

Erhvervsejendomme



Ungdomsboliger får betonpris

HÆDER: Henius House, de 240 nye ungdomsboliger på den gamle eternitgrund i Aalborg, modtager Betonelement-prisen for deres musikalske skønhed.

KRISTIAN FOSS BRANDT
finans@finans.dk

Traditionelle, rå beton-elementer, der løfter sig op i æstetisk særklasse og skaber smukke rum for fællesskab og mennesker – og så er der til og med musik i det.

Det er juryens begrundelse for at tildele arkitekturprisen Betonelement-Prisen 2015 til ungdomsboligerne Henius House i Aalborg og arkitekten bag, Klaus Toustrup fra arkitektfirmaet C.F. Møller. De 240 nye ungdomsboliger ligger på den gamle eternitgrund i Aalborg, hvor man har fået sund økonomi

og smuk arkitektur til at gå hånd i hånd.

»Det er jo et ungdomsboligprojekt, som ikke normalt ligger i den kategori, der modtager priser. I dette projekt handler det om at få meget ud af lidt. Vi har forsøgt at finde nogle kendte materialer samt byggeteknikker og sætte dem sammen på en anderledes måde. Dermed har vi skabt et byggeri, som har en unik karakter. Vi har lavet en bygning, som har referencer til det område, den ligger i – nemlig Aalborgs gamle industrikravter,« siger Klaus Toustrup.

Man har i Henius House fokuseret på at skabe fællesskab

ved at bygge fitnessfaciliteter, netcafé og udearealer, der lægger op til sport og bevægelse. Også tagene bliver brugt til boldbane, fredagsbar og tagterrasse, der sammen med de lyse og stærke farver ændrer ved den traditionelle opfattelse af, hvordan ungdomsboliger skal se ud.

»Tidligere havde man nok lidt en anden klassisk tilgang til ungdomsboliger. Der var en fælles bygning, og det var der, hvor fællesskabet skulle foregå. Vi har i stedet skabt ungdomsboliger, som har en reference, der peger bagud i historien, men som samtidig peger fremad med deres brug

af kraftige farver og fællesrum,« siger Klaus Toustrup.

Musikalsk prismodtager

Betonelement-Prisen blev indstiftet i 1978 af Betonelement-Foreningen, og den bliver tildelt som en anerkendelse for at anvende beton-elementer på højt arkitektonisk niveau i et byggeri. Betonelement-Prisen er tidligere gået til bl.a. Bjarke Ingels og tegnestuen BIG. Den gik i år til Henius House, da mod sætningerne i byggeriet skaber det fuldendte og ligefrem musikalske resultat, forklarer juryformand Kent Martinussen, der er direktør i Dansk Arkitektur Center:

»Det er lykkedes Klaus Toustrup og kollegerne at tage det enkle og prunkløse elementbyggeri, hvor man både kan se og mærke betonens rå tekstur, og så parre det med overraskende facader i træ og metal i stærke farver. Det skaber et smukt samlet forløb – som en musikalsk basgang omsat til moderne betonbyggeri.«

De lysende og stærkt farvede bygningsdele i Henius House viser samtidig vej til fællesrum og socialt samvær som f.eks. fitness-faciliteter, netcafé og værksteder eller udearealer. Det fælles og sociale er en vigtig del af begrundelsen for, at det netop blev

Henius House, der modtog årets pris.

»Klaus Toustrup og C.F. Møller er gået fundamentalistisk til værks i deres brug af betonen, men har samtidig skabt noget, der er ædelt og humanistisk, hvor beboerne kan lide at være, og hvor man gennem konstruktionen fortæller, at her er plads både til individet og fællesskabet,« siger Kent Martinussen.

Juryen fremhæver også, hvordan Klaus Toustrup spiller på de friheder, som beton-elementerne giver, til at lade vinduerne »bevæge sig frit i sin egen komposition«. Og referencerne til det musikalske er ikke helt tilfældige:



Byggeselskab
Mogens de Linde

86 16 57 00 delinde.dk



Charmerende kontor i "pakhuset" ved havnefront i Aarhus
Skovvejen 2, niv. 3, 8000 Århus C

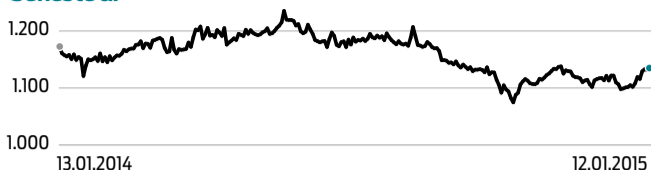
Lejemålet er indrettet med kontorer, mødelokaler, toiletter samt bruseniche foruden brugbart tekøkken. Gulve er ædeltrægulve i kontorer og møderum mv. Lejemålet nyistandsættes efter nuværende lejers fraflytning. Overtagelse efter aftale, fra februar 2015.

Areal: 509 m² Pris pr. m²: 1.095 kr. P-pladser: 10 Energimærke: C

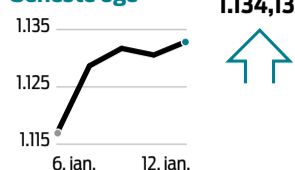
EJENDOMME

Kursudvikling på danske ejendomsselskaber (CX8600)

Seneste år



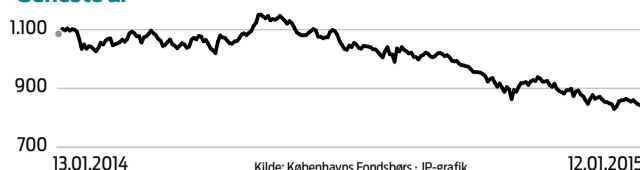
Seneste uge



BYGGERI

Kursudvikling på danske byggevirksomheder (CX2300)

Seneste år



Seneste uge



Kilde: Københavns Fondsbørs · JP-grafik

Også taget på Henius House bliver brugt til boldbane, fredagsbar og tagterrasse.

Fotos: Jörgen True

FAKTA



Klaus Toustrup er især kendt for musikbygninger som operahuset i Kristiansund i Norge, udvidelsen af musikhuset i Aarhus og det kommende Odeon Musik- Og Teaterhus i Odense.

»Prisen er en dejlig anerkendelse af, at det, vi satte os som mål, er lykkedes. Vi ønskede at skabe en rytme i den måde, betonelementerne møder de andre små og store dele af byggeriet, og i det samspil skabe et rum, der inviterer folk indenfor,« siger Klaus Toustrup.

Han understreger, at den enkle byggeform har frigjort økonomi til de øvrige dele af byggeriet.

»Vi skal hele tiden tænke på, hvordan vi får mest muligt ud af byggeriet i dag. Det gælder også, når vi bygger musik- og kulturhuse. Med betonelementer kan vi skabe noget unikt, som samtidig er til at betale,« siger Klaus Toustrup.

Også Kent Martinussen lægger vægt på de økonomiske aspekter i en tid med mange planlagte nye boliger i byerne.

»Henius House er et overordentligt smukt eksempel på, hvordan man kan bygge billige ungdomsboliger, som er økonomiske både at opføre og i deres lange levetid,« fortæller Kent Martinussen.

Bæredygtig beton

Med Betonelement-Prisen følger også Utzon-statuetten til arkitekt Klaus Toustrup og C.F. Møller. Priserne overrækkes på Bæredygtig Beton Konferencen i Tivoli Hotel & Congress Center den 10. marts, hvor der er fokus på fremtidens betonbyggeri

Henius House

Består af 240 ungdomsboliger og 45 familieboliger på den tidligere industrigrund Eternitten i Aalborg. Opkaldt efter Isidor Henius, der i 1896 ejede eternitgrunden, og inspireret af Dansk Eternitfabriks oprindelige rå industriarkitektur på grunden.

Byggeriet er en moderne ungdomsboligbebyggelse med vægt på socialt fællesskab. Der er fælleskøkken og fællesrum på etagerne, fælles fitnessfaciliteter, netcafé og værksteder.

Byggeriet opfylder kravene til Lavenergiklasse 2015 Tegnet af arkitekt Klaus Toustrup, arkitektfirmaet C.F. Møller og C.F. Møller Landscape i samarbejde med Niras, for A. Enggaard og Himmerland Boligforening.

samt nytænkning i og inspiration til bæredygtigt byggeri. Beton er fortsat et bæredygtigt materiale, som er langtidsholdbart og økonomisk, fortæller Poul Erik Hjorth, der er direktør for Betonelement-Foreningen.

»Beton har en længere holdbarhed end de fleste andre byggematerialer. Det er økonomisk at bygge med, og du behøver ikke at tegne forsikringer mod eventuelle skader. Desuden findes der ikke mange materialer, der er lige så bæredygtige som beton,« siger Poul Erik Hjorth.

Med det nuværende fokus på bæredygtighed kan beton

Betonelementer

Prisen i kroner pr. kg færdigt betonelement er den samme i dag som i 1999 (dvs. uden at rense tallet for inflation).

Betonelementerne er i dag langt mere nøjagtigt produceret – de kan så at sige klikkes sammen lidt ligesom Legoklodser.

Betonelementfabrikanterne i Danmark producerer i dag den samme mængde som under byggeboomet i 2007. Det gør betonelementer til det klart foretrukne byggemateriale i Danmark.

Betonelementfabrikanterne i Danmark eksporterede i 2014 ca. 5 pct. af den samlede produktion.

Kilde: Betonelement-Foreningen, Dansk Byggeri

derfor komme til at spille en større rolle i byggeriet i Danmark. Poul Erik Hjorth ser allerede tendenser imod, at beton bliver brugt i andre bygninger end blot ungdomsboliger.

»Det handler i sidste ende om arkitektens kreative evne til at sammensætte en bygning, hvor materialerne bliver brugt de rigtige steder. Dermed kan betonen fremstå arkitektonisk og livlig. Hvor ungdomsboliger måske førhen har været det mest traditionelle betonbyggeri herhjemme, ser vi også andre byggetyper i dag i beton, som vi ikke så tidligere,« slutter Poul Erik Hjorth.

EJENDOMME OG SKAT

Sikring via skatteforbehold

■ Når en handel eller en anden disposition udløser negative skattemæssige konsekvenser, kan der via et skatteforbehold være mulighed for at gøre dispositionen om.



PETER NORDENTOFT
advokat, Bech-Bruun

finans@finans.dk

Når man køber og sælger fast ejendom, vil det typisk have skattemæssige konsekvenser for begge parter. Når en handel bliver indgået mellem uafhængige parter, vil beskatningen normalt tage udgangspunkt i den aftalte købesum og den aftalte fordeling af købesummen på f.eks. grund og bygninger. Hvis en handel derimod bliver indgået mellem nærtstående personer eller andre, der ikke har modstående interesser, kan både pris og fordeling af købesummen blive efterprøvet og efter omstændighederne korrigeret af Skat.

Hvis Skat anfægter købesummen eller korrigerer de aftalte vilkår, kan dette have negative skattemæssige konsekvenser for begge parter. Både i sådanne situationer og i andre tilfælde, hvor parterne har en forventning om at blive beskattet på én måde, men efterfølgende bliver beskattet anderledes, kan parterne dog have mulighed for at undgå de negative skattemæssige følger. Det kan ske i kraft af et aftalt skatteforbehold eller ved en efterfølgende omgørelse, sådan at den disposition, der udløser den uforudsete merbeskatning, enten gøres helt om eller gennemføres på andre vilkår end først aftalt.

Klart og skriftligt

Med et skatteforbehold menes der, at parterne i forbindelse med en handel eller en anden disposition aftaler, at dispositionen er betinget af, at den får nogle nærmere angivne skattemæssige virkninger, og at dispositionen ellers skal bortfalde eller ændres. Skatteforbeholdet skal være klart og skriftligt for at kunne blive tillagt virkning for skatteansættel-

sen. Forbeholdet skal aftales senest samtidig med dispositionen. Det er også en betingelse, at Skat får oplysning om skatteforbeholdet senest, når Skat modtager oplysning om dispositionen i øvrigt. Det er endelig en betingelse, at virkningerne af at udnytte skatteforbeholdet er klare og overskuelige. Det skal derfor også aftales, hvad der skal ske, hvis skatteforbeholdet udnyttes, og en handel derfor f.eks. skal gå tilbage, eller en aftalt pris skal justeres.

Med et aftalt skatteforbehold kan man altså relativt nemt gardere sig mod negative skattemæssige overraskelser. Det kan f.eks. være ved at aftale, at det er en betingelse for et salg, at Skat ikke anfægter den aftalte værdiansættelse.

Andre muligheder

Selv hvis man ikke har aftalt et skatteforbehold, kan der være mulighed for at fortryde dispositioner, der udløser en uforudset merbeskatning. Efter en særlig regel er det således muligt at omgøre dispositioner, som utvivlsomt har haft væsentlige og utilsigtede skattemæssige virkninger. Det er en betingelse for en sådan omgørelse, at dispositionen har været lagt klart frem for myndighederne og ikke i overvejende grad har været båret af hensyn til at spare eller udskyde skatter. Det er desuden en betingelse, at konsekvenserne af en omgørelse er enkle og overskuelige, og at alle, der berøres, er enige i denne. En omgørelse kræver tilladelse fra Skat.

Adgangen til omgørelse er ikke ubegrænset, hvilket illustreres af en ny dom fra Østre Landsret. Her havde et selskab, der var ejet af en læge, indgået en samarbejdsaftale med et privathospital. Ifølge aftalen skulle selskabet stille lægen til rådighed for hospitalet og bl.a. udføre operationer. Landsretten fandt, at lægen reelt var ansat på hospitalet og derfor skulle beskattes af vederlaget herfra som løn. Landsretten fastslog desuden, at der ikke var adgang til omgørelse, da konstruktionen måtte antages at være båret af hensyn til at spare eller udskyde skatter.

Advokat Peter Nordentoft, Bech-Bruun, skriver hver tirsdag i Morgenavisen Jyllands-Posten om aktuelle skattesporsmål af betydning for erhvervsjendomsmarkedet.



Byggeselskab
Mogens de Linde

86 16 57 00

delinde.dk