

# UDFORDRINGER OG FORDELE VED AT BYGGE EN NY PRODUKTIONSEJENDOM

**Som følge af den lave tomgang i markedet, vælger flere virksomheder at bygge nyt. Men hvad er udfordringen, når man skal bygge en helt ny produktionsejendom? BASE Erhverv er en landsdækkende entreprenør, der har bygget over 100 industriejendomme, og her giver de nogle gode råd til processen.**

Når en virksomhed vælger at bygge en ny produktionsejendom, kan det, ifølge erfaringerne hos BASE Erhverv, skyldes flere forhold. "Hvis virksomheden bor til leje, kan det være på baggrund af et ønske om at "bo i eget hus". Har virksomheden flere ældre ejendomme med uhensigtsmæssig logistik og dertilhørende udgifter, kan den vælge at bygge nyt og tidssvarende. Hvis virksomheden har haft vækst og forventer fortsat ekspansion. Hvis den nuværende ejendom er af ældre dato og utidssvarende, kan det f.eks. give overvejelser om driftsoptimering både via bedre energiklasse og bedre logistik," siger projektchef Kurt Kjersgaard Hansen fra BASE Erhverv. "Det er først og fremmest vitalt for hele processen, at bygherren involverer sig – ellers kan behov, ønsker og krav ikke afdækkes.

brandbelastning, er også en udfordring. Hvad med fremtiden hvis anvendelsen ændres? Og kan vi blive mødt med helt nye og omkostningsfulde krav for at kunne opgradere ejendommen?", siger Kurt Kjersgaard Hansen.

Iflg. BASE Erhverv er det også vigtigt at drøfte robusthed og fremtidssikring - herunder muligheder for udvidelse og anvendelse ved et evt. senere salg af produktionsejendommen.

## EN ÅBEN PROCES OG DIALOG GAV 16% EKSTRA PLADS PÅ HØJLAGER

Et konkret eksempel er opførelsen af nyt kontor og lagerbyggeri for virksomheden Toprent A/S, der er en af Danmarks førende virksomheder inden for salg af professionelle forbrugsartikler til rengøring, industri og HoReCa hos både offentlige og private virksomheder.

"Toprent A/S havde ekspanderet sig ud af sin eksisterende bygning, og der var også en logistisk udfordring pga. eksempelvis manglende læsseramper. Samtidigt viste prognosen kun øget omsætning", fortæller Kurt Kjersgaard Hansen.

"I processen foreslog BASE Erhverv at definere højlageret uden søjler. Herved blev der skabt 16 % ekstra pallepladser (ca. 1.000 pallepladser ekstra) på samme areal. En proces, der kun lykkedes ved aktiv deltagelse fra alle parter: Bygherre, rådgivere og entreprenør," afslutter Kurt Kjersgaard Hansen.



Toprent A/S's nye domicil i Stilling ved Skanderborg

Tillid samt en åben, direkte dialog og involvering af alle parter giver det bedste resultat for alle - økonomisk og kvalitativt," siger Kurt Kjersgaard Hansen.

I forhold til diskussionen om pris, er der behov for en reel definition af opgaven for at kunne beregne kvadratmeterprisen på byggeriet. Her skal man f.eks. tage højde for byggeriets størrelse, materialer og antal døre, vinduer og porte, lyder meldingen.

## SPØRGSMÅL OM ENERGIKLASSE

Det er også vigtigt at afklare, hvilken energiklasse, bygherren ønsker at placere sin nye ejendom i.

"Man bør stille sig selv en række spørgsmål: Hvilke ønsker og krav har vi til certificeringer? De er bekostelige, og skal opvejes mod den værdi, de måtte give for det færdige byggeri, image og gensalg. En helt ny indplacering, der gives efter bygningens

## 6 UDFORDRINGER MAN BØR TAGE STILLING TIL:

- Involvering
- Tillid og dialog
- Prisen
- Energitilstand/certificeringer
- Brandmæssig anvendelseskategori
- Robusthed/fremtidssikring