterboligen	Vestre Strandvej 10, Skagen	Ulrik Plesner	1905
Hindsgavl Slot	Hindsgavl Allé, Middelfart	Hans Næs	1784-1785
J.F. Willumsens Hus	Strandagervej 28, Hellerup	J.F. Willumsen	1907-1908
Jarmers Plads	Jarmers Plads 2, 1590 København V	Christian Holst, Erik Holst og Aage Holst	1956-1959
Nørre Vosborg: Gyldenstjernehuset + Nordfløjen	Vembvej 35, 7570, Vemb		1542-1951
Nørre Vosborg: Vestfløjen	Vembvej 35, 7570, Vemb		
Nørre Vosborg: Sydfløjen	Vembvej 35, 7570, Vemb		
Oluf Bagers Mødrene Gård	Nørregade 29, Odense		1586 og senere
Riises Landsted	Allégade 5, Frederiksberg	Ukendt Opført af malermester Riise	1860
Arne Jacobsens villa Strandvejen 413	Strandvejen 413, Klampenborg	Arne Jacobsen	1945-1953
Søetatens Pigeskole	Borgergade 111, København	Bernhard Seidelin	1854
Tietgens Ærgrelse	St. Kongensgade 84, København	Tony Fretton Architects Ltd.	2006-



◀ BOLIUS ARKITEKTPLAN

Kundens behov og ønsker til en om-, til- eller nybygning analyseres. Muligheder og begrænsninger, økonomi, lovgivning, stil og materialevalg afdækkes. Kunden præsenteres for en skitse, et tidsforløb for projektet samt et økonomisk skøn på et møde med arkitekten.

**DET ER DEJLIGT AT VÆRE BOLIGEJER**

Viden og rådgivning. Bolius Boligejernes Videncenter A/S vil være for boligejerne, hvad FDM er for bilisterne.

Af Nina Philipsen

De privatejede boliger udgør en betydelig andel af det byggede miljø i Danmark og var samtidig en væsentlig del af historien bag Realdanias egenkapital. Det stod derfor fra starten klart for Realdanias ledelse, at der skulle gøres en særlig indsats over for de private boligejere. I foråret 2002 oprettede Realdania derfor datterselskabet Bolius Boligejernes Videncenter A/S for at styrke rådgivning og formidling af viden om det arkitektoniske og byggetekniske område til de private boligejere.

”Det er dejligt at være boligejer, men også udfordrende. Der er altid noget, der skal holdes ved lige, forbedres eller laves om. Derfor har boligejerne brug for rådgivere, der giver kvalificeret med- og modspil til små og store boligdrømme,” siger Ulrik Heilmann, der er direktør i Bolius. Han leder dermed en rådgivningsorganisation, der står til rådighed for landets 1,5 mio. boligejere. Og ambitionen er klar:

”Bolius skal være for boligejerne, hvad FDM er for

bilisterne: en uafhængig organisation, som giver god information og gode råd. Vi hjælper alle ejere af huse, lejligheder og fritidshuse med inspiration, viden og arkitekt- og byggeteknisk rådgivning. Vi gør det attraktivt, nemt og almindeligt for boligejerne at anvende professionel rådgivning til at afklare bygningssspørgsmål, og vi hjælper med gode råd om boligens udseende og indretning, boligkøb, vedligeholdelse, drift, forbedring, salg af boligen eller nybyggeri. Vores arkitekter og bygningskonstruktører rådgiver om boligens tilstand, vedligeholdelse og forbedring og hjælper købere med at sikre det bedste mulige udgangspunkt for en god handel,” siger Ulrik Heilmann, der opfordrer boligejere over hele landet:

”Skal du bygge nyt, til eller om, hjælper vi med at udvikle og skitsere dine idéer. Vi projekterer dit byggeri og vejleder om teknikker og materialer om projektskitse, byggetegninger, materialevalg, udbudsmaterialer, tilbud, entreprenøraftaler, kontrol og afleveringsforretning. Vores rådgivere samler oplysninger og praktisk erfaring fra byggeprojekter og besigtigelser over hele landet, og ▶

”Jo flere boligejere, vi kan komme i dialog med, desto større mulighed har vi for at kunne tilbyde vores viden og rådgivning.”

derfor har de altid den seneste viden og kan give de sikreste råd og tips til en nemmere og billigere hverdag og vedligeholdelse af boligen fra kælder til kvist.”

Uvildig rådgivning

I forbindelse med drøftelser om at øge indsatsen over for de private boligejere, besluttede Realdania i 2005 at yde et særligt tilskud til udvikling og drift af et egentligt Videncenter for boligejere. Realdania bevilgede et beløb i form af en aktiekapital, som skulle dække etablerings- og udviklingsomkostningerne.

Og da brugerbetalingen for centerets ydelser forventes at være begrænset – og målgruppen samtidig særdeles omfattende – har Realdania ydet et særligt femårigt udviklingstilskud.

”Vi har store ambitioner med vores website, - ikke kun at det skal være størst og bedst, men at det skal være det sted, hvor vores besøgende får nøjagtig den information og vejledning, de søger, så de kan løse deres konkrete problem selv eller ved at benytte en Bolius-rådgiver. Med andre ord: Vi skal være ”stedet”, hvor vi kan hjælpe den besøgende helt i mål!”, siger Ulrik Heilmann, administrerende direktør i Bolius.

For at opnå størst mulig synergi mellem de direkte rådgivningsydelser til boligejerne og indsamlingen og formidlingen af viden er begge opgaver samlet i Bolius Boligejernes Videncenter A/S. De udgør her de to forretningsområder Rådgivning og Videncenter med både egne og fælles mål. En vigtig del af forretningsområdet er tilstandsrapporter og energimærkerapporter, som udfærdiges af beskikkede bygningsagkyndige og



godkendte energikonsulenter i forbindelse med bolig-handler. Bolius samarbejder med flere partnere i den finansielle sektor og med ingeniører og arkitekter om udarbejdelse af tilstandsrapporter og energimærkerapporter samt arkitektopgaver.

Ulrik Heilmann forklarer: ”Jo flere boligejere, vi kan komme i dialog med, desto større mulighed har vi for at kunne tilbyde vores viden og rådgivning. Netop derfor valgte vi at tilbyde tilstandsrapporter og energimærker, fordi der årligt handles 55.-70.000 boliger, og mange har behov for viden og rådgivning for at kunne udbygge og forbedre deres boliger.”

Kort og godt om Bolius

Bolius er landsdækkende og kan derfor tilbyde alle produkter og serviceydelser i hele landet. Hovedkontoret er placeret i Ballerup, og for at sikre en lokal forankring i det østlige Jylland, i Sønderjylland og på Fyn har Bolius også regionskontorer i Århus og Svendborg.

Bolius Boligejernes Videncenter A/S er et 100% ejet datterselskab af Realdania. Bolius beskæftigede ved udgangen af 2006 i alt 69 fastansatte og 45 projektansatte.

Bolius primære produkter

- Bolius Arkitektplan: Kundens behov og ønsker til en om-, til- eller nybygning analyseres. Muligheder og begrænsninger, økonomi, lovgivning, stil og materialevalg afdækkes. Kunden præsenteres for en skitse, et tidsforløb for projektet samt et økonomisk skøn på et møde med arkitekten.
- Bolius Vedligeholdelsesplan: En gennemgang af boligen med efterfølgende præsentation af husets vedligeholdelsestilstand, inklusive en prioritering af vedligeholdelsesarbejdet samt anslåede omkostninger.



▲ RÅD TIL BOLIGEJERNE

Boligejere over hele landet har brug for gode råd om samarbejdet med håndværkere når der skal bygges om og gøres ved.

- Bolius Køberrådgivning: På vegne af køberen gennemgås huset, og diverse nødvendige udbedringer noteres i en rapport, hvori også indgår et økonomisk skøn over de væsentligste udgifter til udbedringer.
- Bolius Tilstandsrapport og Energimærkerapport: Ved en hushandel er huseftersynet vigtigt af flere grunde. Dels fordi den bygnings sagkyndiges gennemgang af huset kan afdække synlige fejl og skader, og dels fordi hans tilstandsrapport danner grundlaget for en ejerskifteforsikring, der kan fritage sælger for det 20-årige ansvar for skader på huset.

I 2006 har Bolius solgt produkter til mere end 5.000 boligejere.

Bolius Videncenter

Danmarks største, bedste, mest pålidelige og uvildige videncenter for private boligejere – dét vil Bolius Videncenter være. Videncenteret henvender sig til alle 1,5 mio. danske boligejere, der tilbydes inspiration, konkrete løsninger og gratis viden. Videncenteret omfatter hjemmesiden, Bolius Nyhedsbrev, Bolius Showroom, Bolius Forlag og Bolius Idépris. Videncenteret skal bl.a. indsamle den viden, der allerede findes i dag spredt ud over en lang række kilder og medier.

Videncenteret står for

- Bolius' gratis ugentlige Nyhedsbrev, som udsendes hver fredag på mail til de ca. 60.000 abonnenter. Nyhedsbrevet blev relanceret i efteråret 2006 og er markedets førende elektroniske nyhedsbrev til boligejerne.
- Produktion af fagartikler til hjemmesiden www.bolius.dk. Hver måned besøger 66.000 personer Bolius' hjemmeside, hvor de læser næsten 180.000 sider. Her finder man bl.a. også Bolius Showroom, som med en lang række eksempler på om- og tilbygninger, køkkener, badeværelser, carporte m.v. kan inspirere boligejerne til at realisere drømme og idéer.
- Udgivelse af bøger og dvd'er om boligen på Bolius' eget forlag: Bøgerne "Farvel Parcel" (2004), "Husbyggen" (2006) og "Badeværelse sådan!" (2006) samt dvd'en "Mit sommerhus" (2006) med fire timers tv om 16 arkitekttegnede sommerhuse. ▶



- Afholdelse af den årlige Bolius Idépris, Danmarks største konkurrence for private boligejere, som blev lanceret i februar 2006. Her inviterer Bolius de private boligejere til at komme med gode idéer til forbedring af boligen. Præmiesummen er på mere end 1,4 mio. kroner hvert år, hvoraf hovedgevinsten er på 250.000 kroner. I 2006 blev i alt uddelt 49 præmier: De tre hovedgevinster til en samlet præmiesum på kr. 550.000 og 46 præmier à kr. 20.000 til "den gode idé". Præmierne blev tildelt vinderne af følgende kategorier:
 1. Et hus fra 1960'erne eller 70'erne.
Førstepræmie: kr. 250.000
 2. Køkken-/alrum. Førstepræmie: kr. 150.000
 3. Badeværelser. Førstepræmie: kr. 150.000

Bolius Idépris 2006 blev en større succes, end nogen havde turdet håbe på. Det optimistiske mål i starten af projektet lød på 500 tilmeldinger, men det samlede resultat lød på knap 2.000 tilmeldte projekter. Tilmeldingerne strømmede ind i meget forskellige udformninger: nogle projekter blot tegnet bag på en brugt kuvert, andre meget kreativt udformet. Alle projekter blev nøje vurderet af en intern udvælgelseskomité bestående af vores egne arkitekter. De mest spændende og mest nytænkende projekter blev sendt videre til bedømmelse

hos dommerkomitéen, bestående af rådgivningschef i Bolius Michael Bloch, cheføkonom i BG Bank Anne Burchardt, chefredaktør for Bo Bedre Erik Rimmer og fremtidsforsker og partner i Future Navigator Liselotte Lyngsø samt administrerende direktør i Dansk Arkitektur Center Kent Martinussen. Vinderne og deres projekter blev præsenteret på et pressemøde i Dansk Arkitektur Center den 30. maj 2006. I slutningen af februar 2007 lancerede Bolius Idéprisen 2007. ■

BOLIUS IDÉPRIS ▶

Vinderforslaget med "før"-billeder i kategorien Køkken/Alrum: Køkken og opholdsstue flyder sammen med haven i et kæmpe rum, der er tænkt på tværs af funktionalitet, arkitektur og lysforhold.

EKSEMPLER PÅ BOLIUS' RÅDGIVNINGSYDELSER

1. Bolius Bygherrerådgivning:

Journalist Trine Baadsgaard skulle bygge helt nyt hus, - ét af de mest stressende projekter, der findes. Tidligt i forløbet måtte hun erkende, at hendes byggetekniske indsigt ikke rakte langt, at hun havde svært ved at overskue projektet. Hun besluttede sig derfor for at købe sig til 40 timers uvildig rådgivning hos Bolius, som støttede hende i hele processen og rådgav hende om tegninger, materialer, kontrakt, tids- og betalingsplan og løbende besigtigede byggeriet. Bolius var Trine Baadsgaards garant for, at byggeriet var i orden, og at hun ikke spildte sine penge, blev snydt eller risikerede at stå med et færdigt hus, der ikke levede op til aftalen med hovedentreprenøren.

2. Bolius Køberrådgivning:

Da Mette og Christian fra Østerbro fik Bolius Køberrådgivning på deres drømmehus i Virum, brugte de den til at forhandle prisen ned. Det sparede de over 100.000 kr. på.

Boliusrådgiveren vurderede husets stand, gav et bud på, hvad nogle ombygninger ville koste, og hvad det ville koste at holde huset i de næste ti år. Han fandt en del fejl og mangler, som ikke fremgik af husets tilstandsrapport, så med rådgiverens rapport i hånden kunne Mette og Christian pege på nogle helt konkrete ting, som ikke var i orden. Det betød, at de blev enige med sælger om, at husets reelle værdi lå mere end 100.000 kr. under den udbudte pris.

3. Bolius VedligeholdelsesPLAN:

"Det er jo ligesom et bilsyn – bare på dit hus." Caroline Thrane og hendes familie bor i en dejlig murermestervilla fra 1924. Familien havde selv istandsat alt det indvendige, og nu var turen kommet til det udvendige. De var usikre på, hvilke opgaver der trængte sig mest på og ønskede desuden en uvildig vurdering af husets tilstand. Derfor blev Bolius tilkaldt for at lave en Bolius VedligeholdelsesPLAN.

"Generelt fik jeg bekræftet mange af mine egne forventninger, men jeg fik mig også nogle overraskelser.

BOLIUS IDÉPRIS 2006. KØKKEN/ALRUM

For eksempel har vi købt huset som hulmursisoleret, men det viste sig, at muren faktisk er massiv. Det betyder, at vi ikke rigtig kan gøre noget ved isoleringen". Familien fik en prioritering af og et prisoverslag på de forskellige udbudninger af huset. "Prisoverslaget har dannet et godt grundlag for forhandling af priser med håndværkerne. Ligesom rådgivningen har betydet, at udgiften ikke blev større end forventet". Bolius-rådgiveren havde også været i kontakt med Rådvadcentret, der er eksperter i gamle ejendomme, omkring behandling af husets vinduer. Desuden sendte han materiale om vedligeholdelse. – "En fin ekstraserice", slutter en glad Caroline Thrane, som efterfølgende har anbefalet Bolius til de øvrige husejere på vejen.

4. Bolius ArkitektPLAN:

Arkitekten hjalp mere end forventet.

Charlotte Pedersen og hendes kæreste Frank Hemmingsen havde selv stået for renoveringen af deres vestsjællandske hus gennem ti år. Men en omfattende renovering af førstesalen var for stor en udfordring, så

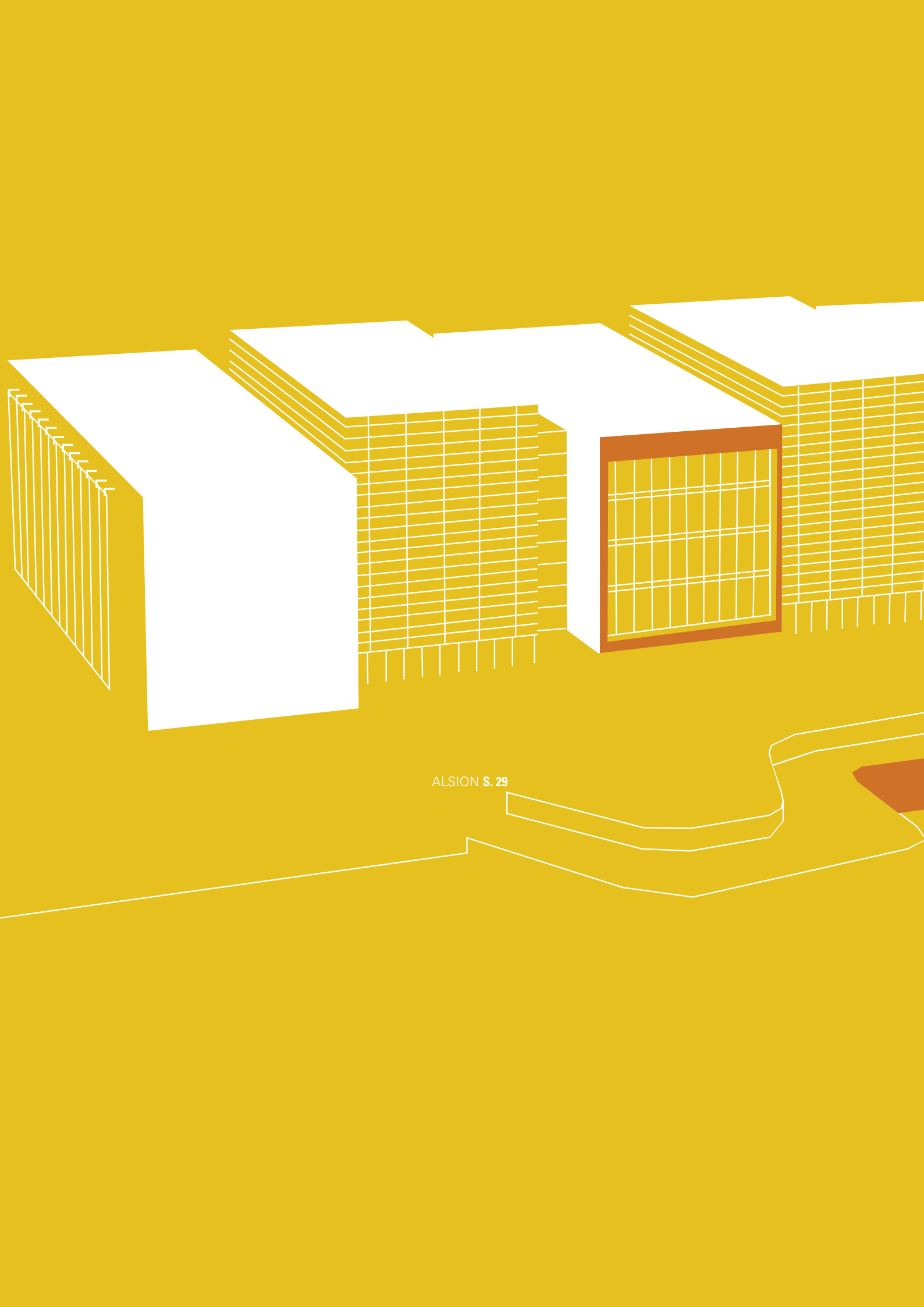
de kontaktede Bolius og fik besøg af rådgiver og arkitekt Henrik Abrahamsen. "Han var virkelig inspirerende og gjorde os opmærksomme på de mange muligheder, vi ikke selv havde set i huset. Vi fik også svar på spørgsmål, som egentlig ikke hørte til opgaven, for eksempel hvilken type tegl, vi skulle vælge til taget, og han endte med også at tegne et udhus til os, kombineret med en carport".

Ud over tydelige tegninger har parret fået et overslag over, hvad det hele kommer til at koste. "Det har jeg været smadder glad for. Mine tidligere istandsættelser har aldrig været præcist budgetterede, men nu bruger jeg beregningerne både over for håndværkere og kreditforeningen. Det er et godt redskab", konstaterer Charlotte Pedersen, der efter ti års slid kan glæde sig over at se sit totalrenoverede rødstenshus ranke tagryggen igen.



LANDSBYER & LANDDISTRIKTER S. 16





ALSION S. 29

ÅRSMAGASIN MARTS 2007

Side	Fotograf
04	Tuala Hjørnø
06-07	Jakob Bøkker-Hansen
10	Byggeriets Innovation
14	NORD Arkitekter
17	Bornholm Kommune
18ø	Holstebro Kommune
18n	Schul & Co. Landskabsarkitekter og OKRA Landschaftsarchitecten b.u.
20	Heine Pedersen
22	JW Luftfoto
23	Dorte Bülow
24	Heine Pedersen
26	Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma A/S
26	Frederik Clement
29	Sønderborg Kommune
30ø	Jørgen Overbys Tegnestue
30n	Heine Pedersen
31	Frederik Clement
32	Louisiana Museum for moderne kunst
34	Heine Pedersen
36	Jørgen Knudstrup
37	Studio Force4
38	Sonja Iskov / Giftforeningen
40ø	Arkitektfirmaet C.F. Møller
40n	SIGNAL Arkitekter
41	Arkitektfirmaet C.F. Møller
42-43	Heine Pedersen
44	Jørgen Jørgensen
45ø	Bente Østrup Brøgger / Skanderborg Kommune
45n	Iben From / KunstCentret Silkeborg Bad
46	Søren Nielsen
47ø	Leif Høgh / Foreningen Havnens Venner
47n	Jørgen Jørgensen
48ø	Dansk Arkitektur Center
48m	Realea A/S
48n	Dansk Arkitektur Center
49	Realea A/S
50	Dansk Arkitektur Center
53ø	Dansk Arkitektur Center
53n	Realea A/S
56	Heine Pedersen
59-63	Tuala Hjørnø
66-69	Jørgen Jørgensen
72-80	Realea A/S
82-87	Bolius Boligejernes Videncenter A/S

Redaktion

Birgitte Boesen og Dorte Bülow

Design

Bysted A/S

Tryk

Delta Grafisk AS

