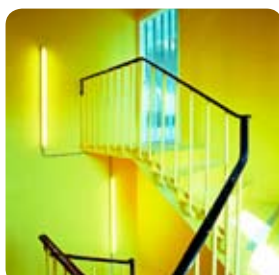


# REALDANIA

## ÅRSMAGASIN

### 2008



#### **Sjakket**

En toptunet og mere farverig udgave af Sjakket er blevet indviet efter tre års renovering af den gamle industribygning i Nordvest-kvarteret i København.

#### **NY FORMAND**

Interview, bestyrelsesformand Jean Brahe

#### **ET BEDRE LIV I BEDRE BYER**

Interview, adm. direktør Flemming Borreskov

#### **FILANTROPI**

Gearskifte og bæredygtige byer  
Året i glimt

#### **INVESTERING**

Lang tidshorisont

#### **VALGMØDE**

Holdninger og helheds-tænkning

#### **DATTERSELSKABER**

Tilbageblik og sidste nyt fra Realea og Bolius

**Realdania**

## Om Realdania

### 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 har to overordnede mål?

- 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 almennyttig filantropisk virksomhed, så fremtidens generationer også kan få gavn af pengene gennem udvikling af det byggede miljø.

### Medlemmer 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 ansætter direktionen.

Repræsentantskabet repræsenterer samlet set det netværk og den viden, Realdania har brug 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](http://www.realdania.dk) kan du læse mere om, hvad vi laver, og du kan downloade en indmeldelsesblanket.

# INDHOLD

## Filantropi

**06 Et bedre liv i bedre byer**  
Interview med adm. direktør  
Flemming Borreskov

**12 Gearskitteprojekter**  
Gearskitte til gavn for borgere  
og samfund

**16 Glimt fra 2007**  
Året i glimt

**44 Udenlandske projekter**  
Bæredygtige byer

## Investering

**50 Investering**  
Investering med lang  
tidshorisont

## Virksomhedsstyring

**62 Ny formand**  
Interview med bestyrelses-  
formand Jean Brahe

**64 Valgmøde**  
Valgmøder med holdninger og  
helhedstænkning

## Datterselskaber

**70 Realea A/S**  
Udvikling og forandring

**80 Bolius Boligejernes Videncenter A/S**  
Kvaliteten i højsædet

## Velkommen til Realdanias Årsmagasin 2008

I Realdania søger vi hele tiden at være opmærksomme på tidens vigtigste tendenser i byudvikling og byggeri. Vi interesserer os for de strømninger, der opstår i verden omkring os, og ikke mindst interesserer vi os for at finde svar og løsninger på problemerne. Hvad skal vi f.eks. stille op, når urbaniseringen og den befolkningsmæssige udvikling skaber megametropoler, der belaster miljøet mere end nogen sinde før? I dag lever – for første gang i verdenshistorien – flere mennesker i byerne end på landet, og det ændrer naturligvis på udfordringen for alle, der beskæftiger sig med byggeri, byplanlægning, mennesker og miljø.

Realdania har ingen ambitioner om at løse de globale problemer, men vi har ambitioner om at skabe og stimulere en faglig interesse og en folkelig nysgerrighed, der bidrager til, at de globale problemer ikke løber endnu mere løbsk.

Vi lægger vægt på detaljer og sammenhænge, både i de enkelte projekter, som vi støtter, og i vores strategiske beslutninger. Derfor har det sociale, det bæredygtige og det miljømæssige en særlig plads i vores arbejde i disse år, og i dette årsmagasin giver vi et indblik i nogle af de initiativer, som vi har en aktie i, hvad enten vi er løst tilknyttet et projekt eller sidder for bordenden og er med til at træffe afgørende beslutninger om både arkitektur, ledelse og finansiering.

Vi opfatter nu som altid Realdania som en virksomhed, der sætter fokus på indhold og kvalitet, og det gælder både i fysiske projekter og i projekter, der skal skabe ny viden og nye indsigter. Og det er med dette fokus, vi altid arbejder for at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø.

*God fornøjelse!*



SJAKKET S.29

# FILANTROPI





**Sjakket** Lyset vælter ind i Sjakkets nye multihal, som inviterer til idræt og mange andre aktiviteter. Realdanias adm. direktør Flemming Borreskov har tidligere kaldt den gamle industribygning for en rå oase i byen. Efter den topmoderne nyindsættelse tilføjer han ordene farverig og cool. Læs mere om Sjakket og renoveringsprojektet på side 29.

# ET BEDRE LIV I BEDRE BYER

TRADITIONELT FORBINDER MAN BEGREBET BÆREDYGTIGHED MED MILJØ. MEN REALDANIAS ADM. DIREKTØR FLEMMING BORRESKOV MENER, AT VI SKAL TÆNKE BREDERE. BÆREDYGTIGHED HANDLER OGSÅ OM LIVSSTIL OG SOCIALE EMNER. HVORDAN INDRETTERVI FEKS. VORES BYER, SÅ DE INVITERERTIL SUNDHED OG BEVÆGELSE? DÉT KOMMER VI BL.A. TIL AT DISKUTERE FREM MOD VERDENSUDSTILLINGEN EXPO 2010 I SHANGHAI, HVIS MOTTO "BETTER CITY, BETTER LIFE" LYDER SOM NOGET, DER ER CITERET FRA REALDANIAS VISION.

*Af Birgitte Boesen*

"Hvis nogen tror, at arkitektur kun er et spørgsmål om æstetik, så er de på vildspor, og i dag rykker byens og byggeriets kvaliteter højere og højere op på den mentale dagsorden."

Realdanias adm. direktør Flemming Borreskov konstaterer – ikke uden tilfredshed – at både befolkningen og beslutningstagerne har et godt øje til byudvikling og byggeri. Men et godt øje er også et kritisk øje, og derfor deltager flere og flere i debatter om boliger, broer m.m.

"Men det passer godt til vores mission om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø. Vi tror nemlig, at det har en betydning, hvordan man designer og bygger, og hvordan man indretter en by. Det har en betydning, hvilke rammer, man får skabt, om det liv, der leves i husene og imellem husene. Og derfor er det også afgørende, at der er en engageret debat om byernes udvikling," siger han.

Indretningen af det fysiske miljø i vores byer er blevet en hjertesag, der kalder på nye og aktive borgergruppers engagement, og selvom vejen til beslutninger kan være brolagt med mange besværligheder, er interessen i sig selv et stort plus, for byernes udvikling bliver vigtigere og vigtigere.

"For første gang i menneskehedens historie bor mere end halvdelen af jordens befolkning i byer og ikke på landet, og spørgsmålet om urbaniseringen og metropolernes udvikling spiller en stadig stigende rolle. Derfor er Dansk Arkitektur Center gået i gang med at udvikle en enhed, der skal beskæf-

tige sig med bæredygtige byer. Samtidig går Realdania i partnerskab med den danske stat bag den danske pavillon på verdensudstillingen Expo 2010 i Shanghai. Danmarks største udstillingssatsning nogensinde bliver tilrettelagt under verdensudstillingens tema: "Better city, better life." Danmark har rigtig meget at byde på, både når det gælder planlægning i den helt store skala, og hvad angår virksomhedernes produktudvikling, og forud for klimatopmødet i København i 2009 gennemfører Realdania to internationale workshops for såkaldte NGO-eksperter i samarbejde med Kulturministeriet og Miljøministeriet. En i Danmark og en i Venedig, hvorefter eksperternes bud på bæredygtig byudvikling bliver afleveret til klimaministeren," siger Flemming Borreskov.

Realdania har siden 2000 arbejdet på at øge livskvaliteten gennem det byggede miljø, og mange af de projekter, der dengang var på tegnebrættet, er blevet til virkelighed i år.

"Vi har i år kunnet indvie både store og små projekter, men samtidig har vi behandlet nye ansøgninger, identificeret nye projekter og sat os nye mål. Vi har spurgt os selv, hvilke temaer, der i de kommende år vil være altafgørende for en god planlægning og udvikling af vores byer, og vi er ikke i tvivl om, at bæredygtighed er nøgleordet."

For Realdania vil bæredygtighed være et fokusområde på tværs af de øvrige: Byen, Byggeriet og Bygningsarven. Men bæredygtighed er ikke et nyt begreb i arkitektur og byplanlægning. Det er til gengæld det, som Flemming Borreskov kalder "Bæredygtighed, generation 2": ➔



“Da jeg begyndte som ung kandidat i Miljøministeriet i 1975, arbejdede vi med det, der dengang hed forureningsbekæmpelse. Lige for tiden ser vi en revitalisering af området med snævert fokus på CO2-udslip. Men for os handler bæredygtighed om noget meget bredere. Vi tænker både på miljøet og det sociale og dermed på byens kvaliteter som helhed. Design af byer har nemlig en kæmpe betydning for social bæredygtighed, og det er en betydning, der slår igennem over årtier. Hvordan indretter vi infrastrukturen? Hvor tæt er bebyggelsen? Københavns brokvarterer er tætte uden at være høje, og oprindeligt, blev Nørrebro og Vesterbro skældt ud for at være spekulationsbyggeri. I dag elsker vi brokvarterernes tæthed, fordi den skaber stemning og atmosfære. Hvordan kan vi fange den passive varme og skabe naturlig cirkulation og ventilation? Vi kan rent faktisk skabe byggeri med meget høj grad af naturlig ventilation, hvor der kun er brug for regulering af systemer, når det enten er meget varmt eller meget koldt. Det er godt for energiforbruget. Men nybyggeriet kan også lære af det udskældte byggeri med stor tæthed, for ud over at tætheden skaber liv og stemning, er den også positiv for energiforbruget.”

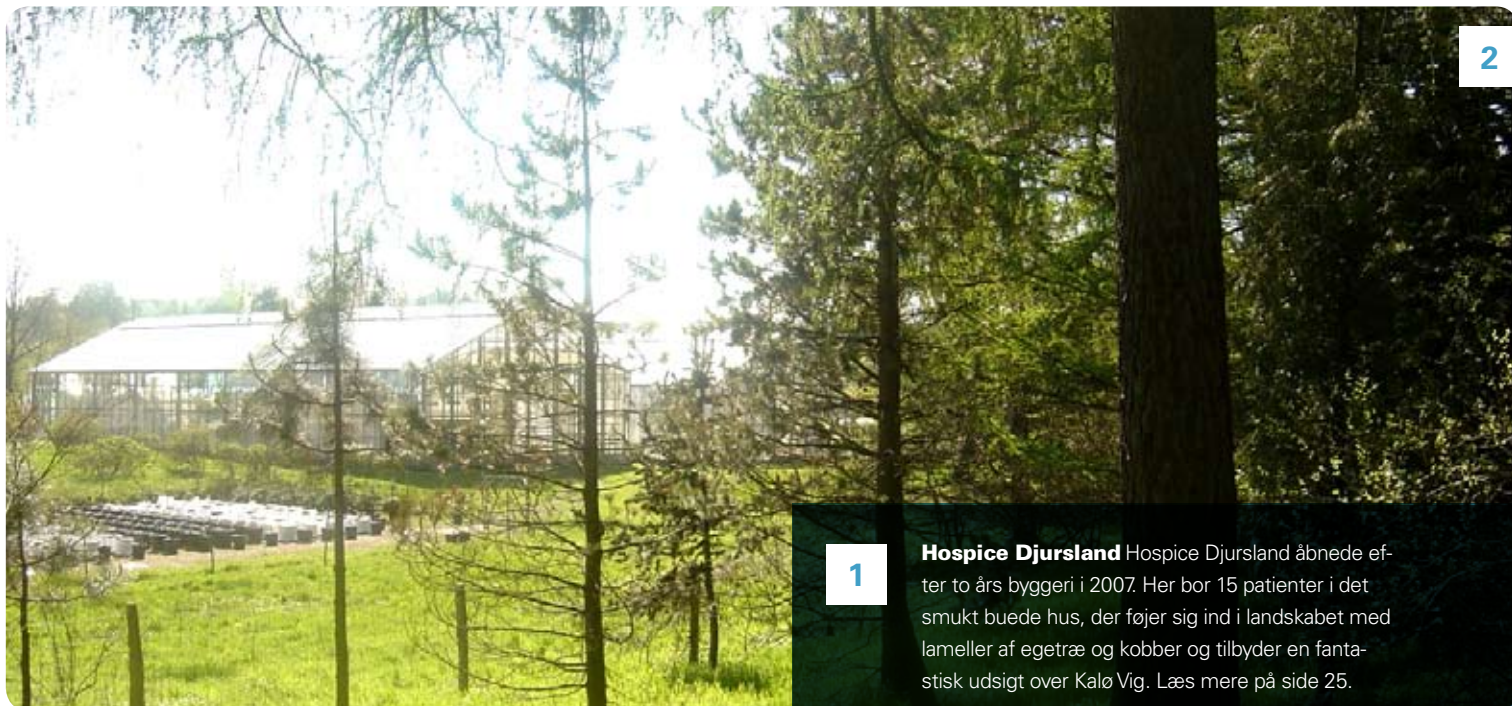
#### **Menneskets innovationskraft**

Forbruget er som bekendt til debat, nu også på den globale dagsorden, og i Danmark vil CO2-udslippet og andre miljøspørgsmål stå centralt forud for det internationale klimatopmøde i 2009.

“Lige for tiden ser vi en revitalisering af området med snævert fokus på CO2-udslip. Men for os handler bæredygtighed om noget meget bredere. Vi tænker både på miljøet og det sociale og dermed på byens kvaliteter som helhed. Design af byer har nemlig en kæmpe betydning for social bæredygtighed, og det er en betydning, der slår igennem over årtier.”

“I dag falder det naturligt at bruge bæredygtighed og udvikling i samme sætning, men sådan har det ikke altid været. Faktisk er det kun 20 år siden, at Brundtland-rapporten, som det første internationale officielle dokument viste, at udvikling og bæredygtighed godt kan passes sammen. Rapporten pegede på, at man godt kan gøre teknologiske fremskridt, uden at det nødvendigvis giver mere forurening, og man kan godt få mere velstand uden at bruge mere energi. Men det kræver politisk vilje. Brundtland-rapporten skabte stor politisk interesse for bæredygtig udvikling, og FN's klimakonference i Rio i 1992 –





1

**Hospice Djursland** Hospice Djursland åbnede efter to års byggeri i 2007. Her bor 15 patienter i det smukt buede hus, der føjer sig ind i landskabet med lameller af egetræ og kobber og tilbyder en fantastisk udsigt over Kalø Vig. Læs mere på side 25.

2

**Terapihaven** Stress er ved at udvikle sig til en folkesygdom, men meget tyder på, at naturen gemmer på en god kur, nemlig fred og ro i grønne omgivelser. Derfor arbejder Skov & Landskab ved Københavns Universitet på at etablere en terapihave for stresspatienter i Arboretet i Hørsholm. Læs mere om projektet på side 24.

hvor den internationale klimakonvention blev underskrevet – var en direkte udløber af rapporten. Nu, hvor vi er ved at varme op til klimakonference i København i 2009, får bæredygtighed ny aktualitet,” siger Flemming Borreskov.

Han mener, at det er vigtigt, at der skabes politiske rammer for en effektiv miljøindsats, men samtidig kalder han sig selv for en af miljødebattens optimister, “uden, at jeg dog er jubelidiot.” Flemming Borreskov tror nemlig på menneskets innovationskraft:

“Hvis olien stiger til f.eks. 200 \$ pr. tønde, vil vi få konkurrerende energikilder på markedet, som forhåbentlig er miljømæssigt bæredygtige, men endnu ikke kommercielt bæredygtige. Det er vigtigt at gøre noget ved problemerne med gode byplaner, sunde og socialt bæredygtige transportformer, skærpede isolationskrav i boliger, løsninger, der tilfører energi til bygningerne uden at skade miljøet m.m.,” siger han.

### Tre områder for bæredygtighed

Traditionelt er bæredygtighed og miljø synonyme, men Realdania tænker også hele det sundhedsmæssige og sociale aspekt med: “Mange af vores projekter har gennem årene været præget af det kulturelle, men nu har vi i stigende grad en social orientering. Man kan ikke blive ved med at bygge koncertsale. Man når et mætningspunkt. Rammen er den samme: at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø. Den sociale orientering er vigtig i byggerier og byudvikling. Vi skal styrke det mangfoldige og modvirke det ensartede. Byen skal

være en smeltedigel, både socialt og kulturelt. Det skaber dynamik. Bæredygtighed er ikke kun et spørgsmål om at holde øje med energien og vandforbruget. Det handler også om at skabe gode byer, der ikke falder fra hinanden og skaber utryghed med stor distance mellem hjem og arbejde. Samtidig hænger den sociale bæredygtighed sammen med den sundhedsmæssige bæredygtighed, som ikke kun er et spørgsmål om, at vi skal have gode hospitaler og en velfungerende omsorgssektor. Det handler mindst lige så meget om, at vi skal skabe byer og boligmiljøer, der forebygger livsstilssygdomme. Hvordan kan vi designe byer, der forbedrer sundheden, modvirker fedme osv.? Vi bliver mere og mere stressede, vores kondition ringere og ringere, og vi bliver mere og mere runde om maverne. Det truer vores helbred, og det hører med til en bæredygtig byudvikling at forebygge den slags. Vi skal altså finde ud af, hvordan vi bedst kan indrette os, så motion og god kondi bliver integreret i hverdagen og dermed modvirker alt fra kredsløbssygdomme til demens?”

Flemming Borreskov peger på, at mange unge ikke gider deltage i den organiserede idræt i foreningerne, men det betyder jo ikke, at de ikke ønsker at dyrke sport.

“Hvis byen skaber rammer og muligheder, skal det nok komme. Se bare, hvordan man på hjørnet af Skt. Hans Gade og Ravnsborggade på Nørrebro i København har indrettet en lille og billig lege- og sportsplads, hvor de unge mennesker spiller basket i timevis hver dag. Den slags bør byen have mere af. Vi skal tænke på at indrette kondiruter, broer over små →



**Plan 09** Hvordan indretter man værdifulde bymiljøer? Hvordan planlægger man attraktive landskaber? Hvordan sikrer man, at planstrategier tager højde for bæredygtighed og sikrer det gode liv mellem husene? Det sætter partnerskabsprojektet Plan 09 fokus på. Læs mere på side 21.

havneløb, forbindelseslinjer, der skaber tilgængelighed og inviterer og udfordrer os til mere bevægelse,” siger han.

Realdania vil holde et vågent øje med projektansøgninger, der tager den sociale og sundhedsmæssige bæredygtighed alvorligt, ikke mindst ildsjælsprojekterne.

“Jeg kan også godt forestille mig, at vi lancerer en egentlig kampagne eller et program for, hvordan man kan integrere mere motion og sundhed i det byggede miljø. Hvis vi skaber incitamentet, så kommer forslagene helt sikkert også fra projektmapperne,” siger Flemming Borreskov.

Han undrer sig over, at man i dag kan skabe store prestige-byggerier uden at tænke på transport, miljø og bevægelse, som f.eks. rundt om i Ørestad, hvor man mange steder har sparet cykelparkering væk.

“Hvordan kan det ske? Vi vil gerne have færre biler i byen, og faktisk foregår 1/3 af persontransporten i København på cykel. Hvordan kan det så være, at man i et nybygget hus til så mange medarbejdere ikke tænker på at lave en ordentlig cykelkælder? Nu står medarbejdernes cykler og roder foran indgangen i regn og frost. At cykle skal være nemt, og at parkere sin cykel skal være trygt og tilgængeligt, men som det er nu, bliver cyklismen nærmest modarbejdet.”

Et bedre liv i bedre byer, det er ikke bare mottoet for EXPO 2010, det er også som “snydt ud af næsen” på Realdanias vision. “Ja, vi deler ambitionen med verdensudstillingen, men for os er det ikke bare en vision, der skal kulminere i en udstilling, det er en reel ambition i hverdagen,” siger Flemming Borreskov. ■

“Jeg kan også godt forestille mig, at vi lancerer en egentlig kampagne eller et program for, hvordan man kan integrere mere motion og sundhed i det byggede miljø. Hvis vi skaber incitamentet, så kommer forslagene helt sikkert også fra projektmapperne.”



## Bæredygtighed er mere end miljø

Realdanias øgede fokus på grøn og social bæredygtighed kan ses i flere projekter:

**Bolig+** handler om at bygge energineutrale boliger, der kun bruger den el og varme, de selv producerer – f.eks. med solceller, som forsyner vaskemaskinen med strøm, intelligent betjening af lyset, som kun er tændt, når der ikke er nok dagslys. Konceptet bag Bolig+ blev undfanget i 2005, og nu har Realdania sammen med Elsparefonden og Det Økologiske Råd støttet konceptet, så det kan blive omsat i rigtige boliger – og de første kommer til at ligge i Aalborg, hvor kommunen stiller en grund til rådighed. Næste skridt bliver en international projektkonkurrence, som skal finde en bygherre og et projekt, der kan gøre tankerne bag Bolig+ til virkelighed. Bolig+ er tænkt som et demonstrationsprojekt, og målet er at høste erfaringer, som kan bruges i andre fremtidige projekter med bæredygtigt byggeri.

**Fremtidens terapihaver** er et projekt fra Skov & Landskab ved Københavns Universitet. Undersøgelser viser, at naturen har en beroligende virkning, og for folk, som lider af stress, kan et ophold i en terapihave være meget gavnligt. Skov & Landskabs terapihave anlægges i arboretet i Hørsholm, et lille skovanlæg, der tilhører universitetet. Haven skal indrettes i overensstemmelse med de nyeste forskningsresultater. Terapihaven skal drives sammen med en ny, privat stressklinik og give erfaringer og indblik, som andre projekter kan nyde godt af.

**Hospicer** har været på Realdanias dagsorden siden programmet Det Gode Hospice i Danmark blev præsenteret i begyndelsen af 2006. Programmet er udarbejdet af SIGNAL-arkitekter i samarbejde med

**IFHP** I september 2007 satte International Federation for Housing and Planning bæredygtig byudvikling på dagsordenen ved en stor konference om byernes fremtid. Københavns Kommune, Miljøministeriet og Realdania samarbejdede med IFHP om konferencen i Øksnehallen i København. Læs mere på side 38.

Hospice Forum Danmark, Kræftens Bekæmpelse og en række palliative organisationer. Rapporten bag programmet viser det potentiale, der ligger i at arbejde bevidst med udformningen af de fysiske rammer, så de fungerer som et aktivt element, der er med til at forhøje livskvaliteten for patienter og deres pårørende ved livets afslutning.

**NaboSKabet** er et projekt, som KAB og Rådgivende Sociologer lancerede i 2006 med støtte fra Realdania. NaboSKabet er et værktøj, der måler mængden af social kapital i et boligområde. Social kapital er et andet ord for den formelle og uformelle kontakt mellem naboer. Socialministeriet, Integrationsministeriet og Landsbyggefonden er også gået ind i projektet, som nu skal udbygges til at omfatte børn og unge og beboere, der ikke har en dansk kulturbaggrund.

**Plan09** er et partnerskab med Miljøministeriet, som skal inspirere og hjælpe kommunerne i deres arbejde med planstrategier og kommuneplaner. Formålet er at sikre, at Danmark bliver indrettet med værdifulde bymiljøer og attraktive landskaber, som bygger på principperne om bæredygtighed, og som kan danne rammen om det gode liv i og mellem husene. Den kommunale planlægning har i sagens natur stor betydning for, hvordan vi får indrettet de danske byer og landområder. Ved hjælp af eksempelprojekter afprøver projektet en række gode idéer og indsamler erfaring med god kommunal planlægning.

# GEARSKIFTE TIL GAVN FOR SAMFUND OG BORGERE



Der er lagt op til attraktive kulturoplevelser og fantastisk byudvikling med socialt sigte, når Realdania tager hovedansvar for finansiering og ledelse af en række spændende projekter.

Af Dorte Bülow

Alt er ved det gamle – bare helt anderledes. Sådan kan man beskrive situationen, efter at Realdania har valgt at accelerere arbejdet med at støtte vigtige projekter inden for det byggede miljø. Realdania vil fortsat drive filantropisk virksomhed til fordel for projekter i alle størrelser – men birollen som finansiel bidragyder bliver fremover suppleret med rollen, som med ansvarlig for projektledelse og økonomistyring. Det betyder, at Realdania har en række massive projekter inden for byggeri og byudvikling i støbeskeen.

Realdania har introduceret et nyt virkemiddel, der øger mulighederne for at tage både initiativ og ansvar. Realdania har altid arbejdet proaktivt med bevillinger efter ansøgninger, kampagner, der sætter fokus på særlige temaer, projekter med stor demonstrationsværdi og etablering af institutioner for viden og formidling. Men nu rykkes der en tand tættere på nogle af de mere komplekse projekter, og helt i tråd med Realdanias mission om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø er det afgørende, at projekterne også skaber et gearskifte til gavn for samfund og borgere, der får nye muligheder for at udfolde sig kulturelt og socialt i gode omgivelser i deres by.

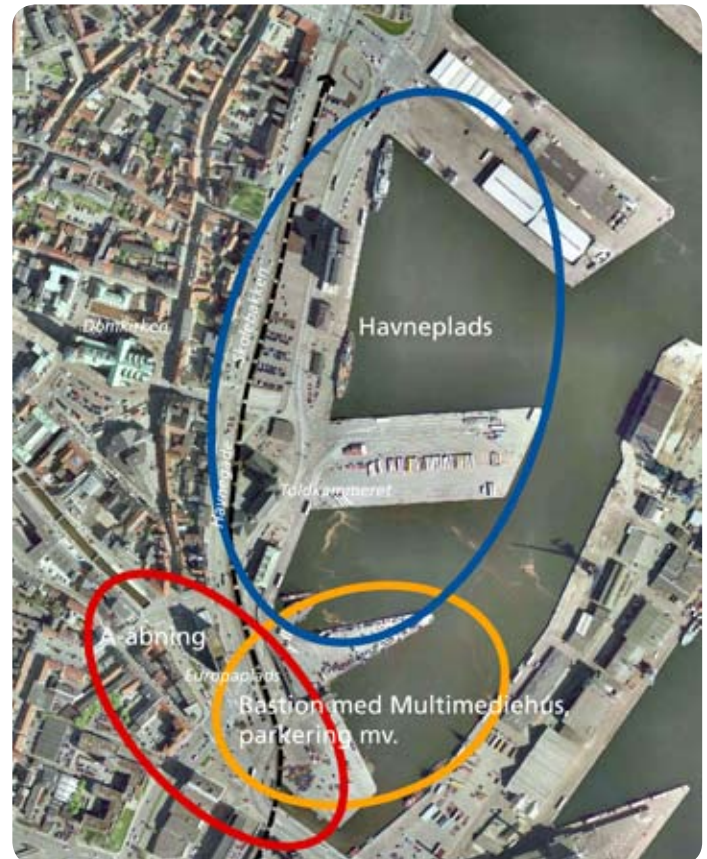
Gearskiftet kan bl.a. lade sig gøre, fordi Realdania har et økonomisk råderum, der giver mulighed for at tænke i helheder, ikke blot i enheder.

Et af de første Gearskifteprojekter slår dørene op i 2011, nemlig Musikkens Hus i Nordjylland. Musikhuset bliver en realitet, fordi Realdania kort før jul i 2006 besluttede at engagere sig med meget mere end penge. På et møde med Aalborgs borgmester Henning G. Jensen tilbød Realdania nemlig at påtage sig hovedansvaret for ledelse og økonomi og gennemføre projektet i partnerskab med Aalborg Kommune. I november 2007 kunne Realdania løfte det første slør for et byrums- og landskabsprojekt i tilknytning til Musikkens Hus, der med arkitektur, faciliteter og akustik i international topklasse bliver et kulturelt vartegn for hele Nordjylland.

Med byrums- og landskabsprojektet bliver det nordjyske musikvartegn ikke bare et en-



**Inderhavnen i Århus** Farvel til kul og containere, goddag til kultur, miljø, boliger og turisme. De danske havne udvikler sig, og i Århus kan byen og borgerne se frem til en ny, havnefront, som kommer til at skabe masser af aktivitet, nyt liv og direkte sammenhæng med den historiske bykerne. Realdania og Århus Kommune løfter den kæmpestore opgave i fællesskab.



keltstående bygningsværk, løsrevet fra omgivelserne. Huset bliver tænkt ind som en del af et større byrum, der kan bidrage til at skabe mere liv i havneområdet og styrke forbindelsen mellem bycenteret og Limfjorden. Landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen og et team under det østrigske arkitektfirma bag masterplanen for Musikkens Hus, Coop Himmelb(l)au, skal nu udarbejde byrumsplanen for, hvordan byggeriet bedst kan integreres i det omgivende miljø på en dynamisk måde.

Oprindeligt var huset formgivet og placeret i en sikkerhedsafstand til kraftværket Nordkrafts industrianlæg og siloer i havnen, men nu flytter industrien ud, og husets placering kan derfor også flyttes tættere til en hal, hvor kommunen i forvejen har planer om at indrette Nordkraft til et center for rytmisk musik. Placeringen af Musikkens Hus er derfor blevet genovervejet og forbedret.

#### Musikkens Hus

Musikkens Hus er det første store byggeri, som Realdania påtager sig hovedansvaret for, men på tegnebrættet har det allerede fået følgeskab af en række store og perspektivrige projekter.

Den Blå Planet er navnet på afløseren for Danmarks Akvarium. Tiden er løbet fra den smukke, klassiske akvariebygning i Charlottenlund, og sammen med Knud Højgaards Fond og Tårnby Kommune har Realdania lanceret en international projektkonkurrence, der skal høste arkitekturforslag til Danmarks nye maritime turistattraktion, hvor 700.000 gæster forventes at lægge vejen forbi hvert år.

Det kommende akvarium skal ligge i vandkanten lige ud til Øresund nær havnen og strandparken i Kastrop, og det vil blive Nordeuropas største med det mest moderne akvariemuseum, hvor oplevelser, formidling, undervisning og forskning hænger sammen og bygger bro mellem natur, videnskab, kultur og

arkitektur. Gæster i Den Blå Planet vil kunne nærstudere alverdens eksotiske fisk i akvarier på de mere end 10.000 etagemeter, og hertil kommer et stort udendørsanlæg.

#### Kulturhavn Kronborg

Kronborg har en ganske særlig position i den danske historie, ja, også internationalt. Slottet er med på UNESCO's liste over verdens bevaringsværdige monumenter, og derfor har det været helt naturligt for Realdania at tage et finansielt medansvar for den nye landskabsplan for havneområdet mellem Kronborg og Helsingør Værft. Den skal revitalisere området og gøre det historiske monument til en del af den moderne by.

Landskabsplanen for området mellem Kronborg, Helsingør Værft og Helsingør by er en del af en større plan, der også omfatter Slots- og Ejendomsstyrelsens restaurering af selve Kronborg, Helsingør Kommunes →

### OVERBLIK PÅ TI SEKUNDER

Realdania har væsentlig eller bestemte indflydelse på finansiering, udvikling og ledelse af disse store projekter, der alle er forankret i partnerskaber:

- Bispebjerg Bakke
- Bryghusprojektet
- Boligudvikling på Christiania
- Akvariet Den Blå Planet ved Kastrup Havn
- Inderhavnen i Århus
- Kulturhavn Kronborg
- Kvæsthusprojektet
- Musikkens Hus i Nordjylland

Realdania forventer at påtage sig hovedansvaret for byggeledelse og økonomistyring af yderligere 1-2 store, komplekse projekter om året.

Læs mere på [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk)

konvertering af nogle af værftsbygningerne til et kulturcenter og etableringen af et søfartsmuseum i en stor underjordisk dok.

Den nye landskabsplan åbner området mellem Kronborg og Helsingør Værft op ind mod byen, hvorved det nyomdannede værftsområde skaber forbindelse mellem byen, havnen, værftet og slottet. Det gør, at både slottet og værftsområdet, der skal fyldes med kulturelle og rekreative tilbud, bliver en integreret og naturligt sammenhængende del af byens liv.

Landskabsplanen er udarbejdet af landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen i en tæt dialog med Helsingør Kommune, Slots- og Ejendomsstyrelsen og Realdania og er afstemt med Kulturarvsstyrelsens synspunkter. Realisering af planen sker gennem en partnerskabsaftale mellem kommunen, Slots- og Ejendomsstyrelsen og Realdania, som støtter projektet med mere end 200 mio. kr.

#### Christiania

”Vi sidder ofte med ved bordenden og har stort ansvar og stor indflydelse på en række meget komplekse projekter, der fordrer et stort ansvar for økonomistyring og projektledelse, og da vi

“ Det er ikke længere blot et spørgsmål om at udnytte vores finansielle ressourcer, men at udnytte vores erfaringer med indhold, ledelse og netværk.

med en portefølje på 350 projekter har omfattende erfaring, har vi også meget at bidrage med i de komplekse projekter. Vi har i forvejen været med til at kvalificere og udvikle op imod ¾ af de projekter, vi støtter – store som små – og det er derfor naturligt, at vi påtager os et ekstra stort ansvar, hvor vi både bidrager med økonomiske midler, faglig viden og ledelsesmæssig kompetence,” siger direktør i Realdania, Hans Peter Svendler.

Et af de mest opsigtsvækkende projekter er udviklingsplanen for Christiania. Gennem mange år har Christiania været en attraktion, et smertensbarn og en anstødssten i hovedstaden, men efter flere års debat og tovtækkeri er det endelig lykkedes at nå frem til en enighed om, hvad der i fremtiden skal ske med den uortodokse bydel.

Repræsentanter for Christiania og Slots- og

Ejendomsstyrelsen har sammen med advokat Knud Foldschack, adm. direktør Jesper Nygård fra boligselskabet KAB og Realdanias adm. direktør Flemming Borreskov nu fundet en model, der kan vise vejen frem mod en organisations- og ejerform for hele området. Aftalen betyder bl.a., at Slots- og Ejendomsstyrelsen sælger den Røde Sols Plads til Realdania i form af Fonden Christianias Boliglaboratorium, som stiftes af Realdania. Det er meningen, at fonden skal opføre nybyggeri af erhvervs- og boligarealer, der viderefører Christianias tradition som et blandet byområde med eksperimenterende arkitektur. Boligerne skal bygges i samspil med de eksisterende bygninger og udlejes efter de samme principper, som hidtil har været gældende for området.

Når fonden bag det kommende byggeri kalder sig et Boliglaboratorium, er det udtryk

**Den Blå Planet** Den Blå Planet er det smukke navn til et nyt akvarium, der kommer til at soppe i vandkanten på Østamager. I marts 2008 afleverer seks udvalgte arkitektfirmaer deres bud på, hvordan det kommende akvarium skal se ud, når det i de kommende år vokser frem som en ny attraktion i topklasse mellem Kastrup Havn og Amager Strandpark.



for Realdanias ønske om at bidrage til Christiania som et sted, hvor det visionære, det "krøllede", det foranderlige, det sociale og det mangfoldige trives til glæde og inspiration for by- og boligudviklingen i Danmark og resten af verden – og fremover på lovlig grund. Christiania tager endelig stilling til det samlede forslag i juli 2008.

### Inderhavnen i Århus

Også Århus er med på listen over byer, hvor Realdanias gearskifte er med til at skabe en interessant udvikling. Den centrale havnefront lægges om og bygges ud, så den i fremtiden kommer til at bidrage til bylivet, som et stort rekreativt område, der hænger sammen med den historiske bykerne.

Ideén er at skabe et levende havnebyrum, som strækker sig en kilometer fra den åbnede Århus Å over Europaplads og hen foran Domkirken og Bispetorvet til Nørre Port. Som et "hængsel" mellem åen og havnebyrummet får Århus et nyt multimediehus med fremtidens hovedbibliotek på en nyanlagt bastion i havnen. Samtidig skal sidste del af Århus Å frilægges og gøres tilgængelig, og Europaplads skal lægges om.

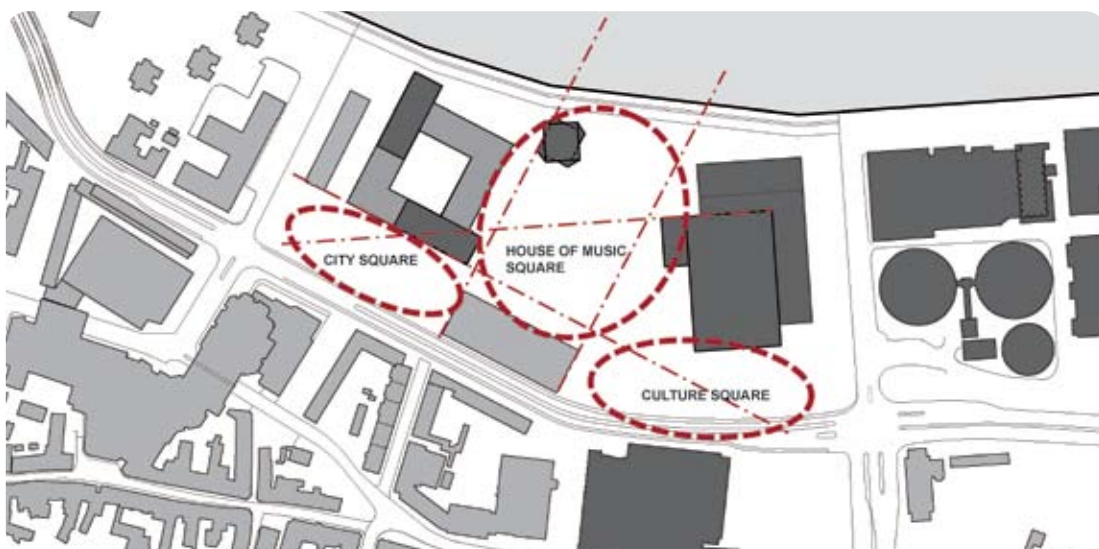
I foråret 2008 udskriver Århus Kommune og Realdania en international arkitektkonkurrence, og kommunen og Realdania forventer, at Bastionen, multimediehuset og sidste del af åbningen kan indvies i 2014, mens resten af havnebyrummet først kan tages i brug et par år senere, da arealet først skal benyttes som byggeplads for de andre anlægsarbejder.

### Gearskiftet er en udfordring

"Med Gearskifteprojekterne er der tale om en stor udfordring for os. Ved at indgå i partnerskaber, hvor vi ikke bare donerer en sum penge, men selv påtager os et meget stort ansvar for

det samlede projekt, har vi virkelig foretaget et stort ryk. Det er ikke længere blot et spørgsmål om at udnytte vores finansielle ressourcer, men i ligeså høj grad at bruge vores egen organisations erfaringer med fagligt indhold, ledelse og netværk," slutter Hans Peter Svendler. ■

**Kulturhavn Kronborg** Kronborg og Helsingør Havn udvikler sig til et nyt kulturområde med nye kajanlæg, nye pladser, et parkområde og en ravelin i havnebassinet (en moderniseret version af ravelinen fra det tidligere fæstningsanlæg). Det hele sker under navnet Kulturhavn Kronborg.



### Musikkens Hus i Nordjylland

Musikkens Hus skal være en del af et dynamisk byrum, der forbinder Aalborgs bycenter med Limfjorden omkring tre pladselementer. Det er hovedidéen bag denne masterplan for musikhusgrunden.

# ØRE BREN ÅR GANG



## UD I OPLEVELSESBYEN

Hvor går vi hen, når vi går ud? Og hvordan bidrager kultur og oplevelser til udviklingen af byens rum? Når nye initiativer og tendenser sætter sig spor, kommer forskerne kort efter for at studere effekten, og to aktuelle studier vil kaste nyt og interessant lys over den måde, vi bruger byerne på.

Forskningsleder, lektor og ph.d. Henrik Harder fra Aalborg Universitet har sat sig for at udvikle en ny metode til at kortlægge danskeres brug af byrum, parker og centrale byområder, f.eks. havne, som gennem de seneste år er blevet renoveret og omskabt til nye formål. Men hvem kommer i byens forskellige rum? Og hvordan bruger vi dem? For at finde svaret tager Henrik Harder GPS-teknologien i brug, og med projektet Det mangfoldige byrum vil han indsamle viden, som ingen andre danske eller internationale forskere ligger inde med. Det bliver nu muligt at registrere, hvem der

færdes hvor i et byrum. Målet er at skaffe data, som politikere, planlæggere og borgere kan bruge som grundlag for planlægning og udvikling af fremtidens byrum og byer.

I samme boldgade arbejder også et andet hold forskere fra Aalborg Universitet. Udgangspunktet i dette projekt er, at der i de senere år er skabt en række byrum i relation til særlige kulturelle attraktioner. Men hvilken effekt har disse nye byrum egentlig? Realdania har bl.a. været involveret i dannelsen af Alision i Sønderborg og Performers House i Silkeborg, og derfor er det naturligt at støtte et forskningsprojekt, der stiller skarpt på sammentænkningen og sammenhængen mellem kultur, erhverv, oplevelse, uddannelse og arkitektur og byudvikling. Gitte Marling, Ole B. Jensen og Hans Kiib fra Aalborg Universitet står bag projektet Experience City – hybride kulturprojekter og performative byrum, der vil undersøge, hvordan kulturprojekter og videncentre bidrager som væsentlige drivkræfter i byomdannelser.



## FRA IKKE-STED TIL TRYGT BYRUM

Mange steder i landet kender man de problemer, som er opstået efter uhensigtsmæssig by- og trafikplanlægning. Bydele er blevet skåret over, og mange steder er der opstået anonyme og tomme områder, som både virker upraktiske og utrygge. I forbindelse med etablering af den nye bydel Søndergård

ved Måløv er der opstået et "hul" midt i byen. Både den trafikerede Frederikssundsvej og S-banen udgør en slags barrierer, der ikke bare forhindrer den nye bydel i at hænge sammen rent fysisk med den eksisterende by, nej, de skaber også en identitetsmæssig uro og utryghed. Nær Måløv er

en helt ny bydel nu ved at skyde op, Søndergård. Beboerne i den nye bydel kan se frem til at bo nær en ny kunstig sø, der strækker sig gennem området. Søndergård bliver hjemsted for over 700 familier, og der er derfor brug for gode forbindelseslinjer, og Måløv Aksen, der består af gang- og cykelstier, skaber faktisk adgang til naturen omkring Søndergård og indkøbsmulighederne i Måløv. Men stisystemet består også af to tunneller, som skaber en utryg stemning. Det bliver der nu gjort noget ved. Ballerup Kommune og Realdania vil i fællesskab demonstrere, hvordan de fysiske og mentale barrierer kan brydes ned, så de to bydele kan blive bundet sammen, så det utrygge "ikke-sted" forvandles til et trygt og aktivt byrum.





**Nicolai** En genfødsel som kulturcenter har gjort fem bygninger i et historisk skolekompleks til samlingssted for det kreative Kolding. Projektet viser, hvordan man på én gang kan vedligeholde historien og skabe nyt liv for fremtiden.

## GAMLE SKOLER BLIVER TIL LEVENDE KULTURCENTER

Fra 1856 til 1908 blev der anlagt en række skolebygninger lige ved siden af hinanden i Kolding, og de var alle i brug til undervisning frem til 1983. Derefter har bygningerne huset andre aktiviteter som ungdomsskole, musikskole og dagcenter, men i 2004 indgik Kolding Kommune en aftale med Realdania om at omskabe området til et stort kulturkompleks, og opgaven med at samtænke de fem bygninger blev efter en arkitektkonkurrence lagt hos arkitekt Dorthe Mandrup og landskabsarkitekt Kirsten Jensens Tegnestue.

I dag er de nedslidte bygninger på en meget



synlig og elegant måde blevet forvandlet til et sammenhængende og levende kulturcenter, der forener byens historie med en spændende og aktiv nutid og fremtid. Nicolais fem bygninger rummer alt fra stadsarkiv og biograf med café til børnekulturhus og arbejdende værksteder samt en sal til koncerter, teater og dans – og hertil kommer 5.000 m<sup>2</sup> intimt byrum med plads til leg, udeservering og meget mere. Kulturcenteret Nicolai rummer på den måde en masse aktiviteter og fortællinger, der har tilføjet en dimension i koldingensernes hverdag, kultur, historie og aktive fritidsliv.

For Realdania spiller Nicolai Kunst & Design, Nicolai Scene, Nicolai Musik & Dans og Nicolai Børn en særlig rolle, som et bybevaringsprojekt med stor værdi som demonstrationseksempel, der viser, hvordan man kan give nyt liv til ud-tjente bygninger og dermed skabe kulturelle attraktioner til glæde for byens borgere, brugere og besøgende.

Læs mere om Nicolai og de mange kulturtilbud på [www.kolding.dk/nicolai](http://www.kolding.dk/nicolai)



## FRA TRIST TIL TILTRÆKKENDE PÅ TAASTRUP TEATER



I 2010 kan Taastrup Teater holde 40-års-jubilæum, men allerede nu får teatret en dejlig fødselsdagsgave for tid. Høje-Taastrup Kommune, Landsbyggefonden, boligselskabet AKB, Taastrup og Realdania vil i fællesskab investere godt 35 mio. kroner over fire år i teater, byrum, børne- og ungdomsfaciliteter samt et stianlæg. COBE Arkitekter står bag en renovering, der omfatter en bedre sammenhæng i teaterhuset og en udbygning med et gennemsligt indgangsparti, der åbner sig ud mod et nyetableret byrum på teatrets forplads. På den måde bliver Taastrup Teater et attraktivt mødested for byens borgere og gæster udefra.

Det var en gruppe lokale borgere, der tog initiativ til at etablere teatret i 1970. Målet var at styrke den lokale kultur og identitet i Taastrup,

og det er stadig den samme ambition, der gælder for husets aktiviteter i dag bl.a. via et opsøgende arbejde i nabolagets boligområde, ikke mindst gennem projektet SubUrb, der er målrettet mod de etniske minoriteter, der normalt ikke kommer i teatret.

Men selvom Taastrup Teater har mange gode aktiviteter, bliver kulturlivet og det sociale samvær i dag modarbejdet af arkitekturen og husets logistik, som er temmelig upraktisk. Derfor er der brug for at åbne huset mod omverdenen og indrette det på en mere lys, tilgængelig og sammenhængende måde. Den lukkede og triste betonklods med den inaktive forplads skal med andre ord renoveres, så det på en helt anden måde afspejler alle de kreative aktiviteter, som huset rummer.

## CAMPUS STRUER

Gymnasiet kigger den ene vej, erhvervsskolen kigger den anden vej, og museet kigger den tredje vej. De tre institutioner vender ryggen til hinanden, som om de ikke vil kendes ved hinanden – og imellem sig efterlader de et baggårdsagtigt restareal, hvor et gammelt forfatterhjem af kulturhistorisk værdi ligger og skutter sig. Det skal der nu laves om på. Området med de tre institutioner og Struerforfatteren Johannes Buchholtz' gamle hus skal undergå en aktiv og kreativ forvandling og genopstå som et moderne campusområde, der både bidrager til samarbejde mellem de tre institutioner og til byen med stolthed, identitet og selvbevidsthed. Hvis ikke to uddannelsesinstitutioner, et museum og et forfatterhjem kan understøtte kultur og viden – hvad kan så? I sin samtid var Johannes Buchholtz et kendt navn, men siden var det kolleger som Johannes V. Jensen og Jeppe Aakjær, der løb med opmærksomheden. Hans betydning for Struer er dog ikke gået i glemmebogen, og hans gamle hjem er en kulturhistorisk perle, der fortjener at komme frem i lyset igen. Og det er der rig mulighed for, hvis campusen omkring de tre nabobygninger omdannes og indgår i et samarbejde med tværgående aktiviteter og fælles faciliteter. Her er et stort potentiale for nye, dynamiske læringsmiljøer med intensitet, nærvær og mange muligheder for at skabe synergi og sammenhæng, til glæde for byen og de studerende i området.

## SUPERKILEN PÅ NØRREBRO

**Kvarteret omkring Mimersgade på Nørrebro i København er udset til at blive et nyskabende byrum af international kaliber – til gavn og glæde for borgerne og til inspiration for andre byer og kvarterer.**

Siden 2004 har Realdania og Københavns Kommune i et partnerskab samarbejdet med lokale borgere om forslag til udviklingen af kvarteret, og nu skal de to projektteam, der gik videre fra den indledende runde til selve projektkonkurrencen, konkretisere deres forslag til, hvordan området bliver til et levende og mangfoldigt byrum. Den endelige vinder af konkurrencen om Superkilen forventes offentliggjort i maj 2008. Helt konkret handler det om den grønne Superkile, der løber tværs gennem kvarteret som en smal park med cykelsti og spartanske opholdsområder. Kilen er en af tre løftestænger for udviklingen af hele kvarteret. De to øvrige er ombygningen af Nørrebrohallen til Fremtidens Idræts- og Kulturhus og det store, uudnyttede DSB-areal vest for Mjølnerparken – alt sammen i et samarbejde mellem Realdania og Københavns Kommune, der hver har afsat 50 millioner kroner til at gøre Mimersgadekvarteret til et mødested for sociale og kulturelle aktiviteter i nye omgivelser.

## LIVSSTIL OG NATURKVALITET

Storbyens borgere sætter stor pris på parker og søer, der skaber plads og god, grøn stemning. Men i en tid, hvor plads er en mangelvare, og det er svært at finde nye byggegrunde, stiger presset på de grønne områder – og derfor stiger behovet for ny viden om naturens betydning i storbyen. Hvordan bruger vi bedst planlægning af by og landskab til at styrke samspillet mellem livsstil og naturkvalitet i storbyen? Hvordan indgår brugen af grønne områder i byboernes liv og hverdag? Det går seniorforsker, ph.d. Lars Kjerulf Petersen fra Danmarks Miljøundersøgelser, i gang med at undersøge i et samarbejde med Københavns Kommune. I slutningen af 2009 fremlægger han sine konklusioner, som dels kan hjælpe politikere og planlæggere til en større forståelse af samspillet mellem livsstil og livskvalitet i storbyen, og dels vise, hvordan biologisk mangfoldighed i storbyens grønne og blå områder kan kvalificere byplanlægning og indretning af det byggede og landskabsplanlagte miljø.

## UD I NATUREN – MIDT I BYEN

Med Søndermarken, ZOO og Frederiksberg Have lige om hjørnet har Vesterbros borgere i København ikke så langt til grønne områder, som man måske skulle tro. Men nu er naturen rykket helt ind i bydelens midte med Danmarks første by-naturværksted. Træstubben, som det nye grønne samlingssted hedder, er skudt op midt på stenbroen i den lille Saxoparken – stillet til rådighed af Københavns Kommune. Derfor har Vesterbros børn nu fået mulighed for at stikke fingrene i jorden, dyrke frugt, lege med vand og bage brød over åben ild – og institutionerne har taget idéen om naturvejledning i byen til sig. Over 1.000 børn besøgte Naturværkstedet med deres vuggestuer, børnehaver og skoler i løbet af 2007, og det bliver næppe færre nu, hvor værkstedet har fået et flot hus, finansieret af bl.a. Realdania. Den runde bygning er tegnet af arkitekt Susanne Sperlings som en træstub i over størrelse, og den vil fremover være centrum



## OASEN I ÅRHUS

En af de helt store attraktioner i den "jyske hovedstad" er den smukke botaniske have med C.F. Møllers karakteristiske væksthuse fra 1970. Hvert år kommer mange tusinde århusianere og gæster udefra på besøg for at nyde palmer og planter. Anlægget har potentiale til udvikling, og Århus Kommune og Århus Universitet, ønsker, at væksthusekomplekset udbygges og udvikles med etablering af et tropisk botanisk formidlingscenter. Anlægget er slidt og trænger samtidig til en gennemgribende restaurering. Derfor er Aarhus Universitet, Århus Kommune og Realdania nu gået sammen om at bringe oasen i Århus ind i fremtiden. Frem mod 2010 vil væksthusekomplekset blive omdannet til et nyt, topmoderne formidlingscenter med et splinternyt

1.000 kvadratmeter stort tropisk væksthuse i europæisk topklasse. Og det gamle palmehus vil blive omdannet til et nyt formidlingscenter, hvor gæsterne vil møde plantesamlingerne på en udfordrende og oplysende måde, og formidling vil være i højsædet med ny foredragssal, undervisningslokaler, udstillingsområde, IT-faciliteter m.m. Samtidig med, at væksthusekomplekset er tænkt for gæsterne, vil det også fungere som et tilholdssted for de forskellige århusianske forskere, skoletjeneste og organisationer med særlig interesse for det botaniske. Lederen af væksthusekomplekset, lektor Anders S. Barfoed fra Aarhus Universitet, forventer, at besøgstallet vil blive fordoblet til 80.000 gæster om året, når Botanisk Have slår dørene op for de nye væksthuse.



og hjemsted for borgere og foreninger, der beskæftiger sig med grønne emner, miljø og naturformidling – midt inde i storbyen, kun én kilometer fra Rådhuspladsen.

Følg med i de mange naturtilbud på [www.træstubben.com](http://www.træstubben.com)



# MULIGHEDERNES LAND



Danmarkskortet er under forandring. Storbyerne vokser, og småbyerne i de danske yderområder bliver affolket. Alene på landet står 65.000.000 kvadratmeter boliger og bygninger tomme. Bagerbutikken lukker, fordi kunderne er forsvundet. Bussen kommer ikke længere forbi, fordi der hverken er passagerer at sætte af eller samle op. Og tavsheden tager over, når børnene har tegnet og forladt den sidste hinkerude.

Men midt i al tristheden er der heldigvis mønsterbrydere og gode initiativer, der trækker i den modsatte retning. Der skal udvikles nye strategier for en positiv udvikling i yderområderne, og to nye projekter viser konstruktive veje ind i fremtiden.

Hvordan kan man udvikle alternative og bæredygtige strategier for udkantsområderne? Det skal tre udvalgte kommuner – Lolland, Thisted og Bornholm – kaste lys over i et samarbejde med Realdania. Projekt Mulighedernes Land sigter ikke direkte på at skabe økonomisk vækst, men på at fastholde og forbedre alle de karakteristiske kvaliteter og potentialer, som landdistrikterne i udkantsområderne råder over, og som byerne mangler: natur, god plads og fred og ro.

Bornholm Kommune deltager med et projekt, der undersøger muligheder for, hvordan levevilkårene i inlands småbyerne kan forbedres, bl.a. gennem bedre adgang til natur- og kulturkvaliteterne. På tegnebrættet er bl.a. projekter, der skal øge tilgængeligheden til naturen og kulturlandskabet omkring småbyerne inde på øen, samt en idé om at etablere "Den svævende sti", der skal forbinde to eksisterende terrænstier og gøre øen endnu bedre egnet til cykelturisme og dermed tiltrække flere turister..

På Lolland går man ambitiøst til værks. Kan man skabe nye skønne og attraktive landsbymiljøer – og dermed tiltrække bosætning og



turisme ved at vise Lolland frem fra sin bedste side? Der vil dels blive sat fokus på, hvordan landsbyerne bliver bedre og mere indbydende at bo og bosætte sig i, og hvordan Lollands mange herregårde kan udvikles til fordel for øen, dels på øget adgang til naturen, gode rammer for børnefamilier, nye fællesskaber og muligheden for, at Lollands position på energiområdet kan være med til at gøre landsbyerne mere attraktive. Læs mere på [www.mulighedernesland.dk](http://www.mulighedernesland.dk)

Også Thisted Kommune fokuserer på bosætning og turisme, og her handler det bl.a. om at aktivere områdets natur- og kulturkvaliteter, at sætte fokus på kystbyernes kvaliteter og muligheder og på udfordringerne med de for mange tomme og forfaldne huse og mulighederne for at styrke lokale fællesskaber og muligheder for samarbejde.

Sammen med Socialministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet og Fællesfonden har Realdania desuden finansieret en dokumentarisk skildring af de ildsjæle, der skaber liv, stemning og ny optimisme ude på landet.

Serien, der kan bruges i undervisningen, har været bragt på DR2, og alt materialet kan ses og læses på [www.jagtenpaalandlivet.dk](http://www.jagtenpaalandlivet.dk). Her kommer en smagsprøve:

## Et eksempel – Kampen for en friskole

Aften efter aften fordyber Heidi Kure Borre sig i store stakke papirer på sit kontor ikke langt fra Stokkemarke Friskole. Det har hun gjort gennem flere år, og selv om hun ikke får løn for sit arbejde med skolen, fortryder hun aldrig, at hun en dag på et borgermøde rejste sig og sagde, at landsbyen ikke kunne overleve uden sin skole. Det blev begyndelsen på Heidis store engagement i at gøre den lukningstruede skole til friskole. – De andre bag friskoleidéen og mig har troet på det, og vi har troet på, at det skulle lykkes. Vi har haft en fælles drøm, som vi har formået at føre ud i livet, og det er jeg da stolt af i dag, fortæller Heidi Kure Borre. Vi havde en god, velfungerende skole. Men beslutningen var jo truffet, så der var ikke så meget at gøre andet end at åbne en friskole.

De danske kommuner står over for en række store udfordringer, der stiller store krav til planlægning, metoder og måder at løse problemer på. Derfor har Realdania og Miljøministeriets By- og Landskabsstyrelse nedsat et sekretariat, Plan09, der skal understøtte kommunernes søgen efter nye og gode modeller og arbejdsmetoder frem mod 2009, hvor kommunerne skal fremlægge de første kommuneplaner efter kommunalreformen. Plan09 har bl.a. afsat 10 mio. kroner til 12 eksempelprojekter, der involverer 23 kommuner over hele landet.



#### De tolv projekter fra Plan09

- Erhverv ud til motorvejen? Lolland, Guldborgsund og Sønderborg Kommuner er gået sammen om at kvalificere de politiske beslutninger om placering af erhverv langs motorvejene.
- Haver og højhuse. Byerne og befolkningen udvikler sig hele tiden, og byggeriet tager til. Køge Kommune udvikler nu nye metoder, der skaber klarhed over konsekvenserne af kommunens boligpolitiske behov.
- Klik, klik, kommuneplan. På kommunernes hjemmesider kan borgerne følge med i kommuneplaner. I hvert fald i princippet. Nu går ti kommuner sammen om at forbedre de digitale og interaktive kommuneplaner.
- Kommuneplaner og klima. Hvordan kan man sikre byer og landskaber mod at lide overlast ved den stigende vandstand og de kommende oversvømmelser, som følger med klimaforandringerne? Hedensted Kommune søger svaret.
- Livet i det åbne land. Naturen, kulturen og turismen påvirker hinanden, og i Morsø Kommune bliver tingene tænkt sammen i planlægning og analyse, og kommunens medarbejdere modtager en form for "landskabsuddannelse".
- Når veje skaber tomrum. Hvad skal man stille op med det "mellemland", der opstår, når et område bliver gennemskåret af en vej? Det har Silkeborg Kommune sat sig for at undersøge.
- Endestationer og nye begyndelser. Hillerød Station er kendt som bindeledet mellem Nordsjællands natur og hovedstaden. Nu undersøger kommunen, hvordan hele stationsområdet kan bidrage bedre til byens liv.
- Projekter, planer og principper. I Odense Kommune har man gode erfaringer med "mellemsplaner" i bydelsplanlægningen. Planerne er ikke et lovkrav, men de kan med fordel oversættes til konkret kommuneplanlægning.
- Planer for det åbne land. Jordbrug, bosætning og natur i det åbne land kan have varierende eller modstridende interesser. Derfor finder Skive Kommune løsninger, der forener forskellige behov.
- Tankefuld byudvikling. Svendborg knopskyder med en helt ny bydel, der har fået et tankevækkende navn: Tankefuld. Byudviklingsmetoden sætter fokus på værdier og stedsidentitet.

## HVORDAN UDVIKLER ØRESUNDS-REGIONEN SIG

Danmark og Sverige deler Øresund mellem sig. Derfor er de to broderlande fælles om udviklingen i hele regionen, der kæmper med andre europæiske regioner om at tiltrække internationale virksomheder og være hjemsted for en god og grøn livskvalitet. Det betyder, at

regionen står over for en række kæmpestore opgaver i de kommende årtier, og derfor har Realdania udskrevet en priskonkurrence, der skal udklække gode forslag og idéer om en bæredygtig udvikling inden for fem centrale temaer: trafik, boliger og bosætning, erhverv, bæredygtighed og befolkning. Spørgsmålet er, hvilket koncept, der skal afløse den berømte Fingerplan, som guideline for en udvikling frem mod år 2040, nu ikke kun på den danske side af Øresund, men i hele Øresundsregionen. Konkurrencen er indledningen på en debat om den langsigtede fysiske udvikling af hele regionen. Vinderforslagene bliver præsenteret i foråret 2008. Læs mere om idékonkurrencen ØresundsVisioner2040 på [www.oresundsvisioner2040.dk](http://www.oresundsvisioner2040.dk)

- Bynære landskaber. Viborg Kommune er i gang med at udvikle en ny form for langsigtet og helhedsorienteret kommuneplanlægning for planlægningen på tværs af by og land.
- Hvordan bruger borgerne byen? I Aalborg Kommune har man alt fra en af Danmarks største byer til små samfund, der ikke lever op til definitionen på en by. Kommunen retter nu søgelyset mod et nyt byrollekoncept.

Læs flere detaljer om projekterne og Plan09 på [www.plan09.dk](http://www.plan09.dk).



# ARKITEKTUR SOM EN SOCIAL LØFTESTANG

Danmark har ikke de store erfaringer med at løse boligsociale problemer gennem fysiske indsatser – og selvom mange nedslidte boligområder lider under beboernes dårlige økonomi, arbejdsløshed eller isolation fra det øvrige samfund m.m., er debatten om hjælp og forebyggelse nærmest forstummet. Men nu har Akademisk Arkitektforening (AA) sat sig for at gøre noget ved problemerne.

Først skal debatten om de boligsociale problemer og arkitekturen genoplives, og så skal Danmark tage ved lære af gode erfaringer fra udlandet. Derfor har AA i samarbejde med Realdania, Socialministeriet og Integrationsministeriet nu søsat projektet "Boligområdets arkitektur – om fysiske indsatser i udsatte boligområder" til inspiration for arkitekter og planlæggere, der arbejder med fysiske forbedringer, forandringer og nybyggeri i udsatte boligområder. Projektet skal belyse, hvordan nedrivninger, ombygninger, tilbygninger og tilførsel af nye funktioner som f.eks. erhverv og offentlig service kan fungere som løftestang for en positiv og socialt bæredygtig udvikling i et boligområde.

Projektet henter inspiration og gode eksempler gennem eksperter og forskere fra udlandet, så Danmark kan nyde godt af erfaringer fra boligområder i f.eks. Holland, England, Spanien og USA, og AA vil inddrage en lang række samarbejdspartner fra organisationer, faglige netværk, fonde, institutter m.m.

## BÆREDYGTIGE BEBYG- GELSESTYPER I BYERNE

Tidligere boede der flere på landet end i byerne, men forholdet er nu lige omvendt. I Europa bor hele 80 procent af befolkningen i byområderne, men byernes vækst og byplanlægning har ikke taget tilstrækkeligt hensyn til miljøspørgsmål. Derfor er der brug for ny viden og bedre modeller for bæredygtige kompakte bebyggelsestyper, så miljøbelastningen ikke løber løbsk. Center for Strategisk Byforskning – et femårigt forskningsprogram under Realdania – har taget et initiativ, der skal vise veje til

en mere gennemtænkt og bæredygtige bebyggelsestyper. Når resultatet fra analyse- og udviklingsprojektet er klar, vil kommunerne kunne planlægge på en måde, der begrænser byernes ressourceforbrug, uden at det går ud over boligmiljøernes kvalitet, og planlæggere, beslutningstagere og private og offentlige bygherrer vil modtage værdifuld viden om bæredygtighed i byernes kompakte bebyggelsestyper, hvor der fortsat er fokus på gode friarealer og godt lysindfald.

Læs mere på [www.byforskning.dk](http://www.byforskning.dk)

## DANNERHUSET – NY FREMTID FOR VOLDSRAMTE KVINDER



Dannerhuset i København er Danmarks største og vigtigste krisecenter for voldsramte kvinder og børn. Men huset er nedslidt, og dets mange kvadratmeter bliver ikke udnyttet godt nok. Realdania har derfor igangsat en undersøgelse af, hvordan en renovering og nyindretning kan sørge for, at de kvinder og børn, der søger ly i huset, får bedre vilkår i en base, der både er tryk og tidssvarende.

Huset blev oprindeligt opført som "Stiftelse for fattige Fruentimmere af Arbejderklassen" i 1873-1875 på initiativ af Grevinde Danner, der var en pioner i arbejdet for udsatte kvinder, og

det er ifølge det særlige bygnings syn et af nyrenæssancens mest gennemførte arbejder og udtryk for tidens arkitektoniske formåen og håndværksmæssige kvaliteter.

Dannerhuset er dog indretningsmæssigt forældet og trænger til en kraftig renovering. Med dette udgangspunkt har Realdania gennemført en forundersøgelse af mulighederne for det fremtidige hus. Signal Arkitekter har udarbejdet et oplæg til udarbejdelse af program og konkret case for en gentænkning af Dannerhuset, og Bygningskultur Danmark har arbejdet med et oplæg til en bygningsanalyse,

der tager afsæt i en egentlig bygningsfredning. Disse forundersøgelser er mundet ud i et projekt, der belyser, hvordan Dannerhuset kan opgraderes i overensstemmelse med husets aktiviteter.

Blandt forundersøgelsens hovedpunkter er afdækning af behov og opsamling af erfaringer fra andre krisecentre, indbyrdes relationer mellem de enkelte funktioner i huset, anbefalinger til bevarelse og ombygning samt konkrete bud på fremtidigt rumprogram, rumstørrelser og rumtyper.

## DEN STØRSTE BEGIVENHED I SKOLENS HISTORIE



Egmont Højskolen slog dørene op i 1956 og har lige siden været et velbesøgt sted for mennesker med handicap. Nu står skolen over for en markant udvikling af de fysiske rammer, og højskoleforstander Ole Lauth har udtalt, at "det er den største begivenhed i skolens historie"



**Egmont Højskolen** I over 50 år er handicappede fra hele Danmark valfartet til Odder for at komme på højskole, og med den nye tilbygning af Egmont Højskolen bliver der også plads til en ny dimension i undervisningen, fordi fysisk træning nu i endnu højere grad kan støtte den psykiske og sociale funktionsevne.

Sammen med en række fonde, bl.a. Realdania, sætter Egmont Højskolen nemlig gang i etableringen af et innovativt rehabiliteringscenter for fysisk handicappede.

Projektet omfatter én eller flere tilbygninger på forventet ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Den nye tilbygning kommer til at rumme et varmtvandstræningsbassin med automatisk livredning og hævesænkebund, en multifunktionel hal med flytbare vægge, hydraulisk platform og motionscenter samt et audiovisuelt undervisningsrum – alt sammen indrettet efter den nyeste viden om tilgængelighed, personsikring og energibesparelse. Projektet har på denne måde en høj grad af demonstrationsværdi i forhold til at få

ny viden om bevægelsesunderstøttende løsninger til undervisnings- og rehabiliteringsbyggeri for alle. Egmont Højskolen vil, når de nye træningsfaciliteter står klar, som noget nyt kunne tilbyde fysisk træning som en del af en holistisk rehabilitering. En træning, som skal bidrage til at styrke den fysiske, psykiske og sociale funktionsevne og den enkeltes ansvar for eget liv.

Samtidig med, at tilbygningen kommer de handicappede højskolelever til gavn, er det rent arkitektonisk ambitionen at skabe et lille "landmark", der kan supplere de eksisterende bygningers arkitektur og samtidig sende et positivt signal til omverdenen. Derudover skal

projektet styrke helheden i højskolens bygningsanlæg, der i dag er præget af forskellige knopskydninger af varierende arkitektonisk kvalitet.

Der gennemføres i løbet af foråret 2008 en totalrådgiverkonkurrence med prækvalifikation af fem teams. Der udpeges efterfølgende to teams, som i en dialogbaseret proces skal optimere projektets arkitektoniske og tekniske løsning for til sidst at vælge det endelige rådgiverhold.

Se mere om Egmont Højskolen og byggeprojektet på [www.egmont-hs.dk](http://www.egmont-hs.dk)



# NATUROPLEVELSER MOD STRESS



Hver eneste dag stæser vi rundt fra hjemmet til jobbet, til børnehave og supermarked, måske til et aftenmøde og hjem igen og forfra næste morgen – og alle steder møder vi store udfordringer, stort ansvar og stor travlhed. Og pludselig bliver mange af os indhentet af stress, den nye folkesygdom.

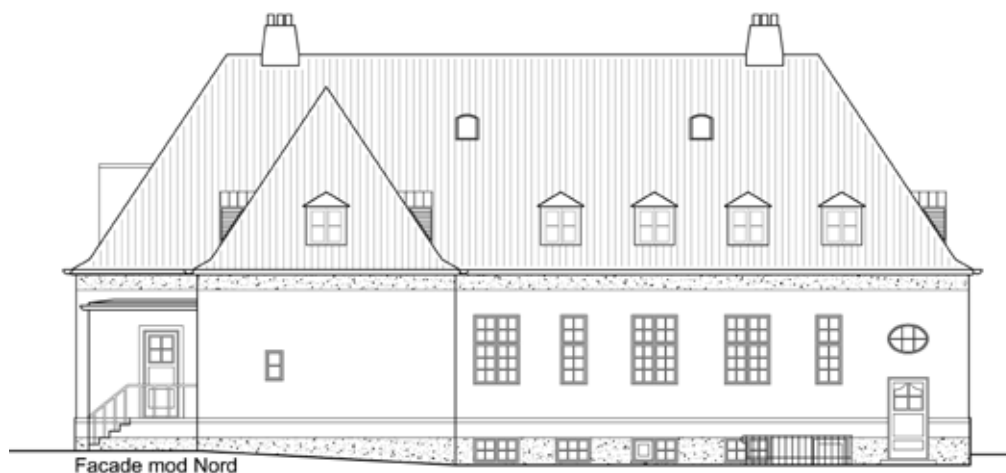
Der er flere måder at tackle stress på: at tage en ordentlig pause fra arbejdslivet, dyrke motion, tale med en terapeut – og få en masse frisk luft. Og så har det vist sig, at haver og havearbejde virker særdeles afslappende. Terapihaver er et bud på fremtidens behandling af de mange stressramte, og Skov og Landskab, Københavns Universitet har derfor i samarbejde med Realdania igangsat et forskningsprojekt. Skov & Landskab etablerer Danmarks første terapihave i det botaniske anlæg Arboretet i Hørsholm i tilknytning til et gartneri, som arkitekten Steen Eiler Rasmussen tegnede i 1974. Haven bliver designet af lektor Ulrika K. Stigsdotter, der er Danmarks førende forsker i terapihaver, og den vil blive drevet i samarbejde med den private klinik StressCenteret i Arboretet under ledelse af dr.med. og speciallæge i arbejdsmedicin, Bo Netterstrøm, og erfaringerne vil blive brugt i både dansk og international sammenhæng. Forbilledet er den svenske terapihave i Alnarp ved Malmø, hvor patienter bliver behandlet for stress, angst og udbrændthed.

## KVALITETSBOLIGER TIL SENT UDVIKLEDE

Den bevaringsværdige rødstensvilla Clementshus i Hasseri ved Ålborg blev bygget i 1915 som hjem for unge, omstrejvende kvinder. Siden da har her både været behandlingsinstitution for svært belastede familier og aktivitetscenter for ældre, men i de seneste år har bygningen stået

tom og ubenyttet hen. Men nu er der nye tider og masser af liv på vej til de gamle stuer. Huset skal restaureres og indrettes, som et almennyttigt botilbud af høj kvalitet til sent udviklede unge, der kan se frem til at bo i de ca. 10 nye lejligheder med fælles opholds- og aktivitetsrum. Realdania støtter projektet, der gennemføres i et samarbejde med Bolig- og Udviklingselskabet for borgere med særlige behov, BUS,

Landsforeningen Ligeværd og administrationselskabet Plus Bolig. Der er en dobbelt pointe ved planen for Clementshus, idet den både viser vejen for unge med særlige behov og samtidig sikrer nyt liv til en bevaringsværdig ejendom. Al viden og erfaring om indretning af boliger til de unge vil blive samlet i et særligt program, som andre projekter senere kan nyde godt af.



**Clementshus** Ejendommen  
Clementshus er opført i 1915 og står i dag som et tidstypisk eksempel på god dansk byggeskik. Nu får den bevaringsværdige bygning et nyt og økonomisk bæredygtigt liv med indretningen af almennyttige botilbud til sent udviklede unge.



## HVORDAN SER FREMTIDENS PATIENTSTUE UD?

Et brækket ben er stadig et brækket ben, og blindtarmsbetændelse er stadig blindtarmsbetændelse. Men vores opfattelse af sygdom, behandling og hospitalsindlæggelser ændrer sig naturligvis med tiden. Derfor har Rigshospitalet i samarbejde med Arkitema og Realdania sat sig for at undersøge, hvordan fremtidens patientstue bør se ud og indrettes. Hospitalet fremlagde resultaterne i forbindelse med sit 250-års-jubilæum i 2007, hvor der blev sat fokus på det moderne sundhedsvæsen og fremtidens hospital. I rapporten gives en række anbefalinger til patientstuens form, der bl.a. forholder sig til materiale, størrelse og relation til hospitalets andre rum. Der gives også anbefalinger om patientstuens funktion, der forholder sig til de processer, som foregår på stuen, og har dermed mere fokus på den fleksibilitet, som patientstuen skal have.

Alt for mange danskere slutter livet på en utilfredsstillende måde, fordi vi ikke har tradition for at skabe gode rammer for døende mennesker. Men nu er hospice-tankegangen ved at vinde indpas for alvor, og det nyåbnede Hospice Djursland i naturskønne omgivelser nær Rønede viser, hvordan arkitektur og fysisk indretning kan bidrage til at give livet en værdig afslutning for uheldelig syge.

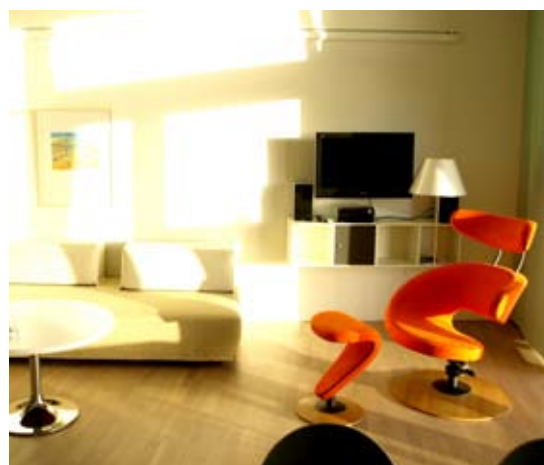
Med en fantastisk beliggenhed ved Kalø Vig og udsigt over Følle Bund kan både patienter og pårørende glæde sig over et hospice i topklasse. Her er lys, luft, plads, gode udsigter, gårdhave, velsmagende og sund mad, nødvendige hjælpemidler og ikke mindst et veluddannet personale på 42 medarbejdere, der strækker sig fra sygeplejersker og behandlere

til en psykolog, en musikterapeut og en præst. Hospicet samarbejder desuden tæt med det palliative team på Randers Sygehus.

Bag projektet har stået en støtteforening med ikke færre end 2.400 lokale medlemmer, der gennem flere år har arbejdet hårdt på at realisere projektet. Hospicet er bygget efter principperne i "Program for det gode hospice i Danmark", som Realdania har udarbejdet sammen med Hospice Forum Danmark, Kræftens Bekæmpelse og repræsentanter for en række palliative foreninger. Programmet hjælper rådgivere, arkitekter, projektledere, ingeniører og styregrupper med at træffe så optimale beslutninger som muligt om den fysiske udformning og indretning af døende menneskers sidste hjem.

# HOSPICE DJURSLAND TAGER IMOD DE FØRSTE PATIENTER

**Terapihave** Hospice Djursland viser hvordan arkitektur og fysiske rammer kan hjælpe både patienter og pårørende. Alle værelser er f.eks. indrettet med egen terrasse og udsigt til det åbne land.





# INNOVATION OG GAMMELT HÅNDVÆRK

Murerfaget har mange, lange og stolte traditioner, men som hos alle andre håndværk, brancher og fag skal der hele tiden tænkes nyt, frem og videre. Derfor har Dansk Byggeri, fagforbundet 3F, Murerfagets Oplysningsråd, Murerfagets Fællesudvalg og Statens Byggeforskningsinstitut med støtte fra Realdania taget initiativ til at oprette et innovationsnetværk, der skal gøre faget i stand til at udvikle endnu bedre produkter og arbejdsprocesser. Netværket skal støtte, inspirere og demonstrere, hvordan man kan arbejde mål-

bevidst på at højne kvaliteten i store som små virksomheder og i faget generelt. Projektet har tre fokusområder: Lokale innovationsnetværk for faghåndværkere, udvikling af praktiske metoder til innovation i håndværkerfirmaer og tilpasning af værktøjer til innovation, der vokser op fra neden. En del af udviklingsarbejdet i projektet har været gennemført i tilknytning til boligbyggeriet Bispebjerg Bakke.

Følg projektet på [www.murerfag.dk](http://www.murerfag.dk)

## MANGFOLDIGHEDSLEDELSE I BYGGERIET

Kampen om de kloge hoveder er i fuld gang, og den er behård. Derfor er det vigtigt for virksomhederne at tænke på nye måder og tiltrække nye typer medarbejdere, og mangfoldighed er blevet et nøgleord mange steder. BYG-DTU har sammen med entreprenørvirksomheden NCC sat fokus på mangfoldighedsledelse for at besvare spørgsmålet: Hvordan tiltrækker byggesektoren flere kvinder, medarbejdere med anden etnisk baggrund m.m.?

Men mangfoldighedsledelse er ikke kun et spørgsmål om rekruttering og HR. Det er et overordnet ledelsesbegreb, der handler om integration af forskelle metoder og kulturer, og dybest set er det et spørgsmål om, hvordan en virksomhed kan bryde vanetænkning og blive dygtigere til kreativitet, udvikling og innovation? Med andre ord: Hvordan kan man se menneskers forskellighed som en styrke - ikke som et problem?

NCC er projektets casevirksomhed, og formidlingen af de høstede erfaringer vil blive rettet mod byggesektoren bredt.

## FRA KONFLIKT TIL KONSTRUKTIVT SAMARBEJDE

Når tidsplanen er skredet, og budgettet er overskredet, kan det være, at bygherrer og entreprenør er nødt til at kommunikere via advokater for at rede trådene ud. Men i stedet for at havne i en negativ konfliktspiral bør byggeriets parter i fællesskab finde ud af, hvordan konflikter kan undgås og afløses af samarbejde om gode løsninger. Derfor har konsulentfirmaet Scandinavian Training Design og Center for Ledelse i Byggeriet taget initiativ til projektet "Fra mistillid til konstruktiv konfliktkultur".

Projektets udgangspunkt er de mange konflikter, der opstår i løbet af en byggeproces. Disse konflikter – som er ganske naturlige og næppe kan undgås helt - kan føre til splid, der skader byggesagens økonomi og arbejdets kvalitet. Derfor er der god grund til at undersøge, hvordan mistillid kan fjernes gennem

rådgivning om mediation og mægling.

Med udgangspunkt i en konkret case – en omfattende renoveringssag i en femetages ejendom i Kokkedal – vil projektet beskrive metoder, uddannelse og teknikker til håndtering af samarbejdsconflikter i byggeriet, og fremgangsmåden og resultaterne vil blive fastholdt i en grundig videnskabelig følgeforskning.

Projektet indeholder dels et interventionsstudium, som Scandinavian Training Design udfører, dels et følgeprojekt under Center for Ledelse i Byggeriet. Det første går ud på at coache og vejlede byggeriets parter til at løse konflikter. Det andet indeholder dokumentation og forskningsbaseret analyse, der samler viden om de ledelsesmæssige, organisatoriske og sociale processer, der spiller en rolle for indførelse af en konstruktiv kultur i forbindelse med konflikter i byggeriet.

## BETONÆSTETISK

Kunstneren og designeren Line Kramhøft har lavet en samarbejdsaftale med SPÆNCOM A/S, der er en af Danmarks ældste, største og mest erfarne og kreative udviklere af beton. Sammen med kunstneren vil virksomhedens medarbejdere teste nye betonoverflader for at udvikle modeller inden for mønster, struktur, relief, lys og skygge, indfarvning og indlagte materialer. Projektets resultater vil være interessante for arkitekter, bygningskonstruktører, producenter af byggematerialer og bygherrer – og i sidste ende så absolut også for mennesker, der bor og færdes i og omkring betonbyggeriet i Danmark. Line Kramhøft vil gøre op med de ensartede glatte eller grove, grå og til tider kedelige flader på husfacader og skabe muligheder for at højne de æstetiske standarder og brug af mønstre, relieffer, strukturer og farver i beton som materiale i det danske bolig- og kontorbyggeri.



**Natursten i dansk byggeri** Natursten bliver mere og mere populært i byggeriet, som her på en facade på Dalgashus i Herning. Men byggebranchen har brug for mere viden om projektering, drift og vedligehold.

## KLOG UDNYTTELSE AF NATURSTEN

Hvordan anvender man bedst natursten i byggeriet? Fejlbeslutninger og manglende viden om vedligehold og rengøring kan resultere i meget store ekstraomkostninger, ja, det kan måske ligefrem blive nødvendigt at udskifte dyrt indkøbte sten på facader, gulve eller belægninger. For at undgå problemer er det vigtigt at øge bygherrerne, arkitekterne, producenternes, entreprenørernes, rådgivernes og rengøringsfirmaernes viden om drift og vedligehold af natursten i moderne byggeri, som vi kender det fra f.eks. Den Sorte Diamant, Nationalbanken og Operaen i København. Det har ført til, at Teknologisk Institut og Rambøll A/S har taget initiativ til et projekt, der skal udvikle og formidle anvisninger om projektering, drift og vedligehold, så branchen kan sikre en klog udnyttelse af natursten i byggeriet. →



# TONY FRETTONS FUGLSANG STÅR FÆRDIG

Danmark i almindelighed og Lolland i særdeleshed har fået et nyt kunstmuseum på Fuglsang Gods. Museet er tegnet af den anerkendte engelske arkitekt Tony Fretton, og i januar 2008 blev det indviet under overværelse af Hendes Majestæt Dronningen. Projektet er støttet økonomisk af Realdania, Storstrøms Amt, kommunerne på Lolland og Falster og EU's Regionalfond, og grunden er stillet gratis til rådighed af Det Classenske Fideicommis.

Læs om Fuglsang Kunstmuseum på [www.aabne-samlinger.dk/storstroems](http://www.aabne-samlinger.dk/storstroems)



Oprindeligt var det en trykfarvefabrik, der fra 1930'erne vibrerede af energi. Siden sygnede industriejendommen hen og blev trist og grå. Men i dag er der igen tryk på, og farverne er vendt tilbage. I dag findes en af Københavns mest rå og interessante storbyoaser i den gamle industriejendom i Nordvest, hvor Sjakket holder til, og det socialpædagogiske tilbud til vanskeligt stillede unge, garanterer for dynamik og farverigdom på Skaffervej.

Efter tre års arbejde er den nedslidte og usunde bygning genopstået som et slaraffenland for de unge. Udvendigt fremtræder den bevaringsværdige fabriksbygning stadig som en klassisk industriejendom med sin karakteristiske dobbeltbuede tagkonstruktion, hvor tagspærerne er genbrugt fra Christian X's kongeremise i Hellerup. Men på toppen har bygningen fået en interessant tilføjelse i form af et musikstudie i en lang, knaldrød container. Sjakket råder over en multihal, som også står til rådighed for lokale institutioner og kvarterets unge – ikke mindst fra Mjølnerparken, der ligger i nærheden. I dagtimerne fungerer Sjakket som skolen Ghetto Hero Academy, hvor unge, som er opgivet af det etablerede skolesystem, får nye chancer og nye muligheder. Her får de unge også mad og lommepenge, og de lærer om livet og samfundets spilleregler.

Bygningen er delt i to haller: I den ene hal holder Sjakkets administration til sammen med skole, køkken og en aktivitetssal. I den anden er Multihallen, der kan anvendes til alt fra sport, sodavandsdiskotek, koncerter, forsamlingshal, møder og biograf. Gårdarealet rundt om bygningen består af tre gårdum og en gennemgående grafittimur, og på taget har Sjakket sin egen private oase. Mod øst og vest er murstensfacaderne bevaret, mod vest er vinduesglassene blevet udskiftet med lamineret glas i forskellige farver, og på sydsiden domineres facaden af gigantiske garagedøre.

Renoveringsarbejdet er forestået af PLOT Arkitekter og rådgivningsfirmaet Birch & Krogboe i tæt samarbejde med Sjakket selv. Bag finansieringen af projektet står Realdania, Lokale- og Anlægsfonden, Egmont Fonden, Sygekassernes Helsefond, Velux Fonden samt Københavns Kommune.

## SJAKKET - EN FARVERIG STORBYOASE

## BOLIGORGANISATIONERNE SAMARBEJDER OM INNOVATION

Danmark har fået en ny forening, der arbejder på at forbedre boligforholdene for alle beboerne i den almene boligsektor. Over hele landet er der brug for at renovere køkkener, baderum og adgangsforhold for at gøre bebyggelserne tidssvarende, og gennem AlmenNet, der er en fællesforening for boligorganisationer over hele landet, er der nu skabt sikkerhed for, at gode idéer og nyttige erfaringer kan komme til gavn på tværs i sektoren.

Foreningen AlmenNet er en udløber af et samarbejde mellem Landsbyggefonden og Realdania. I 2004 gik de to fonde sammen om et projekt, der skulle sikre en fornuftig anvendelse af de midler, der i 2003 blev stillet til rådighed for boligorganisationerne til udviklingsprojekter, der skulle demonstrere, hvordan man

kunne fremtidssikre de almene boliger. Pointen var, at erfaringer fra Hillerød kunne bruges i Holstebro, og gode idéer fra Varde kunne være værdifulde i Vangede, og derfor var det vigtigt at skabe et forum for samarbejde og udveksling af viden og erfaringer, både om gode løsninger og god økonomi.

Ved indgangen til 2008 ændrede projektet karakter, fordi AlmenNet etablerede sig som en udviklingsforening, der foreløbig har ca. 300.000 boliger og 20 almene boligorganisationer med under paraplyen, svarende til halvdelen af alle i den almene sektor. AlmenNet skal fungere som omdrejningspunkt for udvikling og nytænkning og som koordinator og forum for netværk blandt alle, der arbejder med renovering i det almene boligbyggeri. Foreningen skal koordinere udviklingsinitiativer og sikre, at de enkelte selskabers nyhøstede erfaringer også får betydning andre steder end dér, hvor det konkrete arbejde bliver udført. Foreningens hjemmeside, [almennet.dk](http://almennet.dk), formidler viden gennem demonstrationsprojekter og en nyttigt værktøjskasse til boligorganisationerne og bestyrelserne. Desuden vil der ske formidling gennem kurser og seminarer.

Læs mere om AlmenNet på [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk)



## HISTORISKE HERREGÅRDE SOM MODERNE DYNAMOER

Herregårdene har i århundreder spillet en afgørende rolle for alle egne i Danmark, men i dag er deres betydning reduceret, og derfor forsvinder opmærksomheden og interessen. Af flere grunde er det et problem – og det er ikke kun fordi herregårdsmiljøerne er særdeles vigtige kulturbærere.

Nej, det er også et problem, fordi herregårdene kan få nye, vigtige roller som dynamoer i udviklingen af de danske landdistrikter. Realdania har derfor taget initiativ til kampagnen "Fremtidens Herregård", der både handler om udviklings- og eksistensgrundlaget for landets herregårde og deres betydning for dansk bygningsarv.

Initiativet fokuserer på herregårdens udviklingspotentiale, bygningsarven og det samlede kulturmiljø, og ifølge planen skal det munde ud i flere ting:

- Bæredygtig udvikling af herregårdens fremtid gennem aktivering af bygningsarven som en ressource.
- Sikring af, at drift og bygningsbevaring går hånd i hånd.
- Øget bevidsthed om udfordringer og muligheder i genanvendelse af bevaringsværdige bygninger.
- Fokus på sammenhænge mellem bygningsarven på herregårdene og landdistrikternes økonomiske, sociale og kulturelle ressourcer.
- Opbygning af viden gennem erfaringsudveksling, som kan anvendes i fremtidige projekter.
- Fokus på herregårdens rammebetingelser i relation til nyudnyttelse og nyopførelse af bygninger.

Initiativet – der koordineres af Bygningskultur Danmark – består både af konkrete demonstrationsprojekter på herregårde og af et tværgående spor, der samler, koordinerer, analyserer

og formidler viden til både projektets interessenter og offentligheden. Projektet indledes med en idérunde, hvor et antal herregårde bliver udvalgt til at udarbejde udviklingsprojekter på baggrund af ejernes specifikke fremtidsvisioner. Efter den indledende fase udvælges omkring ti projekter med demonstrationsværdi for andre ejere. Der vil blive stillet krav om bæredygtig drift og vedligeholdelse samt om formidling af resultaterne af projekterne. Efter 2-3 år gennemføres en ny idérunde, og her vælges en række nye projekter til realisering.

Sideløbende med de to idérunder og projekterne på de udvalgte herregårde gennemføres en tematiseret seminarrække for andre herregårdsejere kombineret med en rådgivningstjeneste, der samler rådgivningskompetencer inden for bygningsarv, kulturmiljø og forretningsudvikling. Løbende kommunikation og formidling vil være en væsentlig del af hele projektforløbet.



## VIND I SVANEKE OG VAND I VARDE

Bechs Mølle ved Svaneke på Bornholm og Lydum Mølle ved Varde i Sydjylland havde begge kendt mere travle dage, men takket være ildsjæle med hjertet på rette sted og sans for historie og kvalitet har de to gamle møller nu fået mulighed for at gå en fin fremtid i møde.

Bechs Mølle er en af Danmarks ældste vindmøller, og dens historie går helt tilbage til 1629. Der er derfor tale om en betydningsfuld del af den bornholmske kulturarv. Efter en gennemgribende reovering af krydsfod, vingegæksel, vinger og inventar samt bekæmpelse af borebiller fremstår møllen i dag særdeles autentisk, selvom den af hensyn til originale, antikvariske konstruktionsdele dog ikke længere får lov at fungere ved vind.

På Vardekanten forsynede Lydum Mølle i mere end 100 år lokalsamfundet med elektricitet, men nu skal mølleanlægget omskabes til et omdrejningspunkt for historieformidling, kulturmiljø og naturoplevelser både for områdets beboere og for turister. Bag projektet står Realdania og en række øvrige fonde, mens Foreningen Lydum Mølle leverer den frivillige arbejdskraft, der skal stå for driften.



**Broløkke** Herregården Broløkke på Sydlangeland er opført i 1758. De fredede hovedbygninger har netop gennemgået en omfattende restaurering og bliver nu centrum for et ferie- og oplevelsescenter. Det giver ikke bare nyt liv på selve herregården, man kan også virke som dynamo for hele lokalområdet

## GENANVENDELSE PÅ SYDSJÆLLAND, LOLLAND OG LANGELAND

Med den nye kampagne for de historiske herregårde er det dog ikke første gang, Realdania støtter restaurering og genanvendelse af de danske herregårdsanlæg. På hver sin side af Smålandshavet ligger f.eks. tre herregårde, som alle har udtjent deres oprindelige funktion og nu genopstår med en række nye kulturelle og sociale aktiviteter til gavn og glæde for ejerne, de lokale og turister, der kommer langvejs fra. Det drejer sig om Rønnebæksholm Gods ved Næstved, Lungholm Gods ved Rødby på Lolland og Herregården Broløkke på Sydlangeland.

I 2002 blev Rønnebæksholm Kunst- og Kulturcenter etableret på det gamle gods, hvor N.F.S. Grundtvig boede i 1850'erne, da han var gift med godsejerfruen Marie Toft. Kulturcenteret har, som vært for kunstudstillinger og kon-

certer og med tilbud om mange gode naturoplevelser, tiltrukket ca. 10.000 gæster om året, og dét tal vil givetvis stige, når Herskabsstalden nu bliver renoveret og aktivitetsarealet dermed bliver fordoblet. Herskabsstalden vil blive renoveret med respekt for rummets oprindelige karakter, og den vil danne en smuk ramme om koncerter, udstillinger m.m.

På Lungholm Gods vil gæster med handicap få en række oplevelser, som de ikke kan finde på noget andet feriested. Godsets ejer er selv blevet handicappet ved en ulykke, og det har været ønsket, at godset skal videreføres, som et center med ferieboliger, kursus- og konferencefaciliteter, wellness- og badstueanlæg samt et stort, veloplyst parkområde og ikke mindst et hestecenter – alt sammen indrettet

med den yderste tilgængelighed og komfort for handicappede. De historiske bygninger vil blive restaureret og nyindrettet med fuld respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

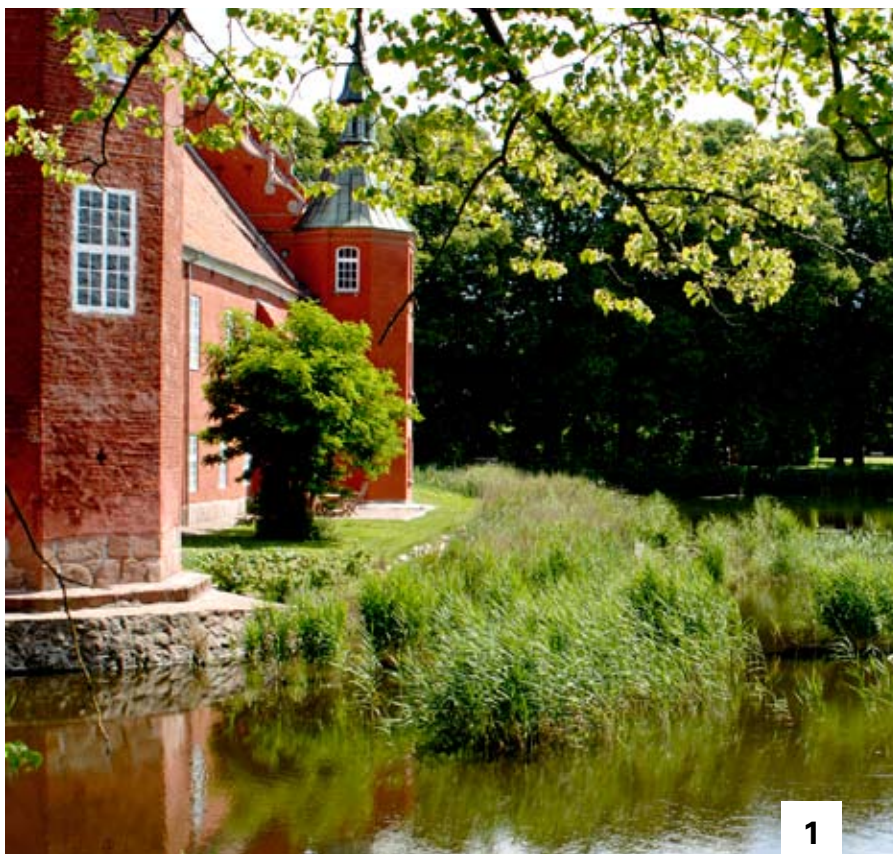
Mange herregårde står hen med tomme driftsbygninger, der er som skabt til en aktiv og mangfoldig oplevelseskultur. På herregården Broløkke vil det gamle bygningsanlæg nu blive omdannet til et ferie- og oplevelsescenter, der ikke alene vil skabe nyt liv på herregården selv, men også skabe dynamik og tiltrække turisme til hele lokalområdet på Sydlangeland. Broløkke blev i 2004 købt af ervervsmanden Nils Palmqvist, der har sat sig for at genskabe det historiske kompleks, skabe et samlingspunkt for det lokale kulturmiljø og skabe arbejdspladser i et af Danmarks randområder. →

# HUNDREDÅRSPLANER FOR DE GAMLE HERREGÅRDSHAVER

Rundt omkring på Danmarks kortet har en lang række skønne haver på herregårdene fået lov til at forfalde. Andre er stadig i fin stand, men ejerne får stadig sværere og sværere ved at få ressourcerne til drift og pleje til at slå til. I 2006 satte Realdania en kampagne i gang for at sikre bevarelsen af en række vigtige haveanlæg og ikke mindst for at samle viden og erfaringer, som andre herregårdsejere kan bruge.

Kampagnen "Herregårdshaver – bevaring med fokus på drift og pleje" omfatter ni projekter med stor demonstrationsværdi. Hver især bidrager projekterne med nyttige eksempler på god pleje og korrekte bevaringsmetoder. Alle projekterne er forskellige, fordi behovene og vilkårene varierer fra herregårdshave til herregårdshave – og naturligvis også fordi de ni forskellige landskabsarkitekter har stået over for vidt forskellige udfordringer. Men fælles for dem alle er, at de skaber bæredygtige forhold og en fin fremtid for haveanlæg af betydelig kulturhistorisk interesse og værdi.

Helhedsplanerne er vedtaget for hver af de ni haver, og anlægsarbejdet er i gang flere steder. I 2009 kan fagfolk og gæster nyde resultaterne landet over.



1



2

1

**Løvenborg** Løvenborg ved Holbæk er blandt de ni haver i projektet. Haven er på 5 hektar med en omgivende dyrehave på 15 hektar. Haven er barokinspireret og indeholder bl.a. intakte lindealléer og -hække samt en tepavillon.

2

**Holstenshuus** Haven på Holstenshuus ved Fåborg er anlagt i 1753 som rokokohave og senere omlagt i landskabelig stil. Helhedsplanens tanke er bl.a. at genindføre den historiske tredeling i anlægget og genoprette de historiske akser og sigtelinjer.

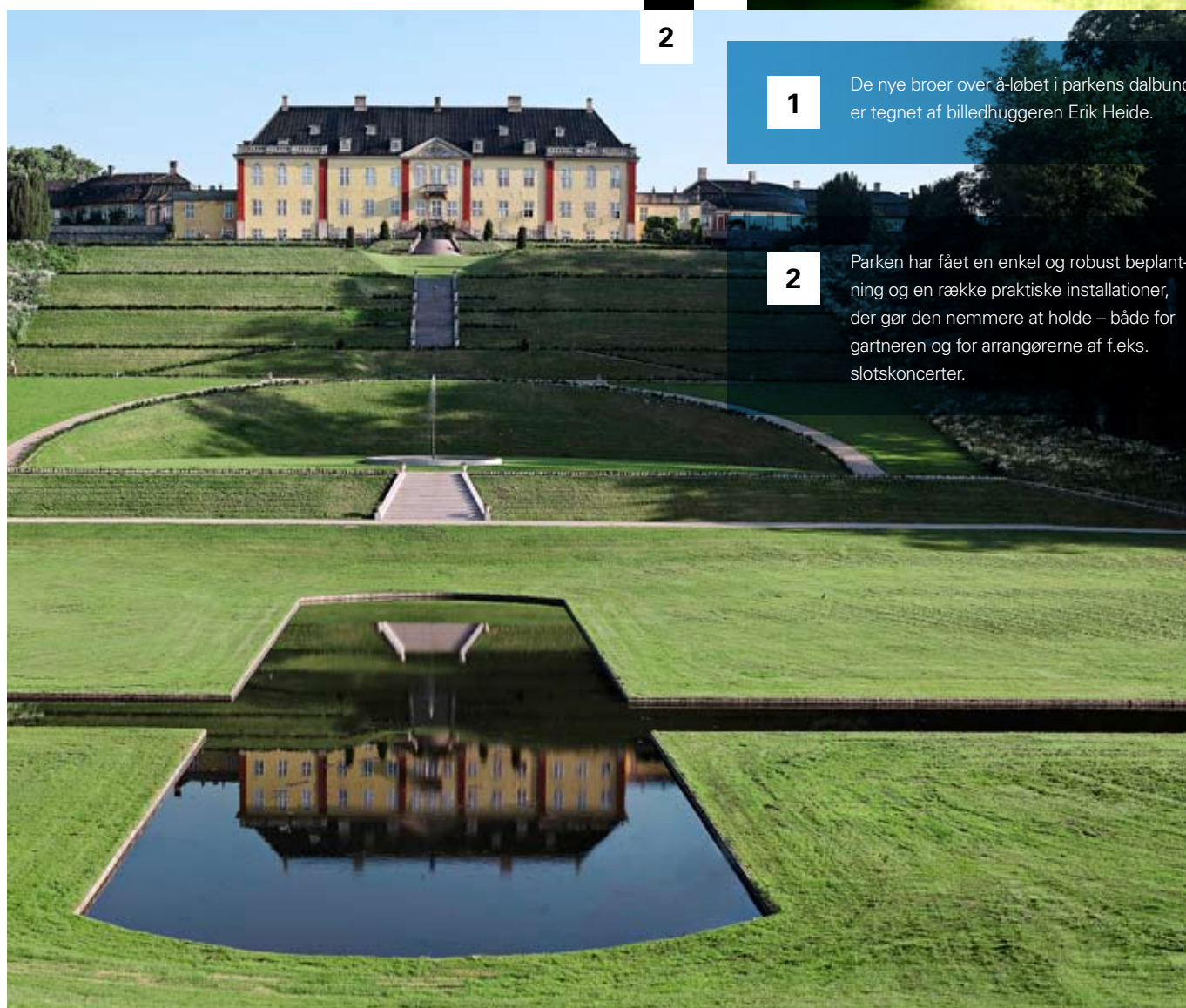


# DEN HISTORISKE HAVE

Smukt, stemningsfuldt og historisk. Lensgreve Johan Ludvig Holsteins gamle Ledreborg Slot og slotshave ved Roskilde, der har været i familieejede i otte slægtled, tilbyder sine gæster en oplevelse af ganske særlig karakter, og efter den omfattende renovering af hele haveanlægget ved landskabsarkitekt Torben Schønherr, byder parken sig nu til i en spændende kombination af barokhave à la 1700-tallet og en række havekunstneriske fornyelser. En vigtig del af den danske kulturarv er blevet bevaret og gentænkt på én og samme tid, og anlægget fremstår nu fremtidssikkert og bæredygtigt. Til gavn og glæde for gæsterne og som et indlysende demonstrationsprojekt for andre gamle bevaringsværdige haveanlæg.



1



2

1

De nye broer over å-løbet i parkens dalbund er tegnet af billedhuggeren Erik Heide.

2

Parken har fået en enkel og robust beplantning og en række praktiske installationer, der gør den nemmere at holde – både for gartneren og for arrangørerne af f.eks. slotskoncerter.


# RESTAURERING REDDER FREDEDE BYGNINGER FOR EFTERTIDEN

Med en målrettet indsats kan man forlænge levetiden for bevaringsværdige huse, der lider under de spor, som tidens tand har efterladt, og Realdania har støttet vigtige restaurerings- og sikringsarbejder på godserne Holmegaard og Tjele.

Holmegaard Gods er et bygningsfredet træfløjet anlæg i bindingsværk fra 1635, placeret på en banket med en omgivende voldgrav. De tre fløjes ydersider flugter med – og hviler på – bankettens stejle sider, der er besat med granitkampesten, som går lodret ned i vandet og fungerer som bygningens fundament. Desværre har denne særlige stensætning aldrig været specielt stabil, og allerede efter 30 år skred noget af funderingen ned i voldgraven. Siden har der været andre skred, og i dag er der synlige revner flere steder i murværket. Bygningsanlægget har både arkitektur- og kulturhistorisk betydning, og det er vigtigt, at stensætning bliver reddet, mens tid er. Derfor, bliver en nyskabende teknik nu taget i brug hvor en spunsvæg fastholdt af pælebukke skal sikre mod udskridning.

Sønderhuset på Tjele Gods går helt tilbage til slutningen af 1400-tallet, og den fredede bygning, der betragtes som et umisteligt klenodie, bruges i dag til kulturarrangementer. Men kassemurene mod nord og syd er skredet ud, og for at stabilisere huset og sikre en kulturhistorisk perle af stor værdi har det været nødvendigt at rømme tagsten og lægter, stabilisere murkroner og murkerner og istandsætte tømmerkonstruktioner og ankre.

Arbejdet på Holmegaard Gods og Tjele Gods skal dels sikre bygningerne en god fremtid, dels tjene som et godt eksempel for andre historiske bygninger i en tilsvarende kritisk situation.



**Holmegaard** Holmegaard Gods' stensætning var ved at styrte i voldgraven, men blev reddet med en helt ny teknologisk løsning, som kan komme andre restaureringsprojekter til gavn.



**Sønderhuset på Tjele Gods** Omhyggelighed og nænsomhed har været nøgleordene for restaureringen af kassemurene på Sønderhuset på Tjele Gods.

## 800 ÅRS HISTORIE PÅ KONGSGÅRDEN

Da gårdejer Lone Kjær Larsen døde i april 2006, efterlod hun sig ikke alene en stor gård, men også en idé og en fond, som kunne virkeliggøre hendes ønske om et levende gårdmuseum med fokus på natur, gammelt landbrug og kulturhistorie.

Lone Kjær Larsen var den sidste ejer af Kongsgården i Vester Broby, og med oprettelsen af "Lone og Ejler Kjær Larsen Fond", som arvede hele ejendommen med tilliggende jorde og en kapital på ca. 4 mio. kroner, sikrede hun en samlet fremtid for bygningerne og jorden – og nu bliver Kongsgården etableret som et arbejdende museum og historisk naturformidlingscenter, der formidler egnens historie og det landbrug og den vandmølle drift, som har hørt hjemme i Vester Broby i mere end 800 år. Kongsgården er en firlænget bindingsværksgård, opført i 1700-tallet, syd for Sorø på det sted, hvor den tidligere Kongsgård lå i 1200-tallet som hjemsted for Roskilde bispes Peder Sunesen. Der er blevet bygget til gården i både 1868 og 1930, og de fire længer omkring gårdspladsen udgør en sjældent helstøbt, markant, velbevaret og bevaringsværdig ejendom. Bygningerne er usædvanligt store for en gård af denne alder og type. Der er et præstegårdsformat over anlægget, som understreger gårdens position som landsbyens største.

Alle længerne er i enestående grad velbevarede, både i det ydre og det indre. Stråtaget er ganske vist udskiftet med bølgeeternit, hvilket dog har haft den fordel, at bygningerne har været holdt tætte og fri af ødelæggende forfald. Gården vil derfor med bistand fra Realdania kunne sikres for eftertiden på mønsterværdig vis, men trods den gode stand, skal der rettes op på en del fejl og mangler: Tagene bliver udskiftet med stråtage, nedbrudte spær udskiftes, vægge, vinduer, døre, porte og bindingsværkstømmer restaureres og repareres, nye vinduer med store ruder og ny hoveddør udskiftes med kopier af de gamle, træværk males med traditionelle materialer og teknikker. Museet på Kongsgården kommer til at rumme udstillinger med udgangspunkt i landbokulturen, gården og dens omgivelser, skolestue, foredrag, koncerter, arrangementer, naturformidling i forbindelse med etablering af naturstier, arbejdende værksteder og gæstedyr i staldene.



### HÆRVEJENS HERBERGER

Hærvejen strækker sig ned langs Jyllands rygrad som en udtømmelig kilde til Danmarks-historien, og vejen tiltrækker hvert år tusindvis af turister, ikke mindst vandrere og cyklister. Mange kan lide at overnatte på de primitive lejrpladser, mens andre hæver kravene til komfort en smule. Projektet "Herberger langs Hærvejen" er skabt af en række foreninger for folk, der nyder friluftslivet endnu mere, når de ved, at de kan se frem til at overnatte i en seng indendøre og med bad og toilet inden for rækkevidde. Realdania har støttet arbejdet med at istandsætte bygninger, som herberger på gårde langs Hærvejen – herbergerne vil stå klar til brug i sommeren 2008.

Etableringen af herberger langs Hærvejen var blandt vinderne i idékonkurrencen. Hvert år nedlægges tusindvis af landbrug, hvilket efterlader et hastigt voksende antal af overflødiggjorte landbrugsbygninger ubenyttede, mens forfaldet sætter ind. Problemstillingen bliver endnu tydeligere i løbet af de næste 10 år, hvor det forventes, at op mod 15.000 landbrug skal nedlægges. Bygningerne, hvoraf en del sandsynligvis er bevaringsværdige, skal dermed enten rives ned eller anvendes til andre formål. Realdania afsatte i 2004 mere end 30 mio. kr. til en idékonkurrence omkring genanvendelse og nytænkning af brugen af nedlagte, bevaringsværdige gårdejendomme. Læs mere på [www.bondegaarde.dk](http://www.bondegaarde.dk)





## NYE TEGLSTEN MED DEMONSTRATIONSVÆRDI

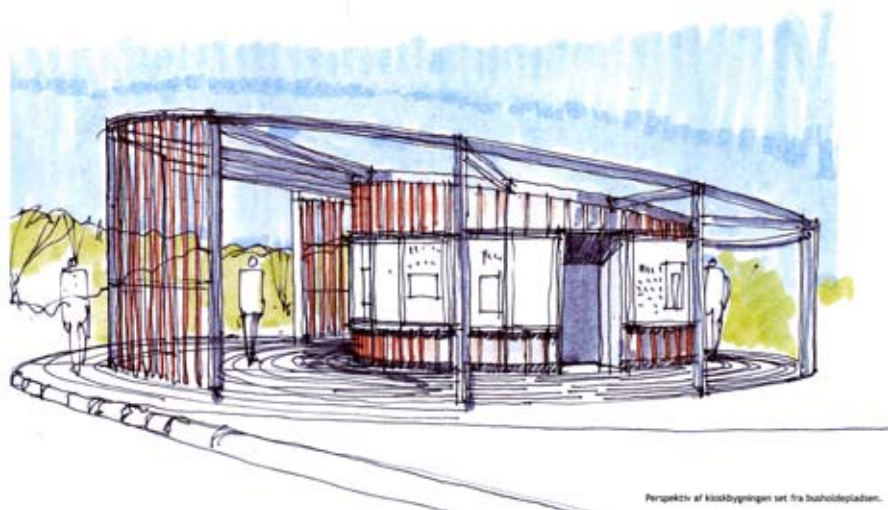
Idrætshøjskolen i Sønderborg er kendt som et unikt helstøbt og velbevaret bygningsanlæg af høj arkitektonisk kvalitet – men desværre er bygningerne også sårbare for fejl og forkerte indgreb, når de nu står over for en større istandsættelse for første gang. De gule vingetagsten smuldrer og er nogle steder helt nedbrudte, men da de ikke bliver fremstillet længere, er det ikke så ligetil at reparere taget, som er kendetegnet ved en særlig udtryksform med en bevaringsværdig karakter. Derfor er der brug for en særproduktion af en særligt udviklet vingetagsten, og højskolens nye tagsten vil blive fremstillet i nært samarbejde med et af Danmarks førende teglværker. Realdania støtter arbejdet med at udvikle, fremstille og dokumentere erstatningsmaterialer for de teglsten, der ikke længere findes på markedet, fordi projektet har en stor demonstrationsværdi, der kan komme andre byggerier til gavn.

## DING, DONG, DING, DONG... DONG, DING, DONG, DING DING, DONG, DING, DONG

Kirkeklokke! Mellem ædle malme / mageløs er for mit hjerte du... N.F.S. Grundtvigs kærlighedserklæring til kirkeklokken understreger, hvor stor en betydning klokker altid har spillet i vores kultur – og ikke bare kirkeklokker, men også rådhusklokker, dørklokker m.m. Klokkerne varsler noget vigtigt, men i vores moderne tidsalder forsvinder deres betydning, og klokkenes malmrøst virker i dag mere som en lyd-kulisse i byen end som en vigtig påmindelse. Men Dansk Klokke-museum i Over Lerte Kirke i Sommersted nordvest for Haderslev gør en god indsats for at holde liv i klokkerne, og nu kan museet glæde sig til at indvie et klokkestøberi med plads til arbejdende værksteder og udstillinger. Det betyder, at klokkestøberhånd-

værket ikke går i glemmebogen, og det har stor betydning, ikke bare i dansk kulturhistorie, men også i den internationale museumsverden.

Det nye klokkestøberi er tegnet af arkitekt Jørgen Toft Jessen fra Haderslev. De fritstående og smukke sønderjyske klokkehuse, der ofte ses i tilknytning til de gamle landsbykirker, har ganske naturligt givet inspiration til udformningen af det nye klokkestøberi. Selve huset – der skal rumme både støberi, værksted, og arbejdende udstillingsfaciliteter – er et moderne træhus, der samtidig har den enkelthed i udformning og materialeholdning, som umiddelbart forbinder huset med de middelalderlige klokkehuse. Læs mere om Dansk Klokke-museum på [www.klokkemuseum.dk](http://www.klokkemuseum.dk)



## NATUROPLEVELSER PÅ EJER BAVNEHØJ

Med sine 170 meter og 86 centimeter er Ejer Bavnehøj den højest beliggende turistattraktion i Danmark, og nu skal et nyt projekt styrke og udvikle højen, som et godt hjemsted for store naturoplevelser. Med en omlægning af parkeringsforholdene, nyt anlæg til en let og luftig rotundebygning med toiletter og en lille kiosk, gangstier, opholdspladser med borde og bænke, beplantning, belysning, cykelstativer, udstillingspavillon m.m. bliver området endnu mere attraktivt og endnu bedre tilgængeligt, også for handicappede og gangbesværede.

# NYT LIV TIL GAMLE FÆSTNINGS- ANLÆG



Bevaring og revitalisering af Københavns Befæstning giver sammen med formidlingen af fæstningsanlæggets historie en unik mulighed for at udnytte potentialet i denne hidtil oversete del af vores kulturarv.

Københavns nye befæstningsanlæg blev opført mellem 1858 og 1918, men det blev ikke brugt efter hensigten, for fjenden kom aldrig i nærheden. Og snart overhalede våbentechnologien anlægget, der hverken kunne beskytte byen mod kanoner eller fly. Derfor blev hele fæstningen 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 villaer. Det imponerende forsvarsværn om hovedstaden 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 Danmarkshisto-

rien 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.

Nu har Realdania i et partnerskab med Skov- og Naturstyrelsen og Kulturarvsstyrelsen besluttet at trække fæstningsanlægget ud af glemslen og helt frem i forreste linje, 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 natur-, fritids- og kulturoplevelser i hovedstadsområdet.

Partnerskabet arbejder i øjeblikket på at udvikle og udvælge de projekter, der skal være bærende elementer i revitaliseringen af befæstningen. Projekterne vil blive indledt i 2008 og 2009 og løbe over de næste fem år. Samtidig igangsætter partnerskabet et større formidlingsprojekt, der på det mere praktiske niveau skal formidle befæstningens muligheder.

Læs mere på [www.befaestningen.dk](http://www.befaestningen.dk)



# VERDENS BEFOLKNING FLYTTER MOD BYERNE

For første gang i menneskehedens historie lever over halvdelen af klodens befolkning i byer. I 2007 tippede byernes globale indbyggertal til 51 procent, mens det for bare 100 år siden kun var 10 procent af befolkningen på verdensplan, som boede i byer. Det betyder, at verden står over for en række enorme udfordringer – det drejer sig både om arkitektur, infrastruktur, byplanlægning og miljø – og i september 2007 var Københavns Kommune, Miljøministeriet og Realdania vært for en stor konference om byernes fremtid i samarbejde med International Federation for Housing and Planning, IFHP.

Med den 51. IFHP verdenskongres blev der gået nye veje. De etablerede og professionelle blev koblet sammen med vækstlaget og unge studerende fra hele verden på Arkitekt-skolen. Det gav nogle frugtbare diskussioner og anderledes løsningsforslag.

Hovedtalerne på verdenskongressen var blandt andre Inga Björk-Klevby fra UN Habitat, arkitekt Ken Yeang, som er Asiens svar på Norman Foster og kendt for sit økologiske højhusbyggeri, og Richard Burdett, professor i arkitektur og byudvikling på London School of Economics, samt designrådgiver for Londons Olympiske Lege i 2012.

Læs indlæg fra konferencen og se billeder på [www.ifhpcopenhagen2007.dk](http://www.ifhpcopenhagen2007.dk)



**IFHP** Hvordan skaber man en kreativ by? Det talte engelske Charles Landry om på IFHP's verdenskongres, og på Dansk Arkitektur Center viste CopenhagenX udstillingen "Byen i Forandring".





**Bedre byggeskik** Bygningskultur Danmark, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur og Bygningsfrednings Foreningen genopliver bevægelsen, som havde stor indflydelse på Familien Danmarks boliger fra 1915-1945. Blandt de første initiativer er gratis rådgivning, en klub for bedre byggeskik og kurser til husejere over hele landet og mere er på vej. Læs mere på [www.bygningskultur.dk](http://www.bygningskultur.dk)

# BYGNINGSKULTUR SOM EN FOLKESAG

Bygningskultur Danmark er en viden-, rådgivnings-, og interesseorganisation, der siden 2002 som paraplyorganisation har arbejdet politisk, fagligt og kommercielt for bevaring og udvikling af dansk bygningskultur. For at gøre bygningskultur til en folkesag tager Bygningskultur Danmark løbende initiativ til en række arrangementer, møder og begivenheder, der formidler og aktualiserer by- og bygningsarven for et bredt udsnit af danskerne.

På nettet er Bygningskultur Danmark i gang med at oprette en digital portal til alle bygningskulturens aspekter med nyheder, debat, faglig indsigt, rådgivning, skoletjeneste, netværk, guide til oplevelser, kulturhistorisk viden og vejledning om istandsættelse og genanvendelse, åben og brugerdrevet billed- og media-

base over fredede og bevaringsværdige bygninger landet over m.m.

I løbet af 2007 satte Bygningskultur Danmark gang i den offentlige debat med bl.a. en række undersøgelser af danskernes holdning til bevaring og udvikling af bl.a. havnemiljøer, industribygninger og modernismens ghettoer. Også genoplivningen af den gamle boligbevægelse Bedre Byggeskik fik stor opmærksomhed. Bedre Byggeskik blev oprindeligt dannet som en forening i 1915 med det formål at forbedre den danske bygningskultur, hvilket skete ved, at foreningens arkitekter tegnede enkle huse, der blev opført af sunde og langtidsholdbare materialer med håndværksmæssigt gode løsninger.

Bygningskultur Danmark fungerer også som

rådgiver for bygningsejere, myndigheder, museer, fonde m.fl. Bygningskultur Danmarks rådgivningsafdeling har erfaring med bevaring, restaurering og udvikling af bevaringsværdige og fredede bygninger. Og Bygningskultur Danmark har et helt rådgivningsteam med særlig fokus på, hvordan kulturarv er en ressource til vækst, udvikling og velfærd i samfundet.

Bygningskultur Danmark har til huse i Bygningskulturens Hus, den gamle Søetatens Pige-skole i Nyboder i København, der gennem 2007 lagde hus til så forskellige arrangementer som fyraftensmøder, udstillinger, arkitekturforedrag, konferencer, nytårskur samt rundvisninger for både børn og voksne på Bygningskulturens dag i september. →



## FUTURISTISK ARKITEKTUR FRA KINA

Begrebet "Made in China" har altid betydet billige, masseproducerede varer af tvivlsom beskaffenhed. Men nu har vi lært et nyt begreb at kende, nemlig MAD in China – og den lille justering af ordet giver rigtig god mening, da den unge fremadstormende kinesiske tegnestue ved navn MAD in China står for det stik modsatte, nemlig eksklusive, opsigtsvækkende og

unikke idéer af tårnhøj kvalitet. Og samtidig for en galskab, som også ligger i den prisbelønnede tegnestues navn.

På Dansk Arkitektur Centers udstilling i efteråret 2007 viste MAD-arkitekterne spektakulære eksempler på visioner for fremtidens kinesiske arkitektur. Den prisbelønnede tegnstue arbejder med boblende fantasi og udtænker

idéer til byer og bygninger, som udfordrer vores vaner og normale opfattelser af, hvad arkitekturen kan. Formsproget bliver vredet og drejet, og projektforslagene visualiserer skylines og bygninger med en fascinerende og futuristisk styrke.



## BAEREDYGTIGE BYER

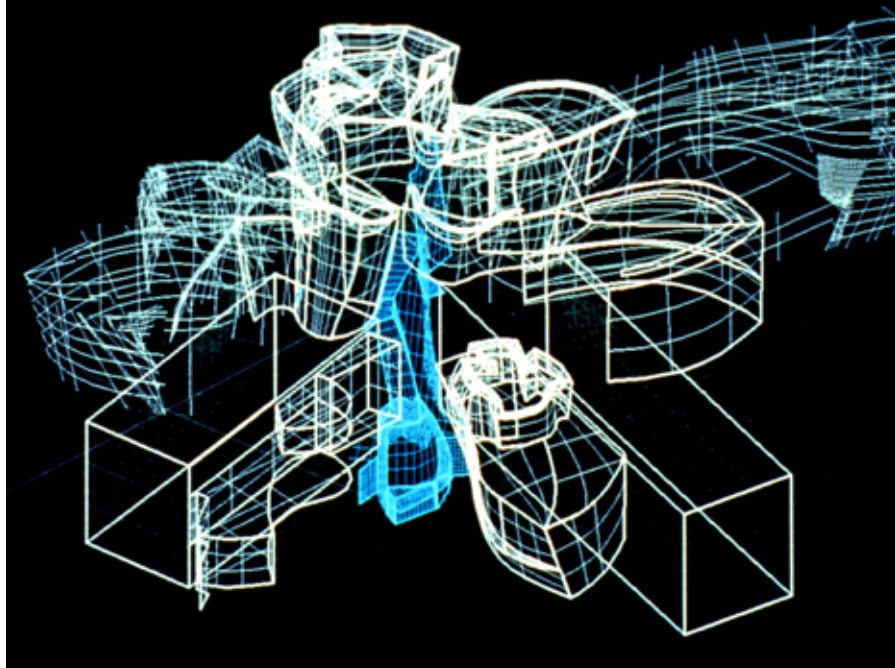
I 2006 vandt Danmark for første gang nogensinde Den Gyldne Løve, hovedprisen på den internationale arkitekturbiennale i Venedig. Vinderen var udstillingen CO-EVOLUTION, hvor fire danske tegnstuer i samarbejde med kinesiske universiteter gav en række bud på bæredygtig og miljøfornuftig byudvikling i Kina. Udstillingen stiller skarpt på temaerne kreative virksomheder, vedvarende energi, bæredygtig transport, effektiv energi, fjernvarme, vandrensning og kulturarv og formidler den danske tradition for at tænke holistisk. På udstillingen kan man også opleve fire projekter, hvor studerende på det kinesiske Tongji University har udviklet forslag til, hvordan danske idéer og dansk viden kan anvendes i Shanghai.

CO-EVOLUTION er udviklet af Dansk Arkitektur Center, og i efteråret 2007 kunne udstillingen også ses af arkitekter og publikum i Shanghai, og suppleret med udstillingen WELFARE CITY er CO-EVOLUTION også blevet vist på ARoS i Århus og på Nordjyllands Kunstmuseum.



## SYMBIOSEN MELLEM ARKITEKTER OG INGENIØRER

Arkitekterne løber med al opmærksomheden, når deres visionære idéer skyder op af jorden som imponerende bygningsværker – men i virkeligheden bør hæderen deles med en anden faggruppe, nemlig ingeniørerne. Alle store og skelsættende bygninger er opstået i et samarbejde mellem arkitekter og ingeniører, og mens arkitekten står for det formmæssige, har ingeniøren ansvar for at udvikle den teknologi, der er med til at udvikle arkitekturen. Dette symbiotiske forhold mellem arkitekt og ingeniør er ofte "usynligt" for omgivelserne uden for de faglige kredse, men med udstillingsrækken ARKITEKTURENS GRÆNSER har Louisiana belyst de potentialer, som opstår med den teknologiske udvikling, og med udstillingen om Cecil Balmond satte museet fokus på en af tidens toneangivende ingeniører. Cecil Balmond kommer fra Ove Arup-instituttet i London, AGU (Advanced Geometry Unit). Hans arbejder viser fusionen mellem arkitektur, videnskab og ingeniørkunst, og han er selv kendt, som en af de toneangivende ingeniører, der bl.a. har arbejdet sammen med store arkitekter som Rem Koolhaas, Toyo Ito og Daniel Libeskind.



## NYT 3D-VÆRKTØJ SKABER NYE MULIGHEDER FOR BYGGERIET

Den arkitektoniske og tekniske proces er oftest forbeholdt fagfolk, men med Dansk Arkitektur Centers udstilling Digital Project fik almindeligt kultur- og arkitekturinteresserede også muligheden for at kikke med ind i værkstedet, når en af verdens bedste arkitekter tegner og beregner sine projekter. Det drejer sig om den verdensberømte Frank O. Gehry, der har udviklet et 3D-software-værktøj, der har udgjort en digital revolution i udviklingen og det formmæssige arbejde med nye bygninger. Frank O. Gehry anvender teknologien, der er overført fra flyindustrien, på innovative, anderledes og komplekse projekter, som på den måde kommer et væsentligt skridt nærmere realisering. Tidligere kunne arkitekter nok tegne spektakulært, men de kunne ikke beregne byggeriet med den nøjagtighed, der nu er mulig, og derfor strandede mange gode idéer på tegnebrættet. Udstillingen, der er skabt i samarbejde med Frank O. Gehry selv, har international relevans, og Dansk Arkitektur Center har sendt den på turné i flere lande for at udbrede formidling af viden om de revolutionerende muligheder og nye arbejdsmetoder, der findes i digitaliseringen af byggeriet.

Læs mere om de løbende og kommende udstillinger på Dansk Arkitektur Center på [www.dac.dk](http://www.dac.dk)



# METROPOLENS MAGASIN

Det hele begynder på bedste iværksættervis, da to kreative københavnere fandt på et magasin om København og byens udvikling. Hvad sker der med arkitektur, byudvikling og kultur i hovedstaden?

Resultatet blev KBH – et gratismagasin, der i dag findes overalt på caféer, biografer, restauranter, uddannelsesinstitutioner, museer, biblioteker osv. Magasinet er skarpt, smukt, frækt,

moderne, energisk, inspirerende – og det rammer lige i hjertet på ægte københavnere og alle andre, der interesserer sig for dynamiske byer og kulturel udvikling. Derfor er magasinet også meget efterspurgt i provinsen. Mange andre hovedstæder har attraktive gratismagasiner om kultur og livsstil, men KBH er det eneste, der sætter så konkret fokus på byudvikling, bydesign og livet mellem husene.

Realdania støtter udgivelsen med en basisfinansiering, men magasinet er redaktionelt uafhængig, og Realdania har ingen indflydelse på magasinets holdninger og indhold. KBH er gratis og udkommer i 30.000 eksemplarer med 11 numre om året. Det kan samles op på mere end 200 steder overalt i København og på Frederiksberg.



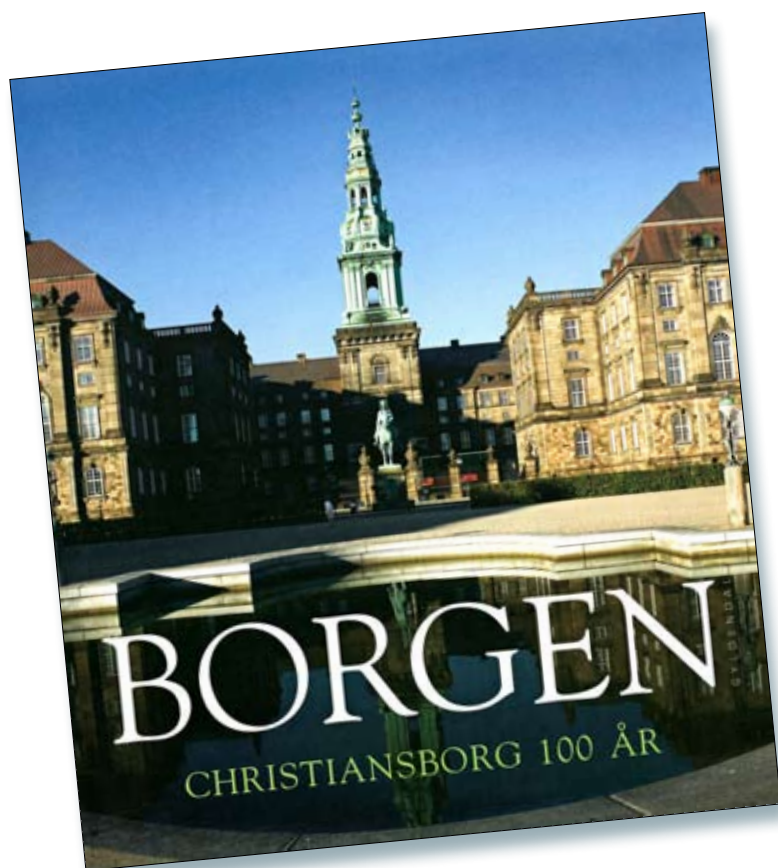
## ARKITEKTUR OG LEVENDE BILLEDER

Det arkitekturinteresserede publikum kan se frem til to yderst interessante film- og tv-projekter om Danmarks to største arkitekter. I april 2008 fylder den danske mesterarkitekt Jørn Utzon 90 år, og i den anledning har Danmarks Radio tilrettelagt en temaudsendelse, der bl.a. indeholder en nyproduceret udsendelse om Jørn Utzons betydning for internationale og yngre arkitekter samt en udsendelse om, hvordan disse arvtagere går i sporene på deres forbillede med spektakulære projekter over hele verden.

En anden dansk arkitekturgigant, Henning Larsen, bliver portrætteret sammen med Troels Troelsen i en film om deres opførelse af Diplomatskolen i Saudi-Arabien. I to dokumentarprogrammer skildrer tilrettelægger Rasmus Hundsbaek og tv-kanalen DK4 ikke kun arkitekternes bygninger, men også deres arbejdsproces. Begge arkitekter fortæller om deres overvejelser i forbindelse med projektet og om, hvordan de opfatter den arabiske byggetradition. Det første program sendes i 2008, og det andet program kommer i 2010, når Diplomatskolen står færdigbygget.

By- og lokalhistorie tiltrækker et stort og interesseret publikum, og forfatteren og ærkekøbenhavneren Allan Mylius Thomsen viser rundt i sin by med stort engagement. Han er fortælleren og formidleren i en række tv-udsendelser på Kanal København, hvor seerne bliver taget med rundt i hovedstadens vrimmel af historier fra byens fortid og nutid. Vi hører om Strøget, slagtererhvervet, forlystelseslivet, skolevæsenet, torvehandel, forretningsliv, industrialisering, fængselsvæsen, sport m.m.

**KBH** Den kreative by, Eksperimentet Christiania, Bilfri Nørrebrogade og KBHUpdate. Dette er blot nogle af overskrifterne i seneste nummer af KBH, hvor emnerne spænder bredt, men hvor omdrejningspunktet altid er København og byens arkitektur.



Fra ydmyge udkanter til magtens tinde – sådan bevæger læsestoffet sig i tre nye publikationer, der præsenterer Danmark fra alle vinkler. Vi kommer bogstaveligt talt fra landsbyer, hvor udviklingen er gået i stå, til de fornemme repræsentationslokaler, hvor Dronningen tager imod på Christiansborg.

Det første spadestik til Christiansborg – hjemstedet for det danske folketing – blev taget i 1907, og i anledning af 100-året for den store bygning har den politiske kommentator Thomas Larsen, journalist Bjarne Steensbeck og fotografen Bjarke Ørsted skrevet og illustreret den store bog "Borgen", der inviterer læseren inden for til et sjældent besøg i det omfattende bygningskompleks med Proviantgården, Slotskirken, Hofteatret, ridebanen, staldene og slottets smukke sale, der hører til hoffet.

I Morgenavisen Jyllands-Postens journalistiske formidlingsprojekt om "Det skæve Danmark" kommer vi rundt til anderledes beskedne miljøer. I artikler, en undervisningshjemmeside til skolebrug og i en række tv-indslag på avisens hjemmeside afdækker Jyllands-Posten situationen for landdistrikterne, hvor 67 mio. m<sup>2</sup> landbrugsbygninger nu står tomme. Hvad betyder det, at flere og flere bor i byerne, og hvordan kan man afbøde konsekvenserne af affolkningen på landet? En tredjedel af landets kommuner kan se frem til faldende befolkningstal, og de er derfor nødt til at tænke nye tanker om bosætnings- og erhvervsudvikling.

## DANMARK SET FRA ALLE VINKLER

### DANMARK UNDER FORVANDLING

Landet ligger, hvor det altid har ligget, men landet udvikler sig – som det altid har gjort. Nu skal en omfattende fotoregistrering af byer, landskaber og mennesker fastholde nutidens Danmark, og billederne skal tages af en række af landets bedste fotografer. Kunsthistorikeren, forfatteren og den mangeårige formand for Ny Carlsbergfondet Hans Edvard Nørregård-Nielsen har sammen med Tove Thage udviklet et projekt, der forener bogudgivelse, hjemmeside og udstilling til et dansk og internationalt publikum. Projektets økonomi, der bl.a. omfatter et bogværk i tre bind, er sikret af bevillinger fra Ny Carlsbergfondet, Kulturministeriet og Realdania, der hver især bidrager med en tredjedel af det samlede budget på 12 mio. kroner.

## ÅRET I GLIMT – HVIS DU VIL VIDE MERE

Med Året i glimt har vi præsenteret nogle af de mange aktiviteter og projekter, som Realdania har engageret sig i og støttet økonomisk gennem det seneste år.

Har du fået lyst til at vide mere om vores mange projekter? Så klik ind på [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk), hvor du kan læse detaljerede projektbeskrivelser, downloade rapporter, læse pressemeddelelser og nyheder eller se flere billeder, illustrationer og film.



1

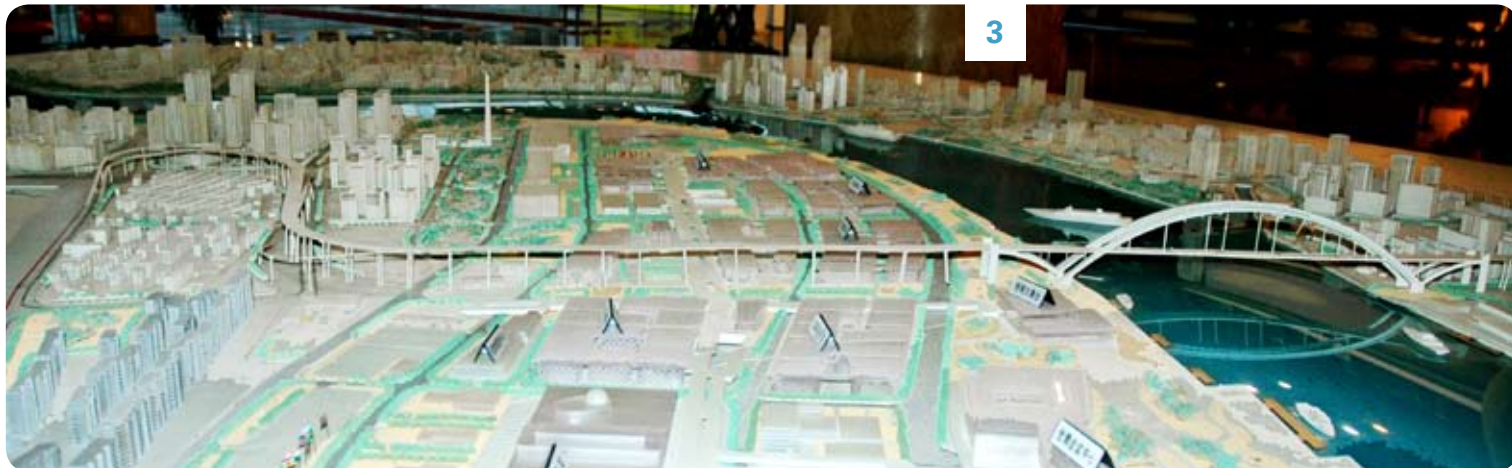
**1** **CO-EVOLUTION** I efteråret 2007 kunne Dansk Arkitektur Centers udstilling CO-EVOLUTION ses i Shanghai. Sammen med udstillingen WELFARE CITY har den også været vist på ARoS i Århus og på Nordjyllands Kunstmuseum.

**2** **CO-EVOLUTION** CO-EVOLUTION viser, hvordan fire danske tegnestuer i samarbejde med kinesiske universiteter giver en række bud på bæredygtig og miljøfornuftig byudvikling i Kina.

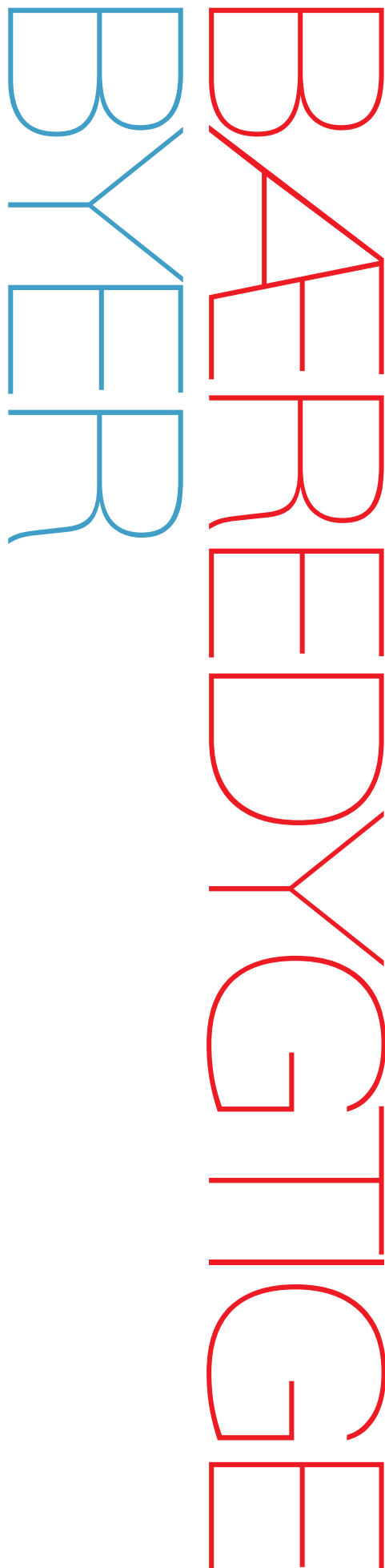
**3** **EXPO 2010** Verdensudstillingen EXPO 2010 finder sted i Shanghai under mottoet Better City, Better Life. Dansk arkitektur og byplanlægning får her en enestående mulighed for at vise, hvordan man kan arbejde med bæredygtige løsninger for energi og miljø. Her ses planerne for udstillingsområdet, der ligger centralt i byen ned mod floden Huangpu.



2



3



Med den dansk-kinesiske udstilling CO-EVOLUTION og med den kommende verdensudstilling EXPO 2010 er den internationale opmærksomhed rettet mod en byudvikling, der ikke ødelægger miljøet.

*Af Dorte Bülow*

En ændring af vedtægterne har gjort det muligt for Realdania at støtte og deltage i projekter uden for Danmarks grænser – men vel at mærke projekter, der har et dansk udgangspunkt og et naturligt link til dansk arkitektur, byudvikling og bygningskultur.

”Vi lever i en global tid, og danske interesser slutter ikke ved grænsen,” forklarer Realdanias adm. direktør Flemming Borreskov. ”Derfor er vi nu så småt begyndt at engagere os i udlandet, hvor der er spor af Danmark og danske interesser. Vi finder jo også dansk bygningskultur i Slesvig-Holsten, Trankebar, Indien, De Vestindiske Øer, Ghana m.m.”

Men et Realdanias første udlandsengagementer bringer os til Kina, nemlig den prisvindende udstilling CO-EVOLUTION, der blev gennemført af Dansk Arkitektur Center, som det danske bidrag til arkitekturbienalen i Venedig i 2006. Til udstillingen gik arkitekter, forskere og planlæggere fra danske tegnestuer og kinesiske universiteter sammen for at finde løsninger på de globale udfordringer, som den kolossale vækst i Kinas økonomi fører med sig. Hvad sker der, spurgte udstillingen, når et kæmpeland som Kina sætter en udvikling i gang for at give flere end 1,3 milliard mennesker adgang til moderne transport, boliger, bad, toilet, opvarmning, aircondition, elektricitet osv.?

”Urbaniseringen i Kina stiller planlæggerne over for enorme ressourceproblemer, der presser både det lokale og det globale miljø, og der er derfor brug for at udvikle bæredygtige metoder. Vi skal finde ud af, hvordan det 21. århundredes største velfærdsløft kan realiseres uden store negative konsekvenser for miljøet. Og byudviklingen i Kina gennemføres altså i den helt store skala, hvor 400 millioner mennesker forventes at flytte fra land til by inden for de næste 20 år. Det kan kun lade sig gøre gennem samarbejder på tværs af fag, lande og kulturer,” siger Flemming Borreskov.

Direktøren for Dansk Arkitektur Center, der står bag udstillingen, Kent Martinussen, er helt enig: ”Der er behov for, at det 21. århundredes arkitekter og ingeniører spiller en aktiv rolle i en af de mest gennemgribende forandringer i menneskehedens historie – den globale udfordring,” siger han.

CO-EVOLUTION er en visuel totaloplevelse af lyd, levende billeder og modeller, der belyser virkeligheden i Kina, som huser 16 af verdens værste forurenede byer. I hovedstaden Beijing begynder man at bygge en ny skyskraber hver 36. time, og i løbet af et par uger har man fyldt et område, der svarer til Ørestad Syd i København med nye kontorbygninger, boliger m.m. I sådan en situation er der brug for nye, originale løsninger, og udstillingen viser, hvordan forurenede områder kan forvandles til →



**“Jeg ser lærlingeprojektet som et initiativ med meget stort potentiale. De unge lærlinge vil få spidskompetencer inden for et felt, der virkelig trænger til et løft. Samtidig vil erfaringerne fra projektet kunne indgå i Realeas fremtidige planer for restaureringsprojekter i Grønland.**

grønne oaser, og hvordan et nyt forretningsdistrikt kan designes som et bebygget bjerglandskab.

#### EXPO 2010 i Shanghai

Kina er også scenen for Realdanias næste store bidrag i udlandet, og igen er der fokus på urbanisering og bæredygtighed. Den kommende verdensudstilling EXPO 2010 finder sted i Shanghai under temaoverskriften “Better city, better life,” og dermed er der en markant indholdsmæssig linje til CO-EVOLUTION og til den filantropiske strategis ambition om at skabe øget livskvalitet gennem det byggede miljø.

Bag hovedtemaet om bedre byer og bedre liv, er verdensudstillingen bygget op over fem undertemaer, der på mange måder understøtter arbejdet for at skabe en bæredygtig byudvikling, nemlig kulturel diversitet i byen, bymæssig vækst og velfærd, teknologisk og videnskabelig udvikling i bymæssig sammenhæng, reorganisering af bysamfund og sammenhæng mellem by og landområder.

“Jeg er rigtig glad, for at vi kan bidrage med økonomi, viden og erfaring – Danmarks deltagelse på EXPO 2010 vil dels gavne danske erhvervsinteresser, dels bidrage til at skabe

international opmærksomhed om bæredygtig byudvikling med moderne byggeri, der tager hensyn til miljøet,” siger Realdanias direktør Hans Peter Svendler.

#### Bygningsbevaring i Grønland

Grønland er godt nok en del af rigsfællesskabet, men Realdania har aldrig tidligere støttet projekter på verdens største ø. Men nu kan 100 grønlandske og danske byggefaglæringer se frem til mørtel mellem fingrene og ny viden, når de sammen skal restaurere fem fredede og bevaringsværdige bygninger i bygden Alluitsoq, der ligger mellem lysegrønne skrånninger på den grønlandske sydkyst.

Lærlingeprojektet skal råde bod på mange års mangel på bygningsvedligeholdelse. Naturen tærer hårdt på byggeriet, som daterer sig tilbage til 1700-tallet, hvor de blev opført af Herrnhuter Brødremenigheden. Bygninger blev forladt i 1900, og siden har de fået lov at forfalde, og det er derfor nødvendigt at uddanne unge mennesker til at stå for restaurering, bevaring og vedligeholdelse.

De grønlandske og danske lærlinge bliver en del af et spændende projekt, der både gavner deres egen karriere og bidrager til øget faglig-

hed blandt bygningshåndværkere i Grønland. De unge mennesker vil blive præsenteret for tekniske, teoretiske og faglige udfordringer på en måde, som undervisningen på en teknisk skole ikke kan tilbyde. Lærlingene vil blive opøvet i håndværkstraditioner fra tømrer-, murer- og malerfagene, lærer at samarbejde i sjak, får indblik i byggeriets cyklus under hårdt vejrlig og opnå viden om udnyttelse af alternativ energi og affaldshåndtering, og på den måde vil de opnå en masse kvalifikationer, der kan gavne deres erhvervskarriere andre steder i Grønland.

Samtidig bliver lærlingene vigtige medarbejdere i indsatsen for bevaringen af grønlandske fortidsminder, og arbejdet i Alluitsoq vil givetvis gavne identitetsfølelsen og den historiske bevidsthed.

Når præsteboligen, fårestalden, deponhuset, børnehjemmet og kirkebygningen er blevet reddet fra yderligere forfald, vil de bevaringsværdige bygninger blive brugt til sociale, kulturelle og turistmæssige formål, og på den måde vil hele bygden få en saltvandsindsprøjtning, samtidig med, at en vigtig del af den grønlandske kulturhistorie er blevet sikret for eftertiden.

Realdanias datterselskab Realea står for den praktiske del af Realdanias engagement i projektet.

“Jeg ser lærlingeprojektet som et initiativ med meget stort potentiale. De unge lærlinge vil få spidskompetencer inden for et felt, der virkelig trænger til et løft. Samtidig vil erfaringerne fra projektet kunne indgå i Realeas fremtidige planer for restaureringsprojekter i Grønland,” siger Peter Cederfeld, adm. direktør i Realea. ■

**Alluitsoq** I den lille bygd Alluitsoq på Grønlands sydkyst skal danske og grønlandske lærlinge fra flere fag deltage i et uddannelsessamarbejde, der både sørger for at gode håndværkstraditioner og teknikker går i arv og sikrer bevaringen af en række fredede og historiske bygninger i bygden.



## Overblik: Realdanias engagement i udlandet og i Grønland

**CO-EVOLUTION + WELFARE CITY:** Udstillingen, der er kurateret af arkitekt Henrik Valeur, blev til i et nyetableret netværkssamarbejde mellem de danske tegnestuer CEBRA, TRANSFORM, COBE OG EFFEKT og førende kinesiske universiteter i bl.a. Beijing og Shanghai. I 2006 vandt udstillingen førstepræmien på den prestigefyldte arkitekturbiennale i Venedig. Realdania deltog i projektet, som Dansk Arkitektur Center gennemførte, sammen med Kulturministeriet, Kunstfondens Arkitekturudvalg og Carl Bro, der leverede ingeniørbistand til samarbejdsprojektet. Efter debut på den danske pavillon i Venedig har udstillingen været vist i både Kina og Danmark og er nu draget på verdensturné til arkitekturudstillinger i bl.a. Brasilien og England.

**EXPO 2010:** De store verdensudstillinger afholdes hvert femte år og har lige siden midten af 1800-tallet fungeret som udstillingsvindue for industrilandene. Set ud fra økonomiske omsætningstal, er der tale om den tredjestør-

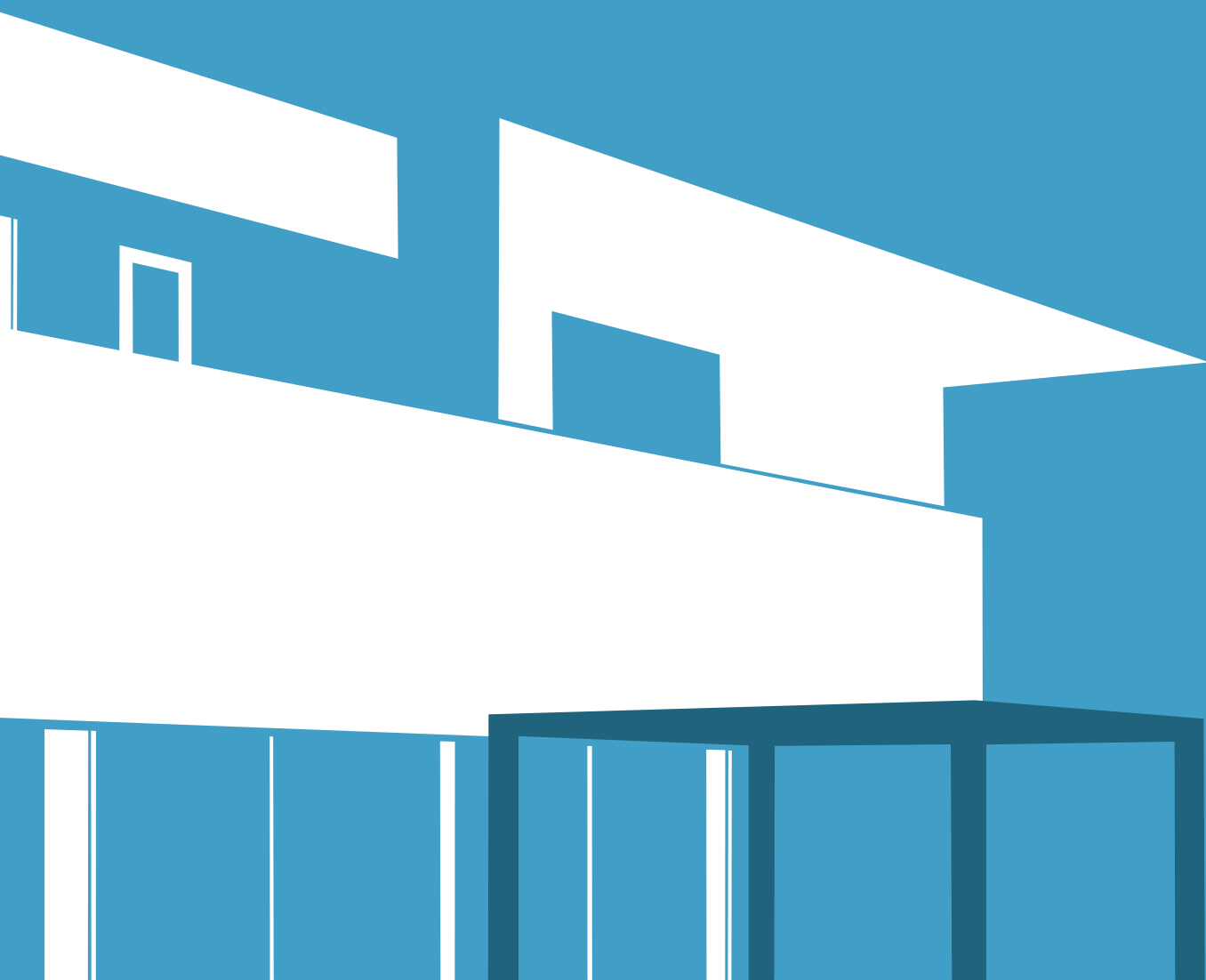
ste verdensbegivenhed, kun overgået af De Olympiske Lege og Verdensmesterskabet i fodbold. Bag den danske pavillon på verdensudstillingen står en nationalkomité med repræsentanter for videnskab, erhvervsliv og kultur. Projektledelsen ligger hos Økonomi- og Erhvervsministeriet med Erhvervs- og Byggestyrelsens direktør som formand. Dansk Arkitektur Center kommer til at spille en central rolle i planlægningen, og som hovedsponsor for Danmarks deltagelse på EXPO 2010 har Realdania plads i både nationalkomité og styregruppe. Udstillingen løber fra maj til november 2010, og arrangørerne forventer 70 millioner besøgende.

**LÆRLINGEPROJEKT I GRØNLAND:** Bag projektet står den største grønlandske fagforening SIK i samarbejde med Bygge-, Anlægs- og Trækartellet. Bygningerne i Alluitsoq er blevet vurderet i en bæredygtighedsanalyse af Bygningskultur Danmark. Projektet går for alvor i gang i maj 2008.

FUGLSANG S.28



# INVESTE- RING



# INVESTE- RING



# REALDANIAS INVESTERINGSSTRATEGI BYGGER PÅ INVESTERINGER MED EN LANG TIDSHORISONT MED LAV RISIKO FOR PERMANENT TAB.

Realdanias investeringsformue var ved udgangen af 2007 på 30,4 mia. kr.

## Strategi

Målet for investeringsvirksomheden er at sikre det størst mulige afkast af formuen. Realdanias investeringsstrategi bygger på investeringer med en lang tidshorisont med lav risiko for permanente tab.

Som konsekvens af den langsigtede investeringsstrategi har Realdania en relativ høj andel af formuen placeret i aktier, da aktier på langt sigt forventes at give et højere afkast end obligationer. Der er en større risiko forbundet med at investere i aktier end i obligationer. Den høje aktieandel betyder derfor, at afkastet varierer meget fra år til år.

Afkastet af den investerede kapital skal:

- Sikre startkapitalens realværdi
- Betale den afledte skat
- Dække de filantropiske aktiviteter
- Betale omkostningerne til administration

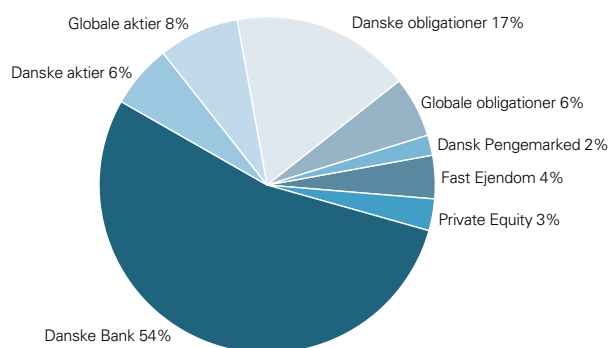
## Samlet afkast

Det samlede afkast af investeringerne for 2007.

I mio.kr.	Værdi pr. 31/12-2007	Afkast 2007 DKK	Afkast 2007 %
Investeringer i alt	30.421,9	-2.612,6	-7,8

## Aktivernes fordeling

Investeringerne er placeret i aktier, obligationer, fast ejendom og Private Equity. Porteføljerne, opdelt på de forskellige typer af aktiver, fordeler sig således:



Formålet med fordelingen på forskellige typer af 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 var i 2007 præget af høj vækst i nogle regioner, mens væksten i andre regioner var mere moderat. I USA viste en lang række af de økonomiske nøgletal tegn på afmatning i væksten. I Euroområdet var der i begyndelsen af året en pæn fremgang i væksten, mens der i andet og tredje kvartal skete en vis opbremsning. Den europæiske vækst var i stort omfang drevet af investeringer og eksport. I Asien fortsatte Kina og Indien med meget høje vækstrater, i Kina på over 11 procent. I Japan aftog væksten i årets sidste halvdel.

I Danmark satte beskæftigelsen rekord i 2007, og var den højeste nogensinde. Arbejdsløsheden er faldet til det laveste niveau siden 1970'erne. Der er nu mindre end 100.000 registrerede arbejdsløse. Den kraftige efterspørgsel på arbejdskraft har medført, at en lang række personer, som tidligere havde svært ved at komme ind på arbejdsmarkedet, nu er kommet i arbejde. Det høje aktivitetsniveau har medført, at der i flere erhverv nu er stor mangel på arbejdskraft. Manglen på arbejdskraft er en medvirkende årsag til, at væksten i den sidste halvdel af 2007 faldt. Større rådighedsbeløb for forbrugeren samt stigning i beskæftigelsen øgede Danmarks import. Overskuddet på handelsbalancen faldt i 2007, sammenlignet med 2006. Der er stadig et pænt overskud. →

Olieprisen steg i løbet af 2007 kraftigt. Spotprisen på olie nåede i december kortvarigt over 100 \$ pr. tønde. Ved årets udgang lå olieprisen omkring 95 \$ tønden. Den kinesiske vækst er en af de afgørende årsager til de høje oliepriser. Den kinesiske olieimport steg i 2007 med over 12 procent. Også fødevarerpriserne steg markant i 2007, også her er den kinesiske vækst en afgørende årsag. Derudover har anvendelse af afgrøder til biobrændsel også presset prisen i vejret på fødevarer.

Dollarkursen faldt i løbet af 2007 med over 10 procent i forhold til euro og danske kroner.

Den væsentligste begivenhed på de globale finansielle markeder var subprime-krisen i USA. Som konsekvens af et faldende boligmarked i begyndelsen af 2007 fik flere boligejere problemer med at betale afdrag og renter på deres boliglån. Det skabte store problemer for kreditgiverne. Subprime-krisen begyndte i USA og bredte sig herefter til flere store investmentbanker i Europa med milliardstore nedskrivninger til følge.

### Aktier

Der var – også i 2007 – store udsving på verdens aktiemarkeder, dels på grund af subprime-krisen, dels på grund af markante stigninger på råvarer og afgrøder.

En række investeringsbanker fik på grund af subprime-krisen markante tab på gearede obligationsinvesteringer, herunder lån, hvor der er indbygget en stor renteforøgelse efter et eller to år.

Likviditetsopbremsningen kombineret med stigende renter, betyder, at Private Equity fondene havde store problemer med at finansiere virksomhedskøb.

Med tyske aktier i front blev afkastet på europæiske aktier betydeligt bedre end afkastet på amerikanske aktier. Nasdaq var det amerikanske aktieindeks, som gav det bedste afkast. Korrigeret for den faldende dollarkurs steg Nasdaq 9,5 procent i 2007. Sammenlignet hermed steg MSCI Europa med 12,3 procent.

Den finansielle krise i 2007 ramte især finansaktierne, hvor MSCI World sektorafkast for finansielle aktier gav et fald på 17 procent. I fjerde kvartal alene var faldet på 8 procent. En række store udenlandske banker som UBS, Morgan Stanley, Citigroup, Bear Sterns, HSBC og Barclays fik alle store tab på subprimelån. De nævnte banker har alle fået tilført ny aktiekapital i en størrelsesorden mellem 5 og 10 procent af den eksisterende aktiekapital. Indskuddene kommer primært fra asiatiske og mellemøstlige investorer. Hvis bankerne ikke havde fået tilført ny kapital, umiddelbart efter de offentliggjorde de store tab på subprime-lån, ville kursfaldet på disse bankers aktier have været endnu mere markant.

Aktiekurserne for de nordiske banker har gennem 2007 udviklet sig meget uensartet, dog med en klar negativ udvikling. Påvirkningen af den finansielle krise har i 2007 givet et fald for Swedbank på 24 procent, mens SEB faldt med 21 procent og Danske Bank faldt med 18 procent. Også for en række af de store regionale banker i Danmark betød finanskrisen store kursfald. Roskilde Bank faldt med hele 48 procent, Amager-

banken faldt 31 procent og Ringkøbing Landbobank med 19 procent. Swedbank henter 40 procent og SEB 18 procent af den samlede indtjening i Baltikum.

Finansaktierne i det amerikanske S&P 500 indeks faldt med 33 procent i 2007. Alene i fjerde kvartal skete der et fald på 23 procent. Eurotop 300, som er et indeks over europæiske banker, faldt med 14 procent.

Modsat de faldende bankkurser steg kursen markant på tre af de største danske virksomheder. Kursen på det danske flagskib inden for vindenergi, Vestas, steg i løbet af 2007 med 126 procent. Andre toneangivende danske selskaber som Novo Nordisk og Novozymes steg også markant. Novo Nordisk med 42 procent og Novozymes med 19 procent. Som markedsledere i hver sin branche er der stor udenlandsk investeringslyst, hvilket giver en prissætning over det danske gennemsnit. Generelt var der i 2007 stor aktivitet på det danske aktiemarked, der gennem året gav store kursudsving. A.P. Møller-Mærsk sluttede året i kurs 53.879. Det gav et årsafkast på 1,2 procent, men er dog samtidig et fald på 26 procent, hvis man sammenligner med årets højeste, hvor AP Møller-Mærsk aktien toppede i kurs 73.600.

Udviklingen i udvalgte aktieindeks ses nedenfor.

	2007	Seneste 3 år	Seneste 5 år
S&P 500 (USA)	3,5%	21,2%	67,0%
Nasdaq (USA)	9,8%	21,9%	98,6%
Nikkei 225 (Japan)	-11,1%	33,2%	78,4%
OMXC20 (Danmark)	5,1%	61,9%	132,7%

Ovenstående indeks er opgjort i lokal valuta

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

	2007	Seneste 3 år	Seneste 5 år
MSCI Verden free float*	-2,3%	33,1%	56,9%
MSCI Fjernøst ekskl. Japan*	17,2%	82,3%	164,6%
MSCI Europa*	2,1%	54,6%	99,9%

Kilde: Morgan Stanley.  
\*For ovenstående MSCI-indeks er udviklingen beregnet i danske kroner.

### Obligationer

Subprime-krisen, kreditkrise og recession var hovedoverskrifterne for obligationsmarkederne i 2007.

Den amerikanske forbundsbank, FED, sænkede renten tre gange i 2007, hvilket samlet gav en rentesænkning på 1 procentpoint. Alle rentenedsættelserne kom i andet halvår, som et resultat af den amerikanske kreditkrise og økonomisk afmatning.

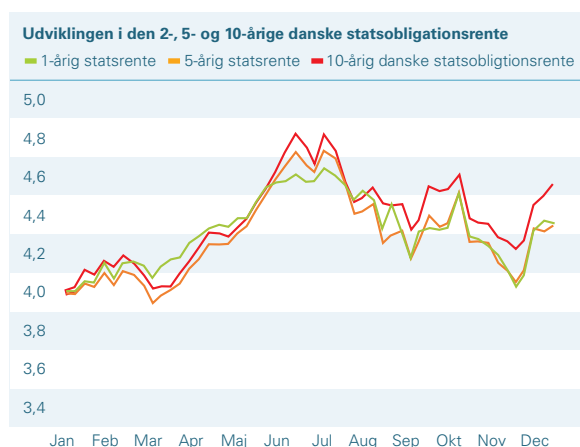
Den amerikanske ti-årige rente steg i første halvår med ca. 0,6 procent og nåede medio 2007 ca. 5,3 procent. På grund af kreditkrisen var der markante rentefald gennem andet

halvår, og ved udgangen af 2007 lå den ti-årige amerikanske rente på omkring 4 procent. Dette var noget lavere end den ti-årige europæiske rente, hvilket skyldes, at amerikansk økonomi bedømmes som svagere end europæisk økonomi samt en forventning om et yderligere rentefald i USA.

Den europæiske centralbank, ECB, hævede i 2007 den toneangivende rente to gange med i alt 0,5 procent. Rentestigningerne, som faldt i marts og juni var begrundet i de positive nøgletal for Europa som helhed og Tyskland i særdeleshed, hvilket skabte frygt for inflation. Der var i 2007 forventning om yderligere rentestigninger, men frygten for, at kreditkrisen i USA skulle sprede sig til de europæiske finansielle markeder, medførte, at ECB holdt renten i ro. Den europæiske ti-årige rente fulgte samme bevægelse som USA, men faldet i andet halvår var markant mindre, fordi kreditkrisen ikke ramte Europa så hårdt som USA.

Subprime-krisen og den efterfølgende generelle likviditetskrise på interbankmarkedet betød, at bankerne ikke turde låne penge til hinanden. Centralbankerne måtte derfor tilføre likviditet til markederne. Likviditetstilføjesen kom oven på den ekstraordinært store rentenedsættelse fra FED i september og den uændrede rente fra ECB på et tidspunkt, hvor der var forventning om en rentestigning. Det viser, hvor alvorligt begge centralbanker ser på krisens omfang, og at der i begge centralbanker er udbredt bekymring for, at krisen spreder sig til den resterende del af verdensøkonomien.

Den danske nationalbank fulgte i 2007 ECB og hævede renten to gange med i alt 0,5 procent. Den danske ti-årige rente har bevæget sig i et snævert interval i forhold til den europæiske. Rentespændet mellem Danmark og Europa er dog vokset marginalt på grund af den øgede usikkerhed på de finansielle markeder.



Kilde: Reuters EcoWin

## FAST EJENDOM

### Danmark

Efter en lav omsætning af investeringsejendomme i begyndelsen af 2007 på grund af regeringens forslag om begrænsning af rentefradragsretten for kapitalfonde, steg aktiviteten markant, efter lovforslaget blev vedtaget.

Udlejningsmarkedet for kontorejendomme var i 2007 karakteriseret ved stigende lejepriser, en relativt stabil tomgang på godt 4 procent samt uændret eller marginalt stigende startafkast i niveauet 4,75 - 5,25 procent for primære beliggenheder til trods for stigende finansieringsomkostninger. Udviklingen skyldes bl.a. god absorbering og moderat tilgang af nye kontorer.

På markedet for butiksejendomme var der i 2007 stigende lejepriser i provinsen og for sekundære beliggenheder, mens prisniveauet var uændret i København, hvor tomgangen steg marginalt. Bag efterspørgslen på butiksejendomme lå et fortsat højt privatforbrug, som dog var aftagende i 2007. Startafkastet var stort set uændret eller svagt stigende i 2007 i niveauet 4,0 - 4,25 procent for primære beliggenheder.

Lejepriserne på industri- og logistikejendomme var uændrede eller stigende. For denne ejendomstype var der faldende tomgang for såvel primære som sekundære beliggenheder. Den stigende efterspørgsel skyldes dels den gunstige økonomiske udvikling, dels mangel på velbeliggende ejendomme, fordi en del industri- og logistikejendomme er ombygget til pladskrævende detailhandel. Startafkastet var uændret eller svagt stigende fra ultimo 2006 i niveauet 5,5 - 5,75 procent for primære beliggenheder.

### Europa

I første halvdel af 2007 var aktiviteten fortsat stor. Den samlede handel på det europæiske ejendomsmarked nåede op på 120 mia. euro i halvåret. Det var mere end den tilsvarende periode i 2006. Andet halvår af 2007 var præget af kreditkrisen, som betød færre finansieringskilder og skærpede vilkår, hvilket bl.a. satte en række af de højt gearede projekter ud af spillet.

Efterspørgslen på ejendomme var stadig stor, bl.a. drevet af ønsket om større allokering til fast ejendom samt diversificering af investeringerne.

Forventningen om mere stabile eller måske stigende startafkast betød desuden, at flere investorer bevægede sig op ad risikokurven mod mere opportunistiske investeringer.

Europæiske kontorejendomme har generelt nydt godt af god økonomisk vækst og faldende arbejdsløshed. Kreditkrisen betød imidlertid en vis usikkerhed for lejere i den finansielle sektor og servicesektoren, som tilsammen beskæftiger 22 procent af samtlige kontoransatte i de 15 gamle EU-lande. I London og Paris er der 44-48 procent af de kontoransatte, som er beskæftiget i den finansielle sektor eller servicesektoren. Alligevel var efterspørgslen på kontorejendomme robust i 2007, og tomgangen fortsatte sin nedadgående tendens, mens lejepriserne enten forblev uændrede eller steg. De stigende priser blev understøttet af et begrænset nybyggeri. →

Startafkastene stabiliserede sig i de fleste markeder, men steg blandt andet i Storbritannien, især i London. I den øvrige del af Europa, hvor renterne er lavere og startafkastene generelt er lidt højere, var påvirkningen mindre markant.

Øgede indkomster og lavere arbejdsløshed i Europa har understøttet privatforbruget og ført til moderate stigninger i detailhandelen i 2007. Lejernes efterspørgsel efter butiksejendomme var bl.a. drevet af international ekspansion mod især Øst- og Sydeuropa samt sekundære beliggenheder i eksisterende markeder. Øget efterspørgsel og begrænset udbud af ejendomme gav stigende priser på de fleste markeder. Mængden af kommende byggeprojekter er stor, især i Øst- og Sydeuropa, hvor behovet også er størst. Startafkastet for butiksejendomme med primære beliggenheder faldt i marts 2007 til et niveau under finansieringsrenten, og i Storbritannien, som er længere fremme i ejendomsmarkedscyklussen end Europa, kunne man senere på året se stigende startafkast for sekundære beliggenheder.

Startafkastet for industri- og logistikejendomme faldt i første halvdel af 2007 på grund af stor efterspørgsel på moderne ejendomme af høj kvalitet, hvilket i mange områder er en mangelvare. I forhold til kontor- og butiksejendomme er startafkastene for industri- og logistikejendomme højere, hvilket er med til at understøtte efterspørgslen, selvom forskellen er formindsket. På trods af lejernes ekspansion har lejestigninger været begrænsede, hvilket blandt andet skyldes, at lejerne har fokus på omkostningsreduktion og effektivitetsforbedringer.

#### **PRIVATE EQUITY**

Privat Equity fonde har i 2007 været væsentlig mindre aktive end i de foregående to år. Den finansielle krise har gjort det vanskeligt at skaffe lånekapital til finansiering af virksomhedsopkøb. Dette har betydet, at Private Equity fonde ikke kan gear investeringerne så højt som tidligere og derfor er nødt til at øge egenfinansieringen.

De finansielle virksomheders mindre villighed til at yde lånekapital slog igennem både i Danmark og internationalt. I Danmark viste Private Equity fonde i begyndelsen af året stor interesse i mulige overtagelser af frivillige detailhandelskæder inden for en lang række brancher. Den finansielle uro, dalende forbrugertillid og frygt for en mulig lavkonjunktur kølnede siden interessen. I slutningen af juli aflyste kapitalfonden Altor et ellers aftalt køb af isenkræmmerkæderne Inspiration, Kop & Kande, Din Aktive Isenkræmmer og De Frie Isenkræmmer.

#### **FORVALTNING AF INVESTERINGER**

Målet med investeringerne er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital under hensyntagen til investeringsformuens sammensætning og risiko.

Investeringer forvaltes i 29 porteføljer, heraf forvaltes 23 eksternt.

Til at pleje de 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.

Ultimo 2007 havde Realdania følgende porteføljer:

#### **Obligationer (5)**

- 1 Global obligationsportefølje (investment grade)
- 1 Dansk obligationsportefølje
- 1 Dansk pengemarkedsportefølje
- 1 Europæisk obligationsportefølje (High Yield)
- 1 Amerikansk obligationsportefølje (High Yield)

#### **Aktier (8)**

- 2 Globale stockpicking aktieporteføljer
- 2 Global Value aktieporteføljer
- 1 Europæisk High Dividend aktieportefølje
- 3 Danske aktieporteføljer

#### **Fast Ejendom (5)**

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

#### **Private Equity (10)**

- 6 Danske Private Equity fonde
- 1 Nordeuropæisk Private Equity fond
- 1 Europæisk Private Equity fond
- 1 Nordasiatisk Private Equity selskab
- 1 Dansk selskab

#### **Danske Bank (1)**

### Aktieporteføljer

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

Realdania har i 2007 omlagt nogle af sine aktieporteføljer. Dette har betydet, at der blandt andet er oprettet to nye aktieporteføljer: De to aktieporteføljer er SmallCap Danmark og Danske Capital European Equities High Dividend.

De tre danske aktieporteføljer (Realdania, LD Invest og SmallCap Danmark) 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. De tre danske aktieporteføljer udgjorde 1.735,3 mio. kr. den 31. december 2007.

Der er to globale stockpicking aktieporteføljer, hvor Asset Manager til forskel fra indeksporføljen investerer i ret få børsnoterede aktier – typisk ca. 35-60 forskellige. De to globale stockpicking aktieporteføljer udgjorde 1.206,0 mio. kr. den 31. december 2007.

Der er en europæisk High Dividend portefølje, hvor Asset Manager investerer i 30-40 børsnoterede aktier med et højt cashflow.

Der er to Globale Value aktieporteføljer, hvor Asset Manager investerer i op til 60 forskellige børsnoterede aktier. De to Globale Value aktieporteføljer udgjorde 595,7 mio. kr. den 31. december 2007.

Generelt for stockpicking og value aktieporteføljer gælder, at afkastet skal vurderes over en længere periode på tre →



til fem år. Aktierne er udvalgt ud fra en overbevisning om, at de pågældende aktier indeholder et større potentiale end den aktuelle kurs på købstidspunktet afspejlede.

### Danske Bank

Danske Bank aktier udgør 54,2 procent af Realdanias samlede formue. Denne aktiepost betød, at Realdanias ejerandel af Danske Bank ved udgangen af 2007 udgjorde 11,8 procent. Værdien af Danske Bank porteføljen udgjorde 16,5 mia. kr. ved udgangen af året.

### Obligationerporteføljer

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

Den danske obligationsportefølje investerer i børsnoterede stats- og realkreditobligationer eller obligationer garanterede af den danske stat. Strategien er at slå benchmark ved at købe undervurderede obligationer og sælge overvurderede obligationer.

Målet for obligationsporteføljen er at matche eller give et højere afkast end det valgte benchmark for danske obligationer. Obligationerporteføljen udgjorde 5.041 mio. kr. den 31. december 2007.

Den danske pengemarkedsportefølje kan bestå af kontanter, aftaleindsud, statsgældsbeviser og korte stats- og realkreditobligationer.

Pengemarkedsporteføljen udgjorde 711,4 mio. kr. den 31. december 2007.

Der er en global obligationsportefølje, hvor målet for Asset Manager er at skabe et absolut afkast, som matcher eller er bedre end det valgte reference-benchmark for globale stats- og realkreditobligationer. Porteføljen udgjorde 1.566,6 mio. kr. pr. 31. december 2007.

Der er to globale High Yield obligationsporteføljer, Lehman Brothers og Nordea, hvor målet for Asset Manager er at skabe et absolut afkast, som matcher eller er bedre end det valgte reference-benchmark for European High Yield og US High Yield. De to porteføljer udgjorde 374,0 mio. kr. pr. 31. december 2007.

De tre globale obligationsporteføljer udgjorde i alt 1.940,6 mio. kr. den 31. december 2007.

### Fast Ejendom-porteføljer

DADES A/S er et af landets førende ejendomsselskaber, som Realdania ejer 21 procent af. Værdien af investeringsejendommene udgjorde ved udgangen af første halvår 11,2 mia. kr. Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsinvesteringer og ejendomsadministration. Realdanias investering i DADES A/S er foretaget for at få del i en ejendomsportefølje og desuden opnå et afkast af den investerede kapital, der svarer til markedsafkastet.

Realdania ejer knap 10 procent af Foreningen Fast Ejendom, som blev etableret i 2005. Foreningen Fast Ejendoms kapital er placeret i en række erhvervs- og boligejendomme i Danmark.

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 42 mio. euro samt i BPT Optima S. A. med et commitment på nom. 15 mio. euro.

### Private Equity-porteføljer

Dania Capital K/S er et Private Equity fond 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 ejer Novenco A/S. Novenco udvikler og fremstiller ventilationssystemer og brandbæmpelsesudstyr. Kunderne i landbruget og marineindustrien er spredt over hele verden. Herudover ejer Dania Capital selskabet Wiking Gulve A/S, som har en omsætning på ca. 50 mio. kr., samt aktiemajoriteten i møbelproducenten A/S Hammel Møbelfabrik.

Endelig har Dania Capital en større aktiepost i møbelkæden Biva. Biva har i 2007 udvidet med ni nye butikker og har i dag 46 forretninger, fordelt med fire på Fyn, 22 i Jylland og 20 på Sjælland og Lolland-Falster.

Kuben A/S-koncernen er en landsdækkende virksomhed inden for byggeri og ejendomsforvaltning. Realdanias ejerandel af Kuben udgjorde ved årets udgang 50 procent. Formålet med investeringen er at få et markedsmæssigt afkast. Kuben har som målsætning at være foregangsvirksomhed inden for produkter og processer. Kuben vil være førende på koncernens kernekompetencer: Boligbyggeri med salg for øje, bygherre-rådgivning, ejendomsforvaltning samt drift og vedligehold.

Realdania deltager herudover i en række Private Equity fonde:

- LD Equity I med et commitment på 312,5 mio. kr.
- LD Equity II med et commitment på 300 mio. kr.
- LD Equity 3 med et commitment på 25 mio. kr.
- Axcel III med et commitment på 100 mio. kr.
- Seed Capital med et commitment på 50 mio. kr.
- EQTV med et commitment på 40 mio. euro (ca. 300 mio. kr.)
- ABN Amro Converging Europe Investments med et commitment på 9 mio. euro (ca. 77 mio. kr.)
- North Asia Strategic Holding med et commitment på 78 mio. Hong Kong dollar. (ca. 50 mio. kr.)



## Investeringer: Beholdning og bruttoafkast for porteføljerne i 2007

Investeringsporteføljer	Porteføljeværdi pr. 31/12 2007		Porteføljefkast 2007	
	mio.kr.	%	mio.kr.	%
Danske aktier stockpicking	1.735,3	5,7	345,8	19,8
Globale aktier stockpicking	2.359,6	4,0	165,9	16,1
Globale aktier value	595,7	2,0	-11,8	-1,9
Globale aktier indextracking	51,5	0,2	-12,5	-1,6
Europæiske aktier High Dividend	506,2	1,6	6,3	1,3
Danske obligationer	5.041	16,6	136,1	2,8
Globale obligationer investment grade	1.566,6	5,2	3,9	3,9
Globale obligationer non investment grade	374,0	1,2	-11,6	-1,9
Dansk Pengemarked	711,4	2,3	18,8	4,4
Fast Ejendom	1.263,7	4,2	196,6	20,2
Private Equity	886,7	2,8	-3,6	-0,5
Danske Bank	16.483,6	54,2	-3.502,7	-17,4
<b>I alt</b>	<b>30.421,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.612,6</b>	<b>-7,8</b>

## Afkastsammenligning

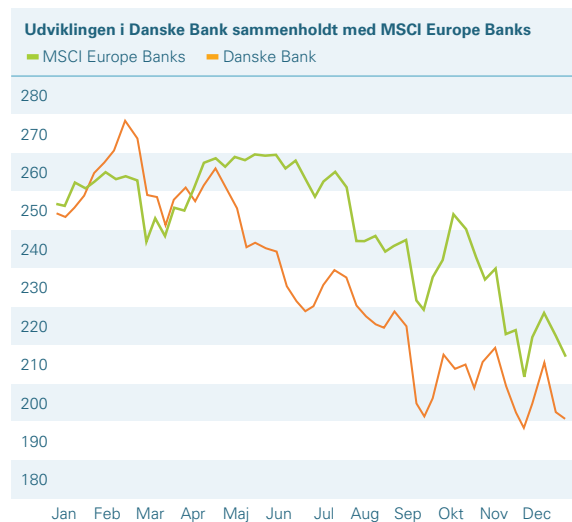
Investeringsporteføljer Asset manager	Hele 2007 Porteføljefkast	Hele 2007 Benchmark-afkast
Danske aktier stockpicking	19,8	16,1
Globale aktier stockpicking	15,8	-2,3
Globale aktier value	-	-2,3
Globale aktier indextracking	-	-2,3
Europæiske aktier High Dividend1,3	0,2	
Danske obligationer	2,8	2,3
Dansk Pengemarked	4,4	4,3
Globale obligationer investment grade	3,9	4,2
Globale obligationer non investment grade	-1,9	-0,1

Ved afkastsammenligning med benchmark er der for følgende porteføljer brugt nettoafkast:

Globale aktier stockpicking, Globale aktier value og Globale aktier indextracking

## Danske Bank

Danske Bank aktien har i 2007 ikke har klaret sig på linje med MSCI Europe Banks indekset.



**Udviklingen i investeringsformuen i aktivklasser 2003 til 2007**

I perioden fra starten af 2003 til udgangen af 2007 er Realdanias formue vokset fra 18,8 mia. kr. til 30,4 mia. kr. Det giver et gennemsnitligt årligt afkast for Realdania på 13,6 procent.

Mio. kr.	2003	2004	2005	2006	2007
Investeringsformue, mio. kr.	21.554	24.759	30.897	34.217	30.422
Samlet afkast, mio. kr.	3.330	3.882	6.969	4.448	-2.643
Afkast i %	18,0	18,2	28,1	14,6	-7,8

Danske aktier har i perioden 2003 – 2007 haft et gennemsnitligt årligt afkast på 29,7 procent. De globale aktier har i samme periode haft et gennemsnitligt årligt afkast på 14,4 procent. Danske obligationer og Pengemarked har haft et gennemsnitligt årligt afkast i perioden på henholdsvis 3,9 procent og 2,8 procent. Det gennemsnitlige årlige afkast af globale obligationer var på 4,2 procent i perioden. Det gennemsnitlige årlige afkast af Fast ejendom har været på 13,7 procent, mens det gennemsnitlige årlige afkast af Private Equity har været 1,4 procent. Danske Bank har haft et gennemsnitligt årligt afkast på 16,0 procent i perioden 2003 til 2007.

Aktivklasser andel af investeringsformue	2007 %	2006 %	2005 %	2004 %	2003 %
Danske aktier	5,7	6,3	7,4	5,9	5,6
Globale aktier	7,8	7,4	11,6	10,2	10,9
Danske obligationer	16,6	14,3	15,3	18,4	14,6
Globale obligationer	6,4	6,7	4,8	4,3	5,3
Dansk pengemarked	2,3	0,2	1,6	3,4	0,2
Fast ejendom	4,2	2,6	2,1	1,0	1,1
Private Equity	2,8	1,8	0,6	0,4	0,4
Danske Bank	54,2	60,7	56,6	56,4	61,9
<b>I alt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Som et led i en spredning af investeringerne er antallet af porteføljer i perioden fra 2003 til 2007 udvidet fra 11 til 29. Det er inden for aktivklasserne Fast ejendom og Private Equity, at antallet af porteføljer er udvidet mest.

Ved udgangen af 2003 var de 11 porteføljer fordelt således:

- 2 danske aktieporteføljer
- 3 globale aktieporteføljer
- 1 dansk obligationsportefølje
- 1 global obligationsportefølje
- 1 pengemarkedsportefølje
- 1 fast ejendom portefølje
- 2 Private Equity porteføljer

De 29 porteføljer ved udgangen af 2007 fordeler sig således:

- 3 danske aktieporteføljer
- 5 globale aktieporteføljer
- 1 dansk obligationsportefølje
- 3 globale obligationsporteføljer
- 1 pengemarkedsportefølje
- 5 fast ejendom porteføljer
- 10 Private Equity porteføljer
- Danske Bank

Investeringen i Fast ejendom fonde og Private Equity fonde er påbegyndt i 2005, og andelen af den samlede investeringsformue, som er investeret på disse områder, har været stigende siden dette år. Syv af Private Equity porteføljerne er etableret i 2006 og 2007.

Den procentvise fordeling af investeringsformuen på portefølje-grupper har i perioden udviklet sig således:

Portefølje-grupper	2003 %	2004 %	2005 %	2006 %	2007 %
Danske aktier	5,6	5,9	7,4	6,4	5,7
Globale aktier	10,9	10,2	11,6	7,4	7,8
Danske obligationer	14,6	18,3	15,3	14,3	16,6
Globale obligationer	5,3	4,3	4,8	6,7	6,4
Pengemarked	0,2	3,4	1,6	0,2	2,3
Fast Ejendom	1,1	1,0	2,1	2,6	4,2
Private Equity	0,4	0,4	0,6	1,8	2,8
Danske Bank	61,9	56,4	56,6	60,7	54,2
<b>I alt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



### Risikoanalyse

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 ændringer i aktiekurser, renten og valutakurserne. Ved risikoopgørelsen vurderes sandsynligheden for tab, så følsomheden kombineres med sandsynligheden for, at der sker en ændring i den pågældende risikofaktor.

Den samlede markedsrisiko var på 7,4 mia. kr. pr. 31. december 2007 ved et sikkerhedsinterval på 97,5 procent. ■



# VIRKSOM- HEDS- STYRING



VÆKSTHuset I ÅRHUS S.19

# VI SKAL GØRE DET UMULIGE MULIGT

HAN ER ARKITEKT MED MANGE ÅRS PRAKTISK ERFARING I RYGSÆKKEN KOMBINERET MED EN HANDELSUDDANNELSE SOM CIVIL-ØKONOM. HERTIL KOMMER 12 ÅR I BYRÅDET I FREDERICIA OG DERMED EN INDSIGT IKKE ALENE I POLITIK, MEN OGSÅ I HVORDAN EN KOMMUNE FUNGERER. "MAN KAN VEL SIGE, AT JEG HAR HJERTET I DEN FILANTROPISKE SIDE AF REALDANIAS VIRKSOMHED, HJERNEN I INVESTERINGSSIDEN OG PÅ STYRINGSDELEN," SIGER JEAN BRAHE, SOM OVERTOG POSTEN SOM FORMAND FOR REALDANIAS BESTYRELSE I 2007.

## Af Ole Brandt

"Når vi ser på de resultater, Realdania har nået siden det første egentlige arbejdsår i 2001, synes jeg, at det er ganske imponerende. Det kunne tyde på et stort latent behov over alt i landet for en virksomhed af denne karat. Internt har vi i samme periode fået etableret en enkel og funktionel opdeling i to hovedområder: Filantropi og Investering. Men opdelingen forhindrer ikke, at vi støtter et filantropisk projekt, som også rummer en investering. Et eksempel er den nye havnefront i Århus, hvor vi bidrager med penge og ekspertise. Og i tillæg bygger vi et parkeringshus, som er vores, og som vi regner med på langt sigt vil give et afkast," siger Jean Brahe.

Han kom ind i Realdania gennem Fondskomiteén – et udvalg nedsat i 2001 under bestyrelsen. Formålet var at give arbejdet med den filantropiske side af virksomheden krop, sjæl og faglig tyngde. Han kalder det selv et ubeskriveligt interessant arbejde, hvor man havde nogle meget spændende, principielle diskussioner bl.a. om, hvad det egentlig var, Realdania skulle bruge sine penge til. "Det var dette arbejde, der gav mig lysten til at fortsætte mit virke i bestyrelsen fra 2003, da den mulighed bød sig, og senere også til i 2007 at takke ja til posten som formand for bestyrelsen, siger han"

## Vi kan tage en kvalificeret chance

*Hvor er det, at Realdania efter din mening gør og kan gøre den største forskel?*

Det er tidligere blevet formuleret meget præcist på denne måde: Realdania gør det muligt, som ellers ikke ville blive gjort – fordi det er for vanskeligt, for usikkert, for dyrt, for langsigtet, eller hvad begrundelsen måtte være.

Vi kan være med til at udvikle ting, vi kan være med til at eksperimentere. Naturligvis inden for det byggede miljø og i en kvalitet, vi kan stå inde for. De midler, vi har i ryggen gør, at vi kan tillade os af og til at tage en kvalificeret chance. I modsætning til de fleste andre, behøver vi ikke hver eneste gang vælge det, der er 100 procent sikkert. Vi kan prøve nye veje i forventning om, at det vil bringe os og mange andre et stort skridt i en ønsket retning, hvis det lykkes. Udviklingen af et program for fremtidens Hospice og det efterfølgende byggeri af Hospice Djursland i Rønde er et godt eksempel på dette. Lykkes et projekt ikke, kan vi åbent fortælle om det, så andre kan lære af vores erfaringer. Vi har også en række debatfora, hvorigennem vi søger at styrke interessen for det byggede miljø gennem videndeling, erfaringsudveksling og debat. Det er vigtigt, at det ikke stopper her, men at vi gør en endnu større indsats for at samle og udbrede de resultater, der skabes på møderne til en bredere kreds, så de kan blive til nytte for mange flere.

## Realdanias legitimitet

*Der bliver af og til sat spørgsmålstegn ved Realdanias legitimitet, hvad er din holdning til det?*

Jeg forstår det ikke, for det stod jo klart i Realkreditloven af 1989 – altså 11 år før etableringen af Realdania i 2000 – at hvis en forening, der ejer et realkreditaktieselskab, ikke mere ejer dette realkreditaktieselskab, kan egenkapitalen ikke udloddes til foreningens medlemmer. Vedtægterne fastlagde desuden, at midlerne i den situation skulle anvendes til almennyttige og almenvælgørende formål, så fremtidens generationer også kan få gavn af pengene. Præcis det er sket. Der kunne ikke være handlet anderledes.

Fremadrettet ligger Realdanias legitimitet i, at befolkningen mener, at vores virke gør en positiv forskel, at vi netop gør det muligt, som ellers ikke bliver gjort. Og at vi naturligvis anvender en høj grad af rettidig omhu i vores omgang med de midler, vi har fået betroet forvaltningen af.

## Demokratiet fungerer

*Hvem skal sørge for, at det sker?*

Det skal medlemmerne. Husk på, at alle med fast ejendom i Danmark kan blive medlemmer. Det er medlemmerne, der vælger det store flertal i repræsentantskabet, som igen vælger bestyrelsen, som ansætter direktionen.

*Du mener, at det repræsentative medlems-*

*demokrati i Realdania er tilstrækkeligt velfungerende til at "almenvellet" kan være sikker på, at ledelsen bliver holdt i ørene?*

Ja, det mener jeg. Rigtig mange medlemmer deltager i valgmøderne. Der er kampvalg om pladserne i repræsentantskabet, og der bliver kampvalg om pladserne i bestyrelsen på repræsentantskabsmødet i april 2008. Det ser jeg som et klart bevis på, at vi har et levende og engageret medlemsdemokrati. I den sammenhæng er det vigtigt, at vi sammen prøver at sikre, at bestyrelsen bliver sammensat af mennesker med forskellige kompetencer. For os er det en styrke at have en meget alsidig bestyrelse, hvor mange forskellige kvalifikationer er repræsenteret.

### Vi blander os

*Men Realdania er på sit felt blevet en magtfaktor i det danske samfund. Hvem skal forhindre Realdania i at blive for magtfuld – eller magtfuldkommen?*

Det skal i første omgang bestyrelsen, dernæst repræsentantskabet, og endelig medlemmerne. I sidste ende naturligvis medierne, og vi har lige fra første færd bevidst anlagt en meget åben linje i forhold til alle medier og selv taget initiativ til at kommunikere klart og aktivt.

2008 vil vi bruge til at evaluere og justere vores strategier: Er der tilfredshed med det, vi gør, eller er der noget, vi skal ændre og i givet fald hvad. Vi er allerede godt i gang og har modtaget en omfattende analyse af den filantropiske del. Selvfølgelig er der nogen, der tilkendegiver, at "vi blander os". Og det gør vi, både for at bidrage kvalificeret og for at sikre, at pengene bliver anvendt mest hensigtsmæssigt efter formålet – at projektet bliver holdt på sporet. De fleste er særdeles tilfredse med vores indsats.

### Projekter, der rører ved folkesjælen

*Så det, I bidrager med, er med en let omskrivning "ansvarlig kapital"?*

Ja, det kan du godt sige, og der er projekter, hvor vi går ind og tager styringen – efter aftale. Mange af de projekter, vi støtter, har lokalt og regionalt en betydning, der rækker langt ud over murstenene. De er inde og røre ved folkesjælen – og uanset om projektet er stort og dyrt eller det modsatte – og dét er noget, vi skal stræbe efter. Vi skal være til stede bredt i Danmark og ikke kun i geografisk betydning. Tilsvarende skal vi have projekter, der peger fremad eller ligefrem er forud for deres tid - f.eks. i forskningsprojekter, som vi ikke ser resultater af her og nu.

*Ikke sjældent læser man om dyrt, ineffektivt og fejlbehæftet byggeri – hvad kan "fonden for det byggede miljø" gøre på det felt?*

Det falder bestemt inden for rammerne af vores virke, men det er et, som vi skal betragte med forsigtighed – efter at vi har drøftet det grundigt igennem, hvad vi ikke har endnu.



**// Fremadrettet ligger Realdanias legitimitet i, at befolkningen mener, at vores virke gør en positiv forskel, at vi netop gør det muligt, som ellers ikke bliver gjort.**

Fra min tid som praktiserende arkitekt ved jeg, at der er gjort uendelig mange forsøg, og skrevet læssevis af cirkulærer og et utal af gode, gedigne rapporter, som fylder pænt på mange hylder, om det ene relevante emne efter det andet.

### Fra teori til virkelighed

Der, hvor vi muligvis kan bidrage, er som "brobygger". Det vigtige er nemlig at kunne vise vejen fra cirkulære til praksis. Når vi støtter forskning og udvikling, skulle slutresultatet, for mig at se, gerne blive et konkret demonstrationsprojekt i størrelsesforholdet 1:1.

Uanset om det er fugtens vandring i en tagkonstruktion, indeklima, en nulenergiløsning, økologi i byggeriet, eller hvad det måtte være, skal vi søge at omsætte det skrevne ord til virkelighed. Til det, du kan se og tage af føle på, så den besøgende kan se, hvordan løsninger er udført i praksis og få en ahaoplevelse med sig hjem: "Nå, det er sådan, det kan/skal gøres."

Kan vi bygge den bro mellem skrivebordet og den praktiske virkelighed, er vi lysår fremme i den praktiske implementering.

### En balanceret udvikling af Danmark

*Bygningsarven er et område, der står danskernes hjerte nær. Hvilken rolle kan Realdania spille på den scene?*

Det er et område, hvor vi fra begyndelsen har været aktive, og det vil vi fortsætte i de kommende år. Vi er netop ved at gøre klar til endnu et stort herregårdsprojekt, hvor vi har bevilget 100 millioner kroner. Denne gang handler det om bygningerne. Vi vil finde en håndfuld forskellige herregårdsbygninger, som trænger til istandsættelse og at få dem løftet ind i fremtiden. Tanken er, at få dem sat i stand med respekt for kulturarven samtidig med, at vi udvikler metoder, der gør det muligt at opretholde den gode vedligeholdelsesstand og samtidig overkommeligt – også økonomisk - for andre at gøre noget tilsvarende.

*Og hvis du skal se lidt ind i fremtiden?*

Byerne vokser, og vi er med god grund involveret i arbejdet med at skabe grundlag for en bæredygtig byudvikling. Men vi må ikke glemme landet og landsbyerne, og vi er også aktive i nogle aktiviteter på den front. Det er væsentligt, at vi bidrager til en balanceret udvikling af Danmark, hvordan det kan gøres, ved jeg ikke, men det er noget, vi bør se nærmere på i de kommende år. ■

# VALGMØDER MED HOLDNINGER OG HELHEDSTÆNKNING



**Valgmøde i Aalborg** Valgmødet i Aalborg Kongres & Kultur Center blev transmitteret på storskærme i mødesalen, så alle de mange deltagere sad på første parket når bl.a. Realdanias bestyrelsesformand Jean Brahe og adm. direktør Flemming Borreskov holdt tale.





Af Ole Brandt

De er samlet øverst oppe – under taget – i det gamle pakhús på Nordatlantens Brygge i hjertet af Christianshavn. De solide bjælker sender et signal om soliditet og god gammel håndværksmæssig kvalitet, og fra det skrå vindue er der udsigt over havneindløbet og Nyhavn med Marmorkirkens irgrønne og gyldne kuppel i baggrunden.

Omkring 70 medlemmer af Realdania Medlemsdebats Erhvervsforum er samlet til en dag i København, Dagen indledes med et debatmøde, der som sædvanlig tager udgangspunkt i problematikker og emner, som relaterer sig til det byggede miljø. Denne gang er det indkøbskultur og oplevelsesøkonomi, der skal debatteres under ledelse af formanden for Erhvervsgruppen, Jesper Andreasen. Fire punkter er der på dagsordenen, før forsamlingen på det efterfølgende valgmøde skal vælge medlemmer til repræsentantskabet.

**“ Vi er betroet forvaltningen af en stor pose penge, og derfor har vi en pligt til at sørge for, at de går størst mulig gavn. ”**

### Det moderne menneskes shoppinglyst

Først lægger livsstilseksperten Henrik Byager op til en debat om, hvad der styrer det moderne menneskes shoppinglyst. Dernæst giver Jakob Søndergaard fra Pej Gruppen de forsamlende erhvervsfolk sit bud på, hvordan man skaber de bedste mulige rammer for den gode indkøbsoplevelse. Med udgangspunkt i det kommende storcenter “Mary’s” i Vejle, vurderer arkitekt Kristian Langkilde Larsen fra Arkitema herefter, hvordan indkøbskultur, arkitektur og byrum kan bringes i harmoni.

Således rustet begiver deltagerne sig på studietur i virkeligheden, nemlig til shopping- og oplevelsescenteret Field’s i Ørestad, hvor de bliver modtaget af direktør Søren Brogaard, Sten & Strøm, der foruden Field’s også ejer bl.a. Bruuns Galleri i Århus.

### Byernes nye mødesteder

Med sine 140 butikker og 6,6 millioner kunder i 2006 er Field’s Danmarks største. Trods det er man i fuld gang med en stor udvidelse – bl.a. syv nye biografer. De bliver et supplement til det 11.000 kvadratmeter store område, som allerede huser restauranter, caféer, fitness-

center og et kæmpe legeland til børnene. “Det er butiksmikset, der trækker kunderne til, men det er ikke nok,” siger vores guide og fortsætter:

“Shoppingcentre bliver byernes nye mødesteder, det, bytorvene var tidligere. Det er her, man møder hinanden – og sportsstjerner, skuespillere og andre kunstnere. Det er her, man møder gamle kammerater på caféerne, når man efter at være flyttet hjemmefra er tilbage på besøg.”

### Vi blander os i projekterne

Atter retur på Nordatlantens Brygge indleder Realdanias formand, Jean Brahe, valgmødet med en orientering om aktiviteterne i fonden for det byggede miljø. Han understreger, at det, der kendetegner Realdanias arbejde med filantropi, er, at “vi ikke bare investerer og deler penge ud. Vi blander os i, hvordan de projekter, vi går ind i, skal udføres.

Vi har den holdning,” fortsætter Jean Brahe,

“at vi er forpligtet til at sørge for, at vores bevilgninger får den ønskede effekt. Vi er betroet forvaltningen af en stor pose penge, og derfor har vi en pligt til at sørge for, at de gør størst mulig gavn. I den forbindelse er det nødvendigt at have en professionel og strategisk tilgang til, hvad vi støtter, hvordan vi gør det – og til hvordan projekterne bliver udført.

Det er det, vi mener, når vi siger, at vi arbejder filantropisk,” understreger formanden, som også nævner, at uddelingerne nu er oppe på omkring en milliard kroner om året.

**“ Vi ønsker at påtage os et ansvar for, at vi udvikler vores byer med fokus på bæredygtighed. ”**

### Bæredygtig byudvikling

Efter formanden taler adm. direktør Flemming Borreskov om, hvordan byudvikling kan have et både socialt, miljømæssigt og sundhedsmæssigt fokus – tre områder af stigende betydning i lyset af det faktum, at der netop i år – for første gang i verdenshistorien – bor flere mennesker i byerne end på landet.

“Den store – og stigende – tilflytning til byerne er en kæmpe udfordring. For hvordan sikrer vi, at byernes vækst sker på en bæredygtig måde? Og hvordan sikrer vi, at landområderne bliver en del af udviklingen – og ikke afviklingen? Det er også spørgsmål, som optager os i Realdania. Og vi ønsker at påtage os et ansvar for, at vi udvikler vores byer med fokus på bæredygtighed,” fastslår Flemming Borreskov.

Herefter skrider valggruppen for Erhverv til valget af medlemmer til repræsentantskabet.

### 700 medlemmer i Aalborg

14 dage senere i den anden ende af landet finder et af de store geografiske valgmøder sted i Aalborg Kongres & Kultur Center. Medlemmerne strømmer til fra hele Område 8, som dækker Brønderslev-Dronninglund, Frederikshavn, Hjørring, Jammerbugt, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Vesthimmerland og Aalborg. Der er på forhånd tilmeldt over 700 deltagere.

Allerede ved 17-tiden, en halv time før mødet begynder, er der fyldt godt op omkring de mange borde med kaffe, te og kage. På væggene hænger plancher med billeder af nogle få af de mange store og små projekter, der har modtaget støtte. Samtalen går livligt, og mange stopper op for at følge den dvd, der på nogle få minutter bl.a. fortæller om Realdanias historie, formål, værdier og aktiviteter rundt i hele landet. →

### Holder ledelsen til ilden

I den store sal, hvor valg mødet finder sted, er bordene sat i sildebensmønster op mod podiet, bag hvilket tre storskærme viser præsentationsfilmen, mens de mange mennesker finder på plads. Foran hver plads ligger en præsentation af de opstillede kandidater til repræsentantskabet – fire mænd og to kvinder.

Formanden byder velkommen og understreger i sin tale bl.a., at valget til repræsentantskabet er vigtigt, da medlemmerne udgør Realdanias øverste myndighed, som vælger bestyrelse og revision, kontrollerer og godkender årsrapport og regnskab og træffe beslutninger om bl.a. vedtægtsændringer.

”Derudover er det naturligvis en vigtig opgave at følge virksomheden Realdania opmærksomt og kritisk og dermed vurdere foreningens ledelse og resultater. At holde bestyrelse og direktion ”til ilden” om man vil,” siger Jean Brahe og tilføjer, at det er vigtigt, ”at vi har et kvalificeret, kompetent og konstruktivt kritisk repræsentantskab med stærke personligheder.”

### Realdanias helhedstænkning

Adm. direktør Flemming Borreskov fremhæver i sit indlæg, at byudvikling med vægt på bæredygtighed både er og skal være et helt centralt pejlemærke for Realdania. ”Vores økonomiske formåen er vokset, og det giver os mulighed

for – og i høj grad også en forpligtelse til – at yde vores bidrag til en bæredygtig byudvikling i Danmark.

Realdanias økonomiske råderum betyder, at vi har råd til at tænke i større perspektiver, når vi går ind i et projekt. Vi kan tænke i helheder ikke blot i enheder. Når vi eksempelvis går ind i et byggeprojekt, handler det for os ikke bare om at opføre et hus, men om at skabe et byggeri, som kan bidrage til en bæredygtig byudvikling – ud fra et miljømæssigt, et sundhedsmæssigt og et socialt perspektiv,” understreger Flemming Borreskov og fremhæver Musikens Hus i Nordjylland og Alsion i Sønderjylland som eksempler på denne helhedstænkning.

### Hammerslag afrunder valg mødet

De to indlæg sætter gang i en interessant runde med spørgsmål, svar og kommentarer, før forsamlingen skrider til valget af medlemmer til repræsentantskabet.

Efter det formelle møde causerer den tidligere vært på tv-succesen ”Hammerslag”, Frode Munksgaard, på munter og underholdende vis om mennesker, boliger, pensioner og andre nærværende emner. Og så er det tid til den spisning, som afslutter valg mødet. De næste små to timer står derfor i det gode samværstegn, og alle synes at have en hyggelig aften. Hvis den gode stemning under hele forløbet er en rettesnor, kommer der formentlig endnu flere til valg møde i Område 8 om fire år. ■

**Derudover er det naturligvis en vigtig opgave at følge virksomheden Realdania opmærksomt og kritisk og dermed vurdere foreningens ledelse og resultater. At holde bestyrelse og direktion ”til ilden” om man vil**

## Fakta om Realdanias medlemsdemokrati

Medlemmerne vælger repræsentantskabet på faglige og geografiske valg møder:

- På valg møder i de 8 geografiske valggrupper vælges 60 medlemmer af repræsentantskabet.
- På valg møder i de 6 faglige valggrupper vælges 42 medlemmer af repræsentantskabet.
- Repræsentantskabet vælger selv 7 medlemmer til 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.

Repræsentantskabet har formuleret nogle ønsker og krav til de kvalifikationer, som kan sikre, at det enkelte repræsentantskabsmedlem både har interesse for, indsigt i og kvalifikationer, der gør det muligt at følge arbejdet i bestyrelsen. Det drejer sig om ledelsesmæssige kvalifikationer, faglige kvalifikationer samt det enkelte medlems netværk. Disse kvalifikationer er vigtige, eftersom det også er blandt repræsentantskabets medlemmer, at flertallet af de nye bestyrelsesmedlemmer findes.

Læs mere om repræsentantskabet og dets sammensætning på [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk) eller i Realdanias Årsrapport 2007.

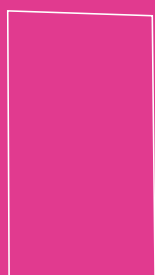
**Erhvervsforum** Hvordan lægger man en strategi og en udviklingsplan for Skandinaviens største shopping-center? Det blev deltagerne fra Erhvervsforum kloge-re på ved en rundvisning med debatoplæg i Field's Copenhagen, der åbnede i Ørestaden i 2004.



**Debat** Der er potentialer for vækst og udvikling i oplevelsesøkonomien, og medlemmerne af Erhvervsforum havde emnet til debat, bl.a. efter oplæg af arkitekt Kristian Langkilde Larsen fra Arkitema, der her fortæller om visionerne for et helt nyt storcenter, Marrys', der er ved at blive opført i Vejle.



# DATTER- SELSKABER



BROLØKKE S.31

**Nørre Vosborg** På herregården i Vestjylland har det krævet nytænkning og opfindsomhed at få en splinterny hotelfløj indpasset i det historiske miljø. Løsningen har været at opføre den nye hotelfløj som en nordisk lade-konstruktion i sortmalet træ, og til trods for det markant anderledes udseende - eller måske netop i kraft af dette udseende - spiller den nye bygning fint sammen med de flere hundrede år gamle hvidkalkede herregårdbygninger.



# UDVIKLING OG BEVARING

HVER GANG EJENDOMSSKABET REALEA INVESTERER I EN EJENDOM, INVESTERER SELSKABET OGSÅ I ET STYKKE HISTORIE. HVER ENESTE AF REALEAS EJENDOMME – NY SOM GAMMEL – RUMMER EN UNIK FORTÆLLING, DER GEMMER PÅ VÆRDIFULD VIDEN OM BYGNINGSKULTUR. DISSE FORTÆLLINGER VIL REALEA GERNE GIVE VIDERE GENNEM BØGER, BILLEDER OG ÅBENT HUS-ARRANGEMENTER.

## ET UDFORDRENDE ÅR FOR REALEA

Af Charlotte Benn

2007 bød på mange udfordringer for Realeas medarbejdere og samarbejdspartnere – og på masser af oplevelser for de mange interesserede, der i årets løb tog imod tilbuddet om at kigge inden for i nogle af ejendommene.

Et kig i Realeas aktivitetskalender for 2007 kan tage pusten fra de fleste. Ud over flere åbent-hus-arrangementer, bogudgivelser om selskabets ejendomme, modtagelser af priser samt underskrivning af købsaftaler – så har 2007 også budt på et væld af byggeprojekter og byggeudfordringer på såvel de historiske ejendomme som de nybyggede ejendomme.

For mange af Realeas historiske ejendomme er den store udfordring at få nye bygningsværker eller nye anvendelsesmuligheder nænsomt placeret og indpasset i historiske omgivelser.

En sådan udfordring står arkitekter og håndværkere lige nu over for på Hindsgavl Slot, hvor Realea sammen med arkitekter fra Exners Teg-

nestue i løbet af 2007 har taget hul på at indrette en tidligere kostald til 23 moderne hotelværelser og mødelokaler. Tegningerne ligger der, og håndværkere er nu i fuld gang. Udfordringen er at få skabt en hotelløsning, der tilgodeser nutidige krav om velfungerende hotelværelser og samtidig falder naturligt ind i det omgivende slotsmiljø. Det er lykkedes ved at kombinere nogle meget moderne tiltag – som f.eks. cirkelrunde brusebade placeret midt i de enkelte hoteltværelser – med brugen af rustikke genbrugsmursten som beklædning på indervægge og med hvælvede lofter med skjult lys.

Også på herregården Nørre Vosborg i Vestjylland har det krævet nytænkning og opfindsomhed at få en splinterny hotelfløj indpasset i det historiske miljø. Løsningen har her været at opføre den nye hotelfløj, som en nordisk lade-konstruktion i sortmalet træ, og til trods for – eller måske netop i kraft af – det markant anderledes udseende spiller den nye bygning fint sammen med de flere hundrede år gamle hvidkalkede herregårdsbygninger. Opførelsen af hotelbygningen er en del af det omfattende restaureringsarbejde, som i mere end fire år har været i gang på Nørre Vos-

borg, og bliver afsluttet i april 2008.

En helt anden, men lige så gigantisk restaureringsudfordring, ligger i hovedstaden i Det Harboeske Enkefruekloster, som Realea købte sidste år. Her er alle tænkelige udfordringer bragt i spil: Genhusning af beboere, totalistandsættelse og restaurering af en ejendom, hvis tilstand nærmer sig uopretteligt forfald: Taget er nedslidt, vinduerne vil inden for få år være lige til at smide ud på grund af årtiers manglende vedligehold, husets tekniske installationer er forældede, og endelig har husets dårlige fundering medført revner i facaden og i flere af de bærende hovedskillerum. Med andre ord: Alt skal endevendes.

Restaureringen blev påbegyndt i efteråret 2006 og ventes at tage et par år. I mellemtiden er lejlighedernes beboere genhuset i en anden ejendom i København.

### Fokus på formidling og fortælling

Realeas ejendomme er ikke bare ejendomme. Hver eneste ejendom – ny som gammel – rummer også en unik fortælling, der gemmer på værdifuld viden om bygningskultur. Når →

disse fortællinger samles og systematiseres, er de med til at udbrede forståelsen for udvikling af nyt byggeri, ny arkitektur, bevaring og restaurering.

Derfor arbejder Realea hele tiden på at udvide kendskabet til selskabets ejendomme og virkefelt. Formidlingen sker via hjemmesiden [www.realea.dk](http://www.realea.dk), film, bøger, rundvisninger og åbent-hus-arrangementer.

Således også i 2007, hvor der via en lang række tiltag blev sat fokus på mange af Realeas ejendomme. Der blev udgivet bøger om Riises Landsted på Frederiksberg, Bispebjerg Bakke, Arne Jacobsen-villaerne i Charlottenlund og Klampenborg, Digegrevens Hus i Tønder, arkitekten Halldor Gunnlögssons eget hus på Rungsted Strandvej samt arkitekt Bertel Udsens hus på Bjælkevangen i Lyngby.

Også mange døre blev åbnet i 2007. I januar blev der budt inden for i Riises Landsted på Frederiksberg, hvor offentligheden fik mulighed for at se det nye haveanlæg og den nyrestaurerede ejendom.

I marts blev der budt på "housewarming" for de nyindflyttede beboere på Bispebjerg Bakke, som her fik lejlighed til at hilse på hinanden, på bygherrer og arkitekter og på Bjørn Nørgaard, som fortalte om sine oplevelser med byggeriet og signerede den bog, der samme dag udkom om det slangeformede byggeri.

I april fik rigtigt mange mennesker stillet

deres nysgerrighed, da Realea hen over en weekend åbnede for Arne Jacobsens egne huse på Gotfred Rodes Vej i Charlottenlund og Strandvejen i Klampenborg. Godt 8.000 gæster kiggede inden for i de huse, hvor en af dansk arkitekturs store mestre i sin tid slog sine folder.

I maj blev den nye havneplads i Skagen indviet, og med en Robert Jacobsen-skulptur smukt placeret foran Havnemesterboligen blev der sat et flot punktum for restaureringen af Danmarks nordligste havnemesterbolig.

En eftermiddag i juni fik mange københavnere en unik chance for at se deres by fra oven, da Realea inviterede til åbent hus i den 9. etager høje kontorbygning på Jarmers Plads. Et arrangement, der også gav mulighed for en tur rundt på ejendommens tagterrasse.

Og endelig i november kunne borgerne i Tønder se resultatet af to års restaureringsarbejde, da Realea bød inden for i et af byens helt centrale huse – Digegrevens Hus midt på Tønder hovedgade.

Året sluttede med lanceringen af REALEA KLUBBEN – en oplevelsesklub for alle med interesse for arkitektur og bygningskultur i Danmark. Medlemmerne i REALEA KLUBBEN får mulighed for at komme helt tæt på Realeas ejendomme og mulighed for at følge med, hver gang samlingen udbygges med nye ejendomme.

FNÆNNSOM  
KUBEN  
KLUBBEN  
REALEA

## Sådan havde de ikke set København før



Der var langt til toppen for de godt 1.000 interesserede, der tog trappen til overste etage, da Realea i juni bød velkommen i den næsten færdigrestaurerede ejendom, Jarmers Plads 2 i hjertet af København.

### Et moderne kontorhus i nordisk modernisme

Jarmers plads 2 er en modernistisk kontorbygning, tegnet af arkitekterne Christian, Aage og Erik Holst og opført i 1956-1959 som hovedsæde for det daværende Østifternes Kreditforening, senere Realkredit Danmark.

I begyndelsen af 2006 købte Realea ejendommen, og frem til sommeren 2007 blev der arbejdet på højtryk for at restaurere og nyindrette det markante kontorhøjhus. Da Realea overtog ejendommen, havde tidens tand samt skiftende renoveringer og nyindretninger spoleret eller fjernet flere af husets smukke arkitektoniske detaljer. Disse er nu genskabt, mens andre detaljer er bevaret og restaureret med respekt for ejendommens alder og originale udtryk.

Således er de gamle direktionskontorer bevaret, og det samme gælder stort set alle toiletter, hvis smukke gulve af stiftmosaik efter næsten 50 år atter er moderne. Også de mange messinggreb på døre og skabe samt mange hundrede Arne Jacobsen Munkegårdslamper er blevet restaureret og genanvendt. Jarmers Plads 2 er i dag udlejet til Kuben A/S.





**Digegrevens Hus** Huset i Tønder er opført i 1777 af den kendte Tønder-borger og tidligere borgmester Carsten Richtsen. Realea købte ejendommen i 2005 og har brugt to år på en gennemgribende restaurering af ejendommens bygninger. I november 2007 strømmede Tønder-borgerne til genindvielsen af huset.

## REPORTAGE FRA EN TUR TIL TØNDER

Af Maj Carboni

Hovedstrøget i Tønder er fuld af liv denne fredag eftermiddag i slutningen af november, selvom vejret er gråt, og det småregner. Både tyske turister og lokale borgere slentrer hyggesnakkende gennem den brostensbelagte gade, hvor de palægagtige huse står skulder ved skulder. En af gadens absolutte perler er Digegrevens Hus.

Alle byens borgere kender huset fra byens storhedstid i 1700-tallet. Den imponerende indgangsportal med fine udskæringer i svensk sandsten, og de smukke karnapper kan ikke undgå at fange de forbipasserendes blik. Lige bortset fra de sidste to år, hvor huset har været tildækket, og håndværkere har hamret og savet. Denne dag er håndværkernes larm erstattet af skåltaler, og dørene er blevet åbnet, så alle kan se resultatet. Det er Realea, der står bag genrestaureringen af den gamle bygning og det tilhørende baghus. Ligesom selve husets historie har restaureringen været noget af et eventyr, fortæller Realeas adm. direktør, Peter

Cederfeld, ved åbningsreceptionen.

”Man skal gå så grueligt meget igennem, før det ender godt,” siger han. Peter Cederfeld hentyder til kampen mod en ondartet svamp, som i løbet af kort tid ville have gjort det af med et af Danmarks fineste eksempler på senbarok, hvis ikke den var blevet opdaget under restaureringen.

### Detaljer fra fortiden

Svamp i træværket er ikke den eneste dramatiske historie, som huset gemmer på. Livet var nemlig heller ikke uden forhindringer for husets oprindelige ejer: Tønders daværende borgmester Carsten Richtsen.

Realeas kompromisløse restaurering har ført huset tilbage i tiden, så det næsten står som dengang, det blev indviet første gang i 1777. Ved hjælp af en farvearkæologisk undersøgelse har man kunnet give træværket den samme blågrønne farve med guldstafferinger, som det blev malet med for mere end 200 år siden. Dørenes kobberhåndtag er originale, og i den store selskabsstue på 1. sal er panelerne igen blevet udsmykket med bladguld. Selv tagrenderne er på ny blevet foret med bly for at genskabe det oprindelige udtryk. Samspillet

af de mange detaljer giver én fornemmelsen af at rejse tilbage i tiden, når man går gennem den fornemme indgangsportal.

### Nænsom restaurering

Næsten 200 år efter Carsten Richtsens død er Tønders borgmester igen tilbage i huset i Vestergade 9. Denne gang er det Vagn Therkel Pedersen, der fra 1. januar 2008 overtager huset. Det er dog ikke ham selv, der skal bo der, men kommunens kultur- og erhvervsafdeling. I baghuset kommer kommunens ydelseskontor til at ligge. Borgmesteren er både glad og stolt over at kunne tage de smukke historiske bygninger i brug.

”Der er mange smukke huse i Tønder, men det her hus er et af de smukkeste, og det trængte i den grad til at blive restaureret. Det ville have været en umulig opgave for Tønder at gøre det selv, så vi er meget taknemmelige for, at Realea har gjort det muligt. Det er i sandhed imponerende, hvor nænsomt det er blevet restaureret med respekt for byggetraditionerne. Stedet emmer af tradition og historie samtidig med, at det også er gjort funktionelt til nutidens brug,” siger Vagn Therkel Pedersen. →

Restaureringen af ejendommen har været så grundig, at formanden for "Selskabet til bevarelse og Forskønnelse af Tønder", Jens Boutrup, overrækker Realea et diplom for veludført arbejde ved åbningen af huset. Det har heller ikke været nogen let opgave for håndværkerne og Realeas arkitekt, Frants Frandsen, der har stået for projektet. Ud over problemerne med hus-svamp i forhuset var baghuset meget forfaldent. Det krævede en omfattende forstærkning af husets fundament, vægge og tag for at kunne bruge den tidligere stald til kontorarbejdspladser i tre etager.

Selvom der er gjort meget ud af at genskabe husene så oprindeligt som muligt, er det nemlig afgørende for Realea, at de bliver brugt. "Det er vigtigt for os, at husene lever videre. Hvis

ikke de bliver brugt, bliver det et museum, og dem er der nok af i forvejen," siger adm. direktør Peter Cederfeld.

På trods af ombygningen af baghuset er husets særpræg bevaret, og medarbejderne i kommunens ydelsescenter kan nu nyde den smukke bindingsværksbygning, hvor de gamle egetræsbjælker er fremhævet i væggene. Specielt i hovedhuset er der blevet tænkt over, at de moderne installationer ikke skal ødelægge helhedsindtrykket. For ikke at skæmme de flotte paneler med moderne radiatorer, er der for eksempel blevet indlagt gulvvarme. Man har også undgået grimme ledninger ved at indføre trådløst internet og føre kablerne gennem den gamle skorsten, så de ikke er synlige.

### En del af byens identitet

Den nuværende borgmester, Vagn Therkel Pedersen, er glad for, at restaureringen giver offentligheden adgang til bygningen.

"Det er en vigtig del af vores fælles kulturarv. Vi har en flot gågade, hvor de gamle huse skaber en helt speciel atmosfære. Der er Digegrevens Hus helt enestående. Det er historiske huse, der giver os en identitet. Det betyder utrolig meget for borgerne," siger han.

Til åbningsreceptionen er det også tydeligt at mærke borgernes glæde over, at Tønders måske smukkeste hus nu er blevet restaureret. Det er noget, der varmer Realeas direktør, Peter Cederfeld, der altid selv deltager i arrangementerne, når et nyt hus bliver indviet. "Især i provinsen ser man, at folk identificerer sig med husene. Når vi holder åbent hus, er det altid en god historie for byens borgere. Det varmer at se, hvor glade folk bliver for vores arbejde," siger han.

Én af de Tønderborgere, der er taknemmelig for, at huset nu er givet tilbage til Tønders borgere i god stand, er Inger Halwas "Det betyder meget for mig, at huset kommer i brug igen, og at så mange kan få glæde af det. I mange år blev jeg helt ked af det, når jeg gik forbi baghuset og så, hvor forfaldent det var. Jeg har virkelig glædet mig til i dag, hvor det skulle indvies," siger hun. Inger Halwas har selv arbejdet i hovedhuset i 30 år som kontorassistent. Hun husker, hvordan rullerne i skrivemaskinerne hele tiden gled over til den ene side, fordi huset var så skævt. Ellers var hun rigtig glad for arbejdsmiljøet i huset.

Tønders nuværende borgmester er da også overbevist om, at de flotte historiske lokaler vil skabe et godt arbejdsmiljø for kommunens medarbejdere.

"De smukke rammer vil helt klart smitte af på medarbejdernes trivsel, hvilket igen vil give bedre service for borgerne og erhvervslivet. →



**Hindsgavl** På Hindsgavl Slot er håndværkere lige nu i gang med at omdanne en tidligere kostald til et topmoderne hotel med værelser i stueetagen og møde- og konferencerum i tagetagen. På det nederste billede ses i tagryggen en prøve-opstilling (de grå kasser) af det kommende ovenlysindtag.



### Arne Jacobsens Hus

Gæsterne stod i kø langt op ad Strandvejen og ventede tålmodigt på, at det skulle blive deres tur, da Realea en weekend i april slog dørene op i Arne Jacobsens egne huse på Gotfred Rodes Vej i Charlottenlund og Strandvejen i Klampenborg. Realea købte de to ejendomme i 2005 og tog herefter fat på en større restaurering, der har bragt mange af huse-nes kvaliteter frem i lyset igen.



**Riises Landsted** En smule regn og blæst kunne ikke holde folk væk, da Realea indviede det nye haveanlæg og den nyrestaurerede ejendom, Riises Landsted på Allégade på Frederiksberg. Mellem 300 og 400 Frederiksberg-borgere og indbudte gæster lagde vejen forbi det historiske hus, der i dag danner ramme om Revymuseet.

### REALEAS SAMLING AF EJENDOMME

- 1 Bertel Udsens Hus, Bjælkevangen 15, Lyngby
- 2 Bispebjerg Bakke, Bispebjerg Bakke, København NV
- 3 Bryghusgrunden, Chr. Brygge, København
- 4 Byhusene i Hans Jensen Stræde (3 selvstændige ejendomme), Hans Jensen Stræde 2, 6 og 8, Odense
- 5 Clemmensens Hus, Solbakkevej 57, Gentofte
- 6 Det Harboeske Enkefruekløster, Stormgade, København
- 7 Digegrevens Hus, Vestergade 9/Allegade 15, Tønder
- 8 Edvard Heibergs Hus, I.H. Mundts Vej, Virum
- 9 Esken, Vindekilde Strandvej 41, Fårevejle
- 10 Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus, Vendersgade, Fredericia
- 11 Fæstningens Materialgård, Frederiksholms Kanal 30, København

- 12 Gotfred Rodes Vej, Gotfred Rodes Vej 2, Charlottenlund
- 13 Gunnløgssøns Hus, Rungsted Strandvej 68, Rungsted Kyst
- 14 Havnemesterboligen, Vestre Strandvej 10, Skagen
- 15 Hindsgavl Slot, Hindsgavl Allé, Middelfart
- 16 J.F. Willumsens Hus, Strandagervej 28, Hellerup
- 17 Jarmers Plads, Jarmers Plads 2, 1590 København V
- 18 Nørre Vosborg, Vembvej 35, 7570 Vemb
- 19 Oluf Baggers Mødrene Gård, Nørregade 29, Odense
- 20 Riises Landsted, Allégade 5, Frederiksberg
- 21 Strandvejen 413, Strandvejen 413, Klampenborg
- 22 Søetatens Pigeskole, Borgergade 111, København
- 23 Tuborgs Administrationsbygning, Strandvejen 54, Hellerup
- 24 Tietgens Ærgrelse, St. Kongensgade 84, København

Læs mere på [www.realea.dk](http://www.realea.dk)

# BANEBRYDENDE KVALITET OG FORMGIVNING



**Fæstningens Materialgård** Den nuværende Fæstningens Materialgård, der erstattede tidligere bygninger, blev påbegyndt i 1740. Bebyggelsen udgør et samlet bygningskompleks med fritliggende bygninger omkranset på tre sider af Bryghusgade, Frederiksholms Kanal og Vester Voldgade. Den maleriske bebyggelse lukker sig omkring et roligt fredet og privat gårdrum, som er udformet som et fint lille rekreativt haveanlæg.

**Tuborg Administrationsbygning** Tuborgs imponerende Administrationsbygning er opført i 1913 efter tegning af arkitekt Anton Sophus Rosen (1859 – 1928), der var en af periodens fremtrædende danske arkitekter. Rosen holdt af ornamenten og havde en særdeles fin fornemmelse for dekorativ og konstruktiv brug af byggematerialer. I Tuborgs Administrationsbygning er de markante virkninger opnået ved foreningen af blankmur, natursten, terrakotta, majolika, smedjern, messing og kobberbeklædning.



FRA  
VISION  
TIL  
VIRKELIGHED



**Havnemesterboligen** Mange skagboere tog del i festlighederne, da Frederikshavn Kommune i maj 2007 indviede den ny havneplads foran Havnemesterboligen i Skagen, og de fremmødte kunne også som de første besigtige Robert Jacobsen-skulpturen "2X.Jacobsen", som blev afsløret og herefter foræret til byens borgere af Realea.

# RESTAURERING MED RESPEKT

## NYE EJENDOMME I 2007

To nye ejendomme føjede sig i løbet af 2007 til Realeas ejendomssamling, nemlig Tuborgs Administrationsbygning i Hellerup og Fæstningens Materialgård ved Frederiksholms Kanal i København.

I marts skrev Realea under på købet af Tuborgs Administrationsbygning på Strandvejen 54 i Hellerup. En iøjnefaldende ejendom, der er opført i 1913 efter tegning af den danske arkitekt Anton Sophus Rosen (1859–1928), som var en af periodens mest fremtrædende arkitekter.

Den tunge og solide bygning, kombineret med en overflod af velbevarede, dekorative

detaljer og et meget højt kvalitetsniveau i valg af materialer, håndværksmæssig udførsel og detaljeringsgrad, placerer administrationsbygningen i toppen af dansk erhvervsbyggeri i årene omkring 1900.

Efter overtagelsen venter der nu Realea et større restaureringsarbejde, da huset bærer præg af at have stået ubrugt i længere tid. Restaureringen ventes at tage 1-2 år, og herefter er det tanken, at ejendommen skal udlejes og igen anvendes som administrationsbygning.

I september kunne Realea føje endnu en markant ejendom til samlingen, nemlig Fæstningens Materialgård, der blev erhvervet fra Forsvarets Bygnings- og Etablissemeststjeneste.

Fæstningens Materialgård ved Frederiksholms Kanal i København kan dateres tilbage til 1683, men gennem tiden er der foretaget en lang række ændringer af den oprindelige bygning. En ny materialforvalterbolig blev i 1740 opført, som afløser for en faldefærdig forgænger, og en magasinbygning mod volden blev ligeledes erstattet af en ny i 1748. Disse bygninger eksisterer fortsat, og er de ældste bygninger på grunden i dag, mens det såkaldte 'Foderknægtens Hus' er det eneste overlevende hus fra 1680'erne.

Der forestår nu en gennemgribende restaurering af den markante københavnerbygning, så bygningens indre og ydre udtryk kommer i bedre harmoni, og så det nyfredede have- og gårdareal kommer helt til sin ret. →

**UDVIKLING AF NYBYGGERI**

Når Realea udvikler nye ejendomme, er målet at tilføre ny inspiration til dansk byggeri, vise nye veje og fremvise og afprøve

ny viden. Realea udvikler ikke kun nye ejendomme blot for at bygge. Ejendommene skal have høj arkitektonisk kvalitet og samtidig være banebrydende og eks-

perimenterende, f.eks. i beliggenhed, formgivning eller materialer eller i afprøvning af nye løsninger og samarbejdsformer.

**BISPEBJERG BAKKE**

“Man skal ikke bygge, hvad man ikke kan modellere.” Så enkel lød den vision, som kunstneren Bjørn Nørgaard formulerede i 1997, da han og formanden for Haandværkerforeningen i Kjøbenhavn, Klaus Bonde Larsen, havde deres første og helt uformelle snak om drømme, visioner og ønsker for et anderledes boligbyggeri.

Den fælles vision var at skabe et byggeri med en nærmest skulpturel fremtoning, baseret på det gode håndværk og de bedste materialer.

Helt så enkel blev byggeprocessen ikke. For alle implicerede blev det en proces, hvor evnen til nytænkning og samarbejde blev helt afgørende i bestræbelserne på at skabe et hus, der både er kunstværk og håndværk. En proces, hvor forhåbninger blev udfordret, og hvor kunstner, arkitekt og bygherrer undervejs var nødt til at revidere en del af visionen.

Nu – 10 år senere – er visionen blevet til virkelighed. Med Realea og Haandværkerforeningen som bygherre, Bjørn Nørgaard som formgiver, en lang række dygtige folk som håndværkere samt arkitekter og entreprenører er resultatet blevet 135 lejeboliger, fordelt på 11 huse på Bispebjerg Bakke i Københavns nordvestkvarter. De første beboere flyttede ind i december 2006, og det næste hold fulgte efter i foråret 2007.

Alle er de nu en del af et boligbyggeri, som ikke kun herhjemme har rykket ved opfattelsen af, hvad der kan lade sig gøre i en byggeproces, men som også har skabt international opmærksomhed – og dansk anerkendelse: Sidst på året blev Bispebjerg Bakke hædret af Københavns Kulturfond som et smukt byggeri, der skiller sig flot ud. ■

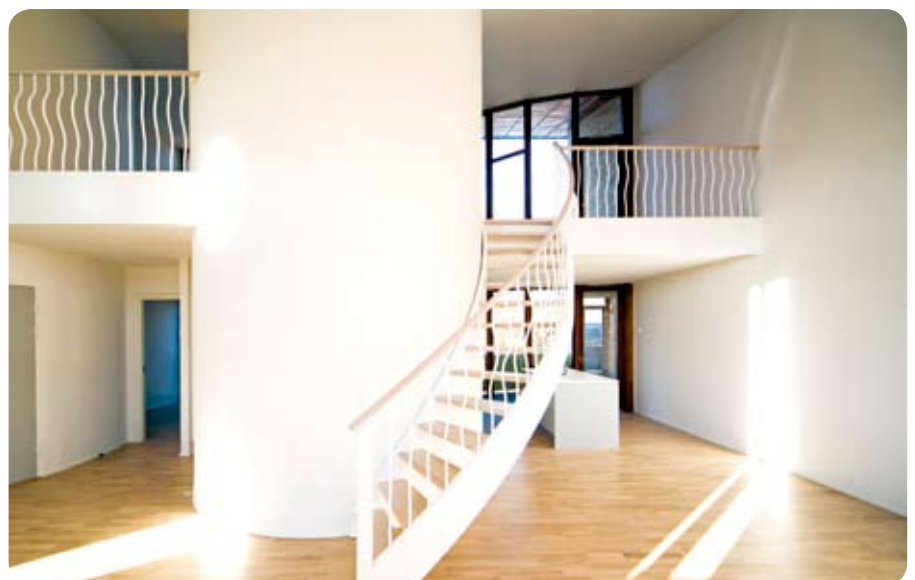
FORMIDLING  
OG  
FORTÆLLING

**Det Harboeske Enkefruekloster** Det Harboeske Enkefruekloster i Stormgade i København er en stiftelse, som siden oprettelsen for over 270 år siden, stort set har levet op til sin ordensbestemmelse, nemlig at fungere som enkefruekloster. Det gør den stadig i dag. Realea overtog huset i sommeren 2006 og begyndte umiddelbart herefter restaureringen, der har karakter af totalistandsættelse – så lige nu er ejendommens beboere genhuset.





**Bispebjerg Bakke** Slanke søjler i røde og gule mursten, altaner i skinnende keramisk glasur og et smukt irgrønt kobbertag, der bugter og vrider sig gennem landskabet. Det er det syn – skabt af håndplukkede materialer og hæderkronet håndværk – der møder besøgende og beboere i de 135 lejeboliger på Bispebjerg Bakke.



# BOLIUS

## BOLIGEJERNES VIDENCENTER A/S

Af Dorte Bülow

### KVALITETEN I HØJSÆDE

Danske boligejere har i årevis fokuseret på nye køkkener og badeværelser, men de bør ikke glemme den mere grundlæggende vedligeholdelse og de skjulte kvaliteter, som også skal vedligeholdes og fornyes. Mange boliger har behov for, at der også bruges penge på f.eks. tag eller omfangsdræn og kloak, og det gælder ikke kun den kommunale del, men også villaejernes egne stikledninger.

”Bedre vedligeholdelse vil give store gevinster til både den enkelte familie og for samfundet som helhed, for det – også selvom det ikke springer i øjnene – forbedrer faktisk husets værdi og sparer boligejerne for de store og dumme udgifter, som følger med manglende vedligeholdelse. Derfor arbejder vi i Bolius for en bedre rådgivning til boligejerne,” siger adm. dir. Ulrik Heilmann.

Der bliver kun bygget 8.000 énfamiliehuse om året, og tallet er endda nedadgående. Derfor er der stort behov for, at arkitekter og andre fagfolk sætter langt større fokus på forbedringer og vedligeholdelse af det eksisterende boligmasse frem for det store fokus, der er på nye huse. Det er trods alt en forsvindende lille del af befolkningen, som bor i helt nye huse.

#### Ødelæg det selv-folket

Danskerne ligger på en international topplacering som et gør-det-selv-folk. Men evner og iver står desværre ikke altid mål med de håndværksmæssige og faglige krav. Derfor bliver gør-det-selv nogle gange til ødelæg-det-selv.

Byggemarkedernes slagtilbud er langt fra at være uvildig og saglig rådgivning. Bolius' rådgivere ser ofte, at der bliver brugt forkerte materialer, eller at opgaverne bliver løst på en temmelig tvivlsom facon. Det gælder både de mere tekniske løsninger og de arkitektoniske. Det er synd for boligejerne, men også for boligmassen som sådan, at man spilder penge på projekter, som kunne være lavet langt bedre, hvis man havde fået en mere korrekt og faglig vejledning.

FOKUS PÅ  
KLIMAA-  
SPØRGSMAAL  
OG MILJØ



### Taler nørdet

Rådgiverbranchen må – på tværs af de faglige specialer – selv bære en del af ansvaret for, at danske boligejere ikke har tradition for at trække på relevant rådgivning.

Arkitekterne blev presset ud af bygningen af enfamiliehuse, da typehus- og parcelhusbyggeriet ramte Danmark i 1960'eren og 70'erne. Men de gør heller ikke selv noget for at komme på banen i dag. Det er, som om det ikke er særlig attraktivt at arbejde med vedligeholdelse og forbedringer på helt almindelige huse.

”På tværs af faggrupper har man samtidig det til fælles, at man taler i et indforstået fagsprog til kunderne. Uanset, om det er en juridisk detalje eller et spørgsmål om vvs-teknik, er der rigtig mange, som har svært ved at møde boligejerne på deres betingelser. Man holder sig til sit eget fagsprog og glemmer helt, at mange ikke har forudsætninger for at forstå det. Vores rådgivere har fagligheden i orden, men samtidig taler og skriver de i et sprog, som alle kan forstå,” siger Ulrik Heilmann.

### Tæt trafik på hjemmeside

At Bolius prioriterer formidling højt, afspejles på hjemmesiden bolius.dk, der minder om en hjemmeside for et blad eller et mediehus. De mange gode råd til hus og have bliver præsenteret i artikelform, og hjemmesiden bliver dagligt opdateret med nyheder.

Og statistikken taler sit klare sprog. Antallet af besøgende på bolius.dk var tæt på at blive fordoblet fra 2006 til 2007, hvor der i gennemsnit var 66.000 unikke brugere hver måned. Antal af sidevisninger steg fra et månedsgennemsnit på 120.000 i 2006 til 214.000 i 2007.

5.000 boligejere gav deres mening til kende eller benyttede sig af muligheden for at skrive debatindlæg på hjemmesidens debatforum, ligesom alle interesserede helt gratis kunne læse svarene på den lange række spørgsmål, som Bolius' rådgivere har besvaret. Herudover blev der under rubrikken ”Årets gang i huset” produceret 60 artikler om alle mulige boligrelevante emner.

Hjemmesiden afspejler dynamikken mellem Bolius' rådgivningsydelse og Bolius videncenter, som oven i købet kan hjælpe boligejere med specifikke spørgsmål, der måske ligefrem kræver at en sagkyndig besigtiger huset – uanset om det er byggetekniske, arkitektoniske eller juridiske spørgsmål.

Mange boligejere tøver med at hyre rådgivere, fordi de har svært ved at overskue, hvad de helt konkret får, ligesom mange er meget usikre på, hvor stor regningen bliver. Derfor arbejder Bolius med en række velbeskrevne koncepter, hvor boligejerne på forhånd kender prisen og kan se, hvad et typisk rådgivningsforløb indeholder.

### Store miljøpotentialer

På et område giver tidsånden Bolius medvind i ønsket om større fokus på at gennemføre kvalitetsforbedringer. Det store fokus på klimaspørgsmål og miljø kan forhåbentlig få massevis af boligejere til at se de store potentialer i boligforbedringer.

Danmark er et af de lande, der forbruger allermest energi, og i de private husholdninger er der et kæmpepotential for energibesparelser. Der er ganske mange huse, hvor oplagte energiforbedringer vil være tjent hjem på ganske få år. Her vil boligejerne virkelig kunne hente gevinster hjem, hvis de lukker kompetente rådgivere ind. →



**Rådgivning til boligejerne** Kan det nye køkken-alrum få gulvvarme? Og er dette en bærende væg? Er det muligt at indrette tagetagen til beboelse? Boligejere over hele landet har brug for gode råd om samarbejdet med håndværkerne, når der skal bygges om eller vedligeholdes.

# RÅDGIVNING VIDEN

## 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 regi- onskontorer i Århus og Svendborg.

### Bolius primære produkter

Blandt sine primære produkter tilbyder Bolius:

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



**Bolius.dk** Trafikken er livlig på Bolius' hjemmeside, hvor alle kan finde gode råd og svar på boligrelaterede spørgsmål. Hjemmesiden har også et populært debatforum, hvor brugerne kan skrive debatindlæg. Med Bolius' årskalender får man en guide til, hvornår det er bedst at udføre forskellige arbejdsopgaver.

# KLUB BOLIUS IND GENNEM BREVSPRÆKKEN I EN HALV MILLION HJEM

RÅDGIVNING, MEDLEMSFORDELE HOS UDVALGTE LEVERANDØRER OG ET HELT NYT BOLIGMAGASIN, SOM SENDES PÅ GADEN FØRSTE GANG I MARTS. DET ER HOVEDPUNKTERNE I KLUB BOLIUS, DER BLIVER MARKEDSFØRT MED EN STOR KAMPAGNE I 2008.

Bolius præsenterer i marts 2008 magasinet BEDRE HJEM, som bliver omdelt til en halv million husstande. Det markerer en offensiv kampagne for Klub BOLIUS, som samtidig også lancerer en række nye medlemsfordele. Alle Bolius-medlemmer vil fremover modtage magasinet otte gange årligt.

Med 120 sider otte gange årligt vil BEDRE HJEM kunne matche både Bo Bedre og andre boligblade, som Idé-Nyt eller boligstoffet i Penge & Privatøkonomi og de store dagblade.

## BEDRE HJEM dækker det hele:

- Økonomi: Alt om køb og salg af bolig, finansiering, forsikring, sparetips m.m.
- Gør det selv: Tips, tricks og masse af gode råd om alt det, man selv kan gøre.
- Inspiration: Indretning, tendenser, hjemmehos-reportager.
- Ombygning: Erfaringer, tendenser og gode råd omkring byggeprojekter.
- Have: Haven er en del af hjemmet. Råd og vejledning, tips og tendenser.
- Test og anmeldelser: BEDRE HJEM tester løbende produkter og anmelder.

For 595 kroner om året får medlemmerne ud over magasinet adgang til gratis telefonrådgivning. Herudover har Bolius indgået en række aftaler med forskellige leverandører, hvor man fremover vil kunne få rabat som medlem af Klub BOLIUS. Der forhandles derudover løbende med nye leverandører, som kan indgå i klubben. Rabatterne dækker et bredt felt af rådgivningsydelser og produkter til boligen fra alarmer og opmagasinering til skadedyrsbekæmpelse og planter. →



**BEDRE HJEM** Omkring en halv million husstande får en hilsen fra Bolius i begyndelsen af marts, hvor det nye magasin BEDRE HJEM er på gaden. BEDRE HJEM bliver magasinet, der behandler alle relevante emner for dem, der bor i egen bolig. Uanset om det er indretning, nips og detaljer, hardcore-håndværk eller juridiske og økonomiske råd omkring køb, salg og belåning.



# BOLIUS VIDENCENTER

Bolius Videncenters redaktion er delt op i tre enheder.

## Fagredaktion

Fagredaktionen formidler byggeviden og inspiration i Bolius.dk og Bolius Nyhedsbrev, der hver måned modtages af ca. 60.000 abonnenter. Fagredaktionen står også bag ekspertpanelet Bolius Oplysningen og udgiver bøger på Bolius' eget forlag.

Ambitionen med indholdet er, at det skal være uvildigt, pålideligt og nyttigt. Både det faglige og formidlingsmæssige vægtes højt.

## Nyhedsredaktion

Nyhedsredaktionen sørger for opdatering af hjemmesiden med de væsentligste nyheder om boliger alle hverdage. Redaktionen skriver nyhedsartikler om alt fra hvilken isolering, der er bedst, til indretning, indeklima og udviklingen i boligpriserne. Målet er at inspirere og klæde de danske boligejere bedst muligt på, så de kan finde ud af, hvad de kan eller bør gøre med deres bolig. Nyhedsredaktionen redigerer også BOLIUS Fakta-artiklerne.

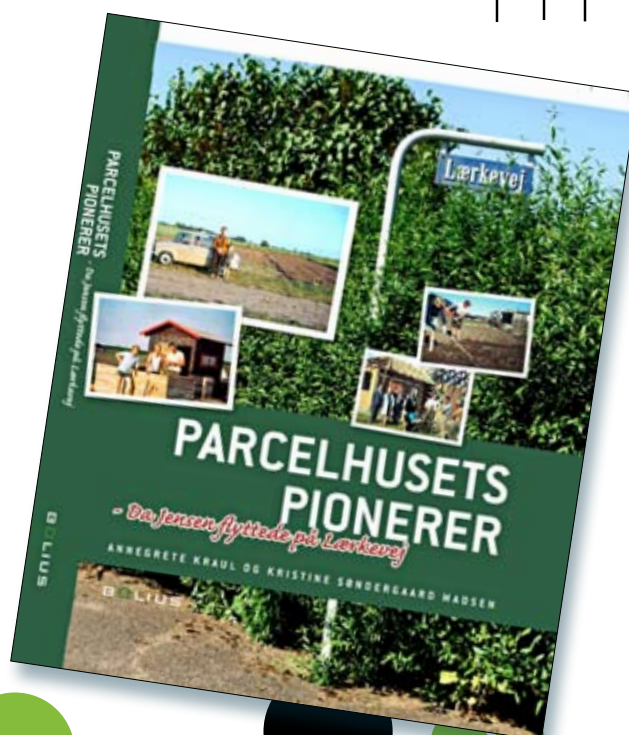
## BEDRE HJEM redaktion

BEDRE HJEM er tænkt som danskernes nye komplette boligmagasin. Magasinet skal gøre husejerne endnu bedre og hjælpe med råd og viden om at købe, sælge og finansiere hus, ombygge, tilbygge, nybygge, vedligeholde, blive inspireret og få drømmene gjort til virkelighed. Store og små. Dyre og billige. Vanskelige og lette. Inde som ude.

# GIV PARCELHUSET, HVAD PARCELHUSETS ER

Den største omvæltning i det danske samfund i historisk tid var, da familien Danmark flyttede i parcelhus i perioden 1960 til 1980. Halvanden million danskere fik foden under eget bord – i et splinternyt parcelhus, bygget på bar mark. 60'er og 70'er-husene er ikke altid elskede, men historien om parcelhuset er også et stykke hverdagshistorie for familien Danmark. Den historie bliver fortalt i bogen "Parcelhusets pionerer – da Jensen flyttede på Lærkevej". Bogen er skrevet af Annegrete Kraul og Kristine Søndergaard Madsen og blev i efteråret 2007 udgivet af Bolius.

Bogen fortæller historien om det danske parcelhus med mange overraskende pointer. Det er fortællingen om sammenholdet, hvor folk boede i telt, mens byggeriet stod på. Det er fortællingen om den ny kultur, som voksede op sammen med parcelhusene. Og det er fortællingen om kaffemaskiner, tryknaptelefoner og kondicykler. På den måde giver bogen et godt indblik i dansk parcelhusbyggeri og i hele den tidsånd og kultur, som har sat præg så en betydelig del af Danmarks voksne befolkning anno 2008.



ALTOGM  
BYGGERI OG  
VEDLIGEHOLDELSE

# GLASSTRIBE I PARCELHUS GAV KVART MILLION

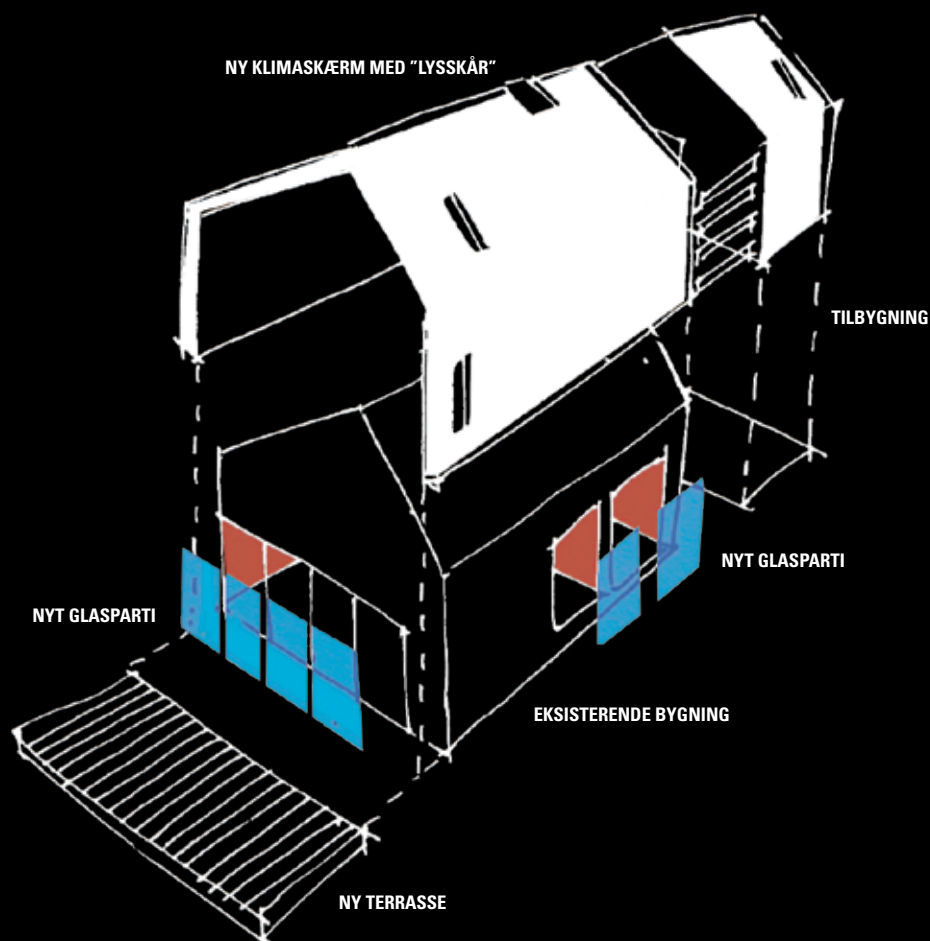
En glasstribе, en udendørs pejs og udendørs brusebad gav Morten Thorsager førsteprisen i kategorien "60'er/70'er-huset" i Bolius idépris 2007. For familien Thorsager fra Ballerup var det en kommende familieførøgelse, som satte gang i idéerne om en tilbygning til det ellers nyrehvervede hus i. Med hjælp fra Morten Thorsagers arkitektbror blev det til utraditionelle løsning med en gennemgående glasstribе, både ude og inde. Den idé var så god, at den blev belønnet med 250.000 kroner.

Næsten 300 danske boligejere indsendte forslag i kategorien "bæredygtig bolig." Det understreger at klima- og miljøspørgsmål for alvor er kommet på dagsordenen. I denne kategori blev det Peder Størup fra Silkeborg, som tog førsteprisen med et forslag til ombygning af et tidligere redskabsrum til bolig. Der er gennemført konsekvente energiløsninger med jordvarme, brændeovn og overskudsvarme fra drivhus. Der bruges regnvand til toiletskyld og vaskemaskine, og kloakeringen er etableret

**Bolius idépris** Den årlige Bolius idépris er Danmarks største konkurrence for private boligejere. Med Bolius Idépris ønsker Bolius at gøre opmærksom på, at boligkvalitet og livskvalitet hænger sammen. Konkurrencen er åben for alle boligejere, der ønsker at forbedre deres hus i en af idéprisens tre kategorier. F.eks. hvis man har planer om at udvide eller modernisere sit 1960'er eller 1970'er-hus. Hvis man vil etablere en ny tagetage på sit etplanshus eller inddrage et areal på loftet, som ikke er blevet brugt. Eller vil gøre sit hus mere miljøvenligt og sundere at bo i.

som nedslivningsanlæg. En grøn lampe, som lyser, når huset er selvforsynende med energi, gør den bæredygtige løsning synlig.

I kategorien "Ny tagetage" får familie Bock fra Århus-forstaden Lystrup et asymmetrisk tag, som giver udsigt over Århus-bugten – og i tilgift en førstepris. Det var store børn og ønsket om at få adskilt en børneafdeling og en voksenafdeling i kombination med en relativ lille grund, som førte til idéen om at bygge ovenpå. Med den nye tagetage får børnene værelser på første sal, og det frigør plads i underetagen til et stort køkkenalrum og bryggers.



## 1.212 FORSLAG TIL IDEPRISEN

1.212 boligejere sendte forslag ind til Bolius idépris i 2007. Den samlede præmiesum på næsten halvanden million kr. blev

fordelt med 250.000 til de tre vindere. Herudover var der 36 mindre præmier på hver 20.000 kr. Forslagene fordelte sig på denne måde mellem de tre kategorier:

- 60'er/70'er huset: 481 forslag
- Ny tagetage: 438 forslag
- Bæredygtig bolig: 292 forslag

## Fotokreditering

Side	Fotograf		
<b>Forside</b>	Heine Pedersen / PLOT = BIG + JDS / Jørgen Jørgensen	<b>30</b>	Niels-Holger Larsen
<b>06</b>	Tuala Hjarnø	<b>31</b>	Nils Palmqvist
<b>08</b>	Jesper Nielsen	<b>32ø</b>	Jørgen Jørgensen
<b>09</b>	Skov & Landskab, Københavns Universitet	<b>32n</b>	Jeppe Aagaard Andersen
<b>10</b>	Teis Bruno	<b>33</b>	Hans Ole Madsen
<b>11</b>	Claus Bjørn Larsen	<b>34ø</b>	Arkitektfirmaet Arp & Nielsen ApS
<b>12</b>	Heine Pedersen	<b>34n</b>	Hans H. Lüttichau
<b>13</b>	Århus Kommune	<b>35ø</b>	Kongsgården
<b>14</b>	Heine Pedersen	<b>35n</b>	Jørgen Toft Jessen
<b>15ø</b>	Coop Himmelb(l)au	<b>36ø</b>	Jørgen Toft Jessen
<b>15n</b>	DDO© Copyright COWI	<b>36n</b>	Arkitektfirmaet KAMP
<b>16ø</b>	Henrik Harder, Aalborg Universitet	<b>37</b>	Frederik Clement
<b>16n</b>	Ballerup Kommune	<b>38</b>	Claus Bjørn Larsen
<b>17</b>	Kolding Kommune	<b>39</b>	Bygningskultur Danmark
<b>18</b>	COBE Arkitekter	<b>40ø</b>	MAD
<b>19ø</b>	Heine Pedersen	<b>40n</b>	Dansk Arkitektur Center
<b>19n</b>	Niels Birk	<b>41ø</b>	Louisiana/Brøndum & Co
<b>20</b>	Thisted Kommune	<b>41n</b>	Gehry Technologies / Gehry Partners, LLP
<b>21</b>	Silkeborg Kommune	<b>42</b>	KBH
<b>22</b>	Bygningskultur Danmark	<b>44</b>	Dansk Arkitektur Center
<b>23</b>	Egmont Højskolen	<b>46</b>	Bygningskultur Danmark
<b>24ø</b>	Skov & Landskab, Københavns Universitet	<b>47</b>	Bygningskultur Danmark
<b>24n</b>	Kærsgaard & Andersen A/S	<b>50</b>	Tuala Hjarnø
<b>25</b>	Jesper Nielsen	<b>55</b>	Tuala Hjarnø
<b>26</b>	Realea A/S	<b>59</b>	Tuala Hjarnø
<b>27tv</b>	Line Kramhøft	<b>63</b>	Heine Pedersen
<b>27th</b>	Danske Stenhuggerier	<b>64</b>	Jørgen Jørgensen
<b>28</b>	Jørgen Jørgensen	<b>67</b>	Claus Bjørn Larsen
<b>29</b>	Heine Pedersen	<b>70-79</b>	Realea A/S
		<b>80-85</b>	Bolius Boligejernes Videncenter A/S
		<b>Bagside</b>	Jørgen Jørgensen

### Redaktion

Birgitte Boesen  
og Dorte Bülow

### Design

Bysted A/S

### Tryk

Delta Grafisk AS

### Bagside

Fuglsang Kunstmuseum  
Læs mere på side 28



### Blandede kilder

Produktgruppe fra velforvaltede  
skove og andre kontrollerede kilder  
www.fsc.org Cert no. SW-COC-1704  
© 1996 Forest Stewardship Council

