

JUBILÆUM 20 år

FREMTIDENS ERHVERVSBYGGERI ER HØJT, TÆT OG KLIMAVENLIGT

Når man kigger på de kommende års erhvervsbyggeri, er det ikke en krystalkugle, men et Kinderæg, man bør kigge i. Der er nemlig tre ting, som er fundamentale: Der skal bygges i højden, klimavenligt og for færre medarbejdere.

Side 3

KLAR TIL 20 ÅR MERE

Det handler om at levere erhvervsbyggeri til tiden, til prisen og i den forventede kvalitet.

Side 2

EN SUNDERE ARBEJDSPLADS

Fremtidsforsker: Bygherrer vil gøre en ekstra indsats for et sundere arbejdsmiljø

Side 5

I TOPFORM OG KLAR TIL TYVE ÅR MERE

Af **Kristen Laursen**, grundlægger og hovedaktionær, og **Finn Boel Pedersen**, formand for bestyrelsen siden 2012.

“ Det er en fornøjelse at se, hvordan BASE Erhverv har udviklet sig gennem de seneste 20 år. Fra den første spæde start med en årsomsætning på omkring 3,5 mio. kr. og frem til i dag, hvor omsætningen har rundet 600 mio. kr. årligt. Og hvert eneste år har BASE Erhverv haft overskud.

Vi kan ikke tegne en lige linje fra dengang til nu. Men vi kan med stolthed sige, at BASE'erne har formået at styre sikkert igennem både efterdønningerne af en finanskrisse, corona, krig og alt det andet, de seneste tyve år har budt på. Det dygtige team har realiseret mere end 130 erhvervsbyggerier – logistikcentre, idrætsanlæg, kontorer og domiciler til tiden, til prisen og i en kvalitet som forventet.

Det er i alle 20 år sket i et tæt og tillidsfuldt samarbejde med bygherrer, garantisekskaber, arkitekter, rådgivere og underentreprenører. Tillid tager tid. Der er ingen genveje til tillid, og de bedste projekter står altid på et fundament af tillid mellem byggeriets involverede parter. Derfor har BASE Erhverv til stadighed arbejdet med åbne dialoger om projekternes udformning, åbne kalkulationer i beregningen af byggeriernes pris, og åben dialog i byggefasen, så vi kan finde frem til de bedste løsninger i fællesskab. Åbenhed og dialog forudsætter, at vi ved, hvad vi taler om. Derfor er BASE Erhverv bygget på et

grundlag af rigtig dygtige medarbejdere, som tilbydes en af landets bedste arbejdspladser inden for byggeriet.

I 2021 blev BASE Erhverv valgt til Danmarks bedste arbejdsplads i byggeriet. Det kommer heller ikke af sig selv. BASE Erhverv har altid prioriteret at skabe en arbejdsplads præget af trivsel og social kapital. Det skal være godt at gå på arbejde for BASE'erne. Når de har det godt og trives, går de gerne en

“ **Tillid tager tid. Der er ingen genveje til tillid, og de bedste projekter står altid på et fundament af tillid mellem byggeriets involverede parter.**

ekstra mil og hjælper en kollega, når det er nødvendigt. Og det er det nogle gange.

Vi ser BASE Erhvervs 20 års historie som en stor styrke, og vi er imponerede over det dygtige og engagerede team, som Klaus Rønsløv har samlet, og hvad I formår. Vi forstår sådan set godt, hvorfor mange har tillid og loyalitet til jer.

Det handler i høj grad om at levere erhvervsbyggeri til tiden, til prisen og i den forventede kvalitet. Og det handler om at fortsætte og forfine jeres niche: erhvervsbyggeri. Det gør jer hele tiden dygtigere og er med til at fastholde tilliden til og troen på jer.

Vi var med til at sætte jer i gang. Og vi ikke bare tror. Vi ved, at I er klar til at tage 20 år mere.

Tillykke med fødselsdagen!



Hovedkontoret på Erhvervsbyvej i Horsens



FREMTIDENS ERHVERVSBYGGERI ER HØJT, TÆT OG KLIMAVENLIGT

Af **Klaus Rønsløv** adm. dir. BASE Erhverv

Når man kigger på de kommende års erhvervsbyggeri, er det ikke en krystalkugle, men et Kinderæg, man bør kigge i. Der er nemlig tre ting, som er fundamentale: Der skal bygges i højden, klimavenligt og for færre medarbejdere.

“ I de 20 år vi i BASE Erhverv har bygget lagre, logistikcentre, idrætsanlæg, kontorer og domiciler, er der i samme periode sket store fundamentale og blivende forandringer i kravene til, hvad der opfattes som godt erhvervsbyggeri. Det handler om, at byerne fortættes, så projekter skal bygges højt og i midtbyen. Og om at byggerierne skal være klimavenlige og lægge vægt på det miljømæssige aspekt. For det tredje skal kommende erhvervsbyggeri tilgodeses, at flere og flere aldrig kommer til at bruge det, men i stedet vælger at arbejde hjemmefra. BASE Erhverv er en aktiv medspiller i den udvikling uden at gå på kompromis med vores grundlæggende holdning: At vi vil bygge, som var det til os selv. Fremtidens udfordringer kræver nye kompetencer og erfaringer, og som styrelsesentreprenør har vi mulighed for at hente de bedste samarbejdspar-

terne ind til de enkelte opgaver. Med tyve års byggefaglig knowhow i rygsækken kan vi stille de rigtige spørgsmål og indgå de rigtige partnerskaber. Gode eksempler på, hvordan vi lykkes, er fx Systematics 14 etager med 800 arbejdspladser, som blev afleveret til tiden, prisen og som forventet. Eller Normals nye 78.000 kvadratmeter store logistikcenter. Det er et klimavenligt DGNB Guld byggeri med solceller, der leverer strøm til de eldrevne gaffeltrucks. Desuden er taget beklædt med folie som gør det muligt at kanalisere regnvandet direkte ud i en nærliggende å, mens parkeringspladsen udstyres med 112 ladestander. Med tyve års resultater, metoder viden og erfaring kommer vi i fremtiden til at bygge erhvervsbyggerier som er høje, grønne og velfungerende for medarbejdere, som i højere grad arbejder hjemme. Fremtiden tegner lys.

“ **Vi bygger, som var det til os selv**

Klaus Rønsløv



2023
410.336 byggede m²!

Normals 78.000 kvadratmeter store logistikcenter i Hedensted er vores hidtil største projekt. Fremtiden tegner lys.

2021

Vi har altid prioriteret, at det skal være godt at gå på arbejde, så vi var stolte, da vi i 2021 blev kåret til Danmarks bedste arbejdsplads i byggeriet.



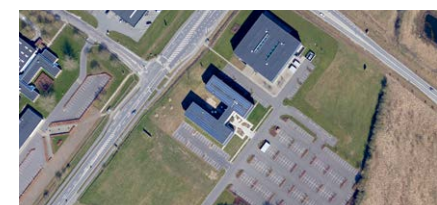
2018

I det tætbebyggede område omkring banegården i Horsens bymidte opfører vi vores første højhus: Et kombineret kontor- og lejlighedshøjhus på ni etager.



2013

Klaus Rønsløv bliver adm. direktør og kunne det første år præsentere en omsætning på 35 mio. kr.



2008

Vi bygger vores kontor på Erhvervsbyvej samtidig med at vi bygger nabohuset - Landbrugets Hus. Det var vores første kontorhusbyggerier.

2003

BASE Erhverv stiftes og får til huse ude på landet i to skurvogne ved siden af Dansk Boligbyg. Den 19. marts startes det første projekt: En 1.930 kvm lagerbygning i Horsens.



14 ETAGER OG 800 ARBEJDS- PLADSER – TIL TIDEN, TIL PRISEN OG SOM FORVENTET

Interview med **Kennet Gregersen**, projektchef.

"At være med til at bygge et så imponerende højhus, er en chance, som en helt almindelig projektleder kun får én gang i livet," siger Kennet Gregersen fra BASE Erhverv om et af Aarhus' nye markante vartegn. Han taler om det 14 etager høje kontorhus på Søren Frichs Vej.

“Højhuset er på 7.350 kvadratmeter og rummer 800 arbejdsstationer. BASE Erhverv A/S har opført bygningen for Ejendomsselskab Olav de Linde og Systematic, og det er blevet et af byens arkitektonisk mest markante byggerier.

Let og svævende med store glaspartier

I de tre nederste etager har højhuset en sidebygning med fællessal, og tårnets nederste tre etager er trukket tilbage i vestfacaden. Bygningen står kun tyve meter fra Aarhus Å, og er derfor placeret på 250 pæle i 28 meters dybde.

"Det 60 meter høje tårn består af to insitu-støbte betonkerner med indbygget stålwire, som er opspændt med 200 tons og fæstnet i en to meter tyk betonbundplade. På den måde er det muligt at få et stabilt højhus, som fra fjerde etage rager seks meter ud over etagerne nedenunder. Det giver et let og svævende udtryk med store glaspartier," fortæller Kennet Gregersen.

Partnering kræver tillid

Det komplekse højhusbyggeri er opført i en partneringaftale, hvor bygherre og rådgivere samarbej-

der med BASE Erhverv og vores underentreprenører for i fællesskab at løse de udfordringer, som et byggeri af den kaliber fører med sig.

"Partnering kræver tillid og åbenhed fra alle parter, og det oplevede vi under hele projektet. Det var en udfordring at få alle krav og ønsker til at passe sammen, så de tidsmæssigt passede ind i projektet. Men vi var gode til i fællesskab at finde løsninger," siger Kennet Gregersen.

Til tiden, til prisen og som forventet

Samlet set løb projektet over 2 år og 4 måneder, men ved afleveringen kunne en stolt Kennet Gregersen konstatere, at trods udfordringer, blev huset afleveret til Systematic til tiden, til prisen og til den aftalte kvalitet.

"Det er helt sikkert, at højhusbyggeri giver nogle ekstra udfordringer. For at lykkes, kræver det både kreativitet og god faglig sparring," siger Kennet og slutter af med at glæde sig over, at BASE Erhverv nu har fået flere erfarne "højhusbyggere" både inhouse og som underleverandører.

FAKTA OM PROJEKTET

- Bygherre: Ejendomsselskab - Olav de Linde
- Entrepriseform: Partnering
- Etageareal: 7.350
- Byggeår: 2018-2020
- Arkitekt: Jan Olesen, Olav de Linde / Erik Arkitekter
- Ingeniør: NIRAS

Systematic, Søren Frichsvej, Aarhus

FREMTIDENS ARBEJDSPLADS BLIVER SUNDERE OG FLEKSIBEL

Interview med **Carsten Beck**, direktør for Institutet for Fremtidsforskning.

Flere vil gå på arbejde derhjemme, og bygherrer vil gøre en ekstra indsats for et sundere arbejdsmiljø for de fremmødte, vurderer fremtidsforsker.

“Transporttiden til en lang række arbejdspladser bliver kortere i fremtiden.

Medarbejderne kommer i højere grad til at arbejde hjemme, og nogle vil ligefrem definere deres arbejdsliv ud fra deres nærmiljø.

"Mange steder, hvor man traditionelt er gået på arbejde som i butikken og i undervisning, bliver fremmødet sat til debat. Hvis fremmøde ikke skaber værdi, tror jeg heller ikke, at de medarbejdere kommer til at være på arbejdspladsen," siger Carsten Beck, direktør for Institutet for Fremtidsforskning. Nye boligkomplekser kan eksempelvis indrettes med et fælles kontor, så beboerne i et område går på hver sit arbejde, men med fælles faciliteter som kaffemaskine og frugtordning. Dem, der kan tillade sig det, vil være mere loyale over for nærmiljøet end virksomheden.

Fokus på klima og sundhed

Tendensen om mere bæredygtige arbejdspladser fortsætter. Bygninger indgår helt fra starten i et kredsløb, og bygherren må tænke langt for at sikre, at bygningsmassen med tiden bidrager positivt til vores klimaregnskab.

En arbejdsplads kommer i højere grad til at understøtte vores sundhed i alt fra indeklima og støjmur til valg af materialer og farver, så medarbejdere får bedre rammer i hverdagen.

"Arbejdspladserne vil i højere grad indrettes med forebyggelse af de gener, som medarbejderne bliver udsat for, fordi det går for langsomt, hvis vi først begynder at lappe," siger Carsten Beck.

Carsten Beck.



BYGGERI GENNEM TIDEN



MEELUNIE GPI

Meelunie GPIs fabrik til fremstilling af proteiner til fødevarer er et 5.700 m² byggeteknisk avanceret byggeri i forskellige afsnit og højder fra 4 til 26 m med indskudte etager og maskindæk. Da der er tale om produkter til fødevarer samt laboratorie for kontrol af produktionen, er der omfattende krav til hygiejne.



NORMAL LOGISTIKPARK

Normal Logistikpark på 78.000 m² består af lagerhal med reoler og truckbaner og af 5.000 m² kontor med køkken- og badefaciliteter samt et 60.000 m² stort udendørs anlæg med regnvands-bassiner og P-arealer til lastbiler. Opgaven som totalentreprenør på det nye logistikcenter er den hidtil største for BASE Erhverv.



TOPRENT

Etagearealet for Toprent A/S' domicil og højlager udgør godt 11.000 m². Udvendigt er der udført tilkørselsforhold til 11 porte med adgang til lagerhalerne fra lastbiler og sættevogne. I samarbejde med bygherren optimerede BASE bygningsdesignet til yderligere 1.000 pallepladser i lager- og logistikområderne.



GYMNASTIKKENS HUS

Gymnastikkens Hus består af ny idrætshal på 1.700 m² sammenbygget med Holmegårdshallen. Idrætshallen har trampoliner, springgrave og andet gymnastikudstyr, samt balkon til tilskuere. Holmegårdshallen har gymnastik- og rytmesal, opvarmningsfaciliteter, toiletter og et ventareal til gæster.

DET BEDSTE VED BASE ERHVERV

Man er basse, fordi man har meldt sig til holdet for at løse en opgave, og man er blevet optaget på holdet, fordi man bidrager til kerneopgaven, fællesskabet, kulturen og er med til at gøre BASE til et fantastisk sted at tilbringe sit arbejdsliv.



Erik Popperud
Byggeleder Horsens

Udvikling

Jeg får lov til at gøre en forskel hver morgen. Jeg er med til at opføre spændende byggerier, og jeg får lov til at udvikle mig. Jeg har mulighed for at stå med tingene selv, men har også mulighed for at stille dumme spørgsmål. Vi vil gerne være den ordentlige dreng i klassen, som er fair og ærlig hele vejen igennem. Vi tør at fortælle, hvis der er noget, der går skævt, så vi får det frem i lyset – for hinanden og for kunderne.



Hans Kristensen
Tilbudsleder Roskilde

Holdånd

Der er en holdånd i firmaet, som gør én godt tilpas hele tiden. Man har lyst til bidrage, når der er en team-spirit, og jeg sætter pris på at mærke tillid og opbakning fra kollegerne. BASE satser på langsigtede relationer med sine samarbejdspartnere og medarbejdere, og det giver et stærkt fundament for os, der er her.



Elise Utzen Keller
Prækvalifikation og Kommunikation Horsens

1+1=5 synergieffekten lever i BASEs kultur

Byggeriernes krav opfyldes af en stærk og uforbeholden engageret organisation, der deler sejre og udfordringer åbent. Den stærke kultur udspringer af gensidig respekt og tillid, som skaber tryghed i relationerne og en erkendelse af, at ingen kan gøre det alene. Jeg er stolt af at være på BASE-holdet, af den kvalitet vi sammen leverer, den måde vi er sammen på, og de muligheder vi får for at udvikle os.



Thomas Glud
Projektleder Horsens

Frihed

Der er stor villighed til at hjælpe hinanden. Vi har frihed til at styre mange af vores opgaver selv, når vi bliver inden for vores aftalte rammer. Selvom vi er alene på pladsen, er det trygt at vide, at man kan ringe nat og dag til en kollega, der vil hjælpe. BASE vægter fællesskabet højt og formår at finde medarbejdere, der passer ind i flokken og vil knokle for hinanden.

ALLE VIL GIVE EN HÅND MED

Langvarigt fokus på kundetilfredshed gør, at BASE Erhverv i dag har dedikerede medarbejdere og et stort netværk, som gerne vil samarbejde.

“Vi er i åben og reel dialog med vores kunder, og vi opfører os fagligt og sagligt i forhold til en aftale. Det gælder fra første møde til aflevering og hele garantiperioden og for den sags skyld også efter dennes udløb. For tiden er der en del opkald fra tidligere kunder om, hvorvidt deres tage kan klare en tillægslast for solceller,” siger Kurt Kjersgaard Hansen, senioringeniør i BASE Erhverv. Fokus på kunderne havde han med sig, da han som en af de første medarbejdere mødte ind hos BASE Erhverv for 18 år siden - først som projektleder, senere som projektchef og nu senioringeniør. BASE bliver tit inviteret til at afgive tilbud og indgår ofte direkte aftaler i forbindelse med nye byggesager på baggrund af anbefalinger eller samarbejde på tidligere gennemførte byggerier. “Jeg bliver da stolt, når BASE kommer med på en sag, hvor vores samarbejde på tidligere sager har været årsagen til henvendelsen. Det kan både være flegangsbygherrer, eller hvis en tidligere bygherre har anbefalet os til en kommende bygherre - BASE samler på tilfredse kunder,” siger Kurt Kjersgaard Hansen.

Sommerfester og sammenhold

Men den gode kundekontakt begynder et helt andet sted: gensidig respekt mellem kollegerne, og hos BASE Erhverv har man altid gjort meget ud af sammenhold og en flad struktur.

“Vores første sommerfest blev afholdt hjemme i vores have, og mine børn husker fortsat, at den dengang meget unge og forholdsvis nyansatte Klaus Rønsløv, nu direktør, tryllede for os alle på terrassen,” mindes Kurt Kjersgaard Hansen. Som så meget andet i BASE er den årlige sommerfest vokset ud af de private rammer, men hele familien er fortsat inviteret, når BASE holder sommerfest.

De hjælpsomme kolleger er der fortsat, og medarbejderne er vant til at hjælpe hinanden, hvis en kollega har brug for hjælp.

“Så forsøger alle at give en hånd med – for næste gang er det jo en anden, der har brug for hjælp. Jeg bliver stolt, når jeg kan se mine kollegaer udvikle sig, og jeg ved, at jeg har været med til at gøre en forskel,” siger Kurt Kjersgaard Hansen.

Netværk hjælper BASE ind i fremtiden

I løbet af de 20 år har BASE Erhverv opbygget et stort netværk, og det er også BASEs nøgle til succes i fremtiden.

“Vi får masser af henvendelser for nye samarbejder. Hvis vi fastholder vores dyder og ekspertise, er jeg overbevist om, at BASE Erhverv vil fortsætte med at opføre erhvervs- og idrætsbyggerier til glæde for en masse kunder og brugere,” siger Kurt Kjersgaard Hansen.



Kurt Kjersgaard Hansen.

“Så forsøger alle at give en hånd med – for næste gang er det jo en anden, der har brug for hjælp.”

Kurt Kjersgaard Hansen

GOD RELATION FRA START

Jan Olesen, arkitekt hos Olav de Linde



arbejdsmetode, de praktiserer, med åbenhed og villighed til at kommunikere med bygherre.

I god tid skal man være opmærksom på, hvad de næste trends bliver, og jeg tror, at BASE skal være skarpe på grønne løsninger, for der er store byggebudgetter til den grønne omstilling i fremtiden.

Jeg har bygget rigtigt meget i min tid, og hos BASE Erhverv har jeg oplevet, at man både var troværdig, og der var en god relation helt fra start, hvor vi kunne tale lige ud af posen. Vi havde kommunikation dagligt, og de var altid positive, når vi dukkede op på pladsen. Systematic-tårnet var en speciel opgave, og jeg havde oplevelsen af, at BASE gjorde alt, hvad de kunne, for at bygge det bedste hus, de kunne. Og det lykkedes.

BASE skal bare fortsætte med at bygge med sin fine indstilling og følge den

UKOMPLICERET SAMARBEJDE

Christian Bøgh, arkitekt og partner hos Frost Larsen

Sammen med BASE Erhverv har vi opført lager- og administrationsbyggerier, og ofte har vi været med i teamet fra første skitse til den færdige bygning. Det er et herligt ukompliceret og tillidsbaseret samarbejde, hvor man siger, hvad man mener.

BASE er en seriøs og proaktiv samarbejdspartner. Der er fokus på at nå målet, der er kort fra tanke til handling, og man vil opføre noget bygbart i en høj kvalitet og undgå unødigt arbejde.

Kernen hos BASE er at give ansvar til medarbejderne. De skal blive ved med at tro på medarbejderne og holde fast i grundværdierne, for det motiverer holdet bag byggerierne.

I fremtiden skal de fortsat prioritere at vælge de partnere, der vil det gode samarbejde.



GENNEMSKUER PROJEKTER

Troels Nielsen, forretningschef hos Artelia

Vi opfører fabriksbygningen sammen med BASE Erhverv, og de er især gode til at gennemskue projekter hurtigt og få fastlagt nogle principper, vi kan arbejde videre med. De inddrager bygherren i projektet, så vi får det rigtige projekt, og de forsøger at give bygherre mest muligt for pengene. Det er en stor styrke.

Hos BASE ved man, at løsningen ikke bare kommer af sig selv. De ønsker at præge projektet hele vejen igennem, og de vil bygge i en kvalitet, så de er sikre på, at det virker.

Det er et åbent og konstruktivt samarbejde, hvor man hjælper hinanden og finder løsninger i fællesskab. BASE er en vigtig spiller på markedet, der både er med på at bygge større og mindre byggerier. Vi er rigtig glade for samarbejdet med dem og håber på mere i fremtiden.

Se byggeriet Meelunie GPI side 5.



“Kvaliteten er indiskutabel, det kan man jo se...”

Morten Hallum,
Logistik- og IT-direktør, Triscan

“Dialogen var god, og BASE var meget lydhøre overfor vores ønsker og havde en eminent forståelse af projektet.”

Peder Hauritz,
adm. dir. Franck Miljø- og Geoteknik

“BASE Erhverv er professionelle hele vejen igennem. Både byggeledere og projektleder har været gode at arbejde sammen med, og vi har oplevet at blive taget seriøst.”

Morten Franch,
projektleder Horsens Kommune