

Sådan arbejder vi i Freja – fra overtagelse af en ejendom til den er solgt

1. Når vi overtager ejendommene

Freja Ejendomme er 100% ejet af Den Danske Stat ved Finansministeriet. Vi udvikler og sælger statens tidligere ejendomme til nye formål. Når Freja overtager en ejendom, sker det via et apportindskud. Proceduren for et apportindskud er fastsat i Aktieselskabsloven. Her står der, at værdien af ejendommene skal fastsættes af en uvildig, autoriseret ekspert. Staten vælger med mellemrum via et EU-udbud en ejendomsmægler til at foretage vurderingen.

Når der er ejendomme nok til et indskud, udarbejder Frejas revisor en indskudsberetning. Beretningen skal godkendes af Frejas bestyrelse, og Finansministeriet udarbejder et aktstykke, der forelægges Folketingets Finansudvalg. Så snart der foreligger en godkendelse fra Finansudvalget, bliver der afholdt en ekstraordinær generalforsamling. Freja betaler som udgangspunkt indskuddet kontant. En lille del betales med nyudstedte aktier.

Freja har endvidere mulighed for at erhverve regionernes ejendomme. Dette sker efter forhandling vedrørende den enkelte ejendom med den pågældende region ud fra en vurdering af ejendommens fremtidige potentiale og således, at parternes risiko minimeres og fordelingen af værdiskabelsen balanceres mellem parterne.

Tilkøb af tilstødende eller nærtliggende arealer.

Freja bygger som udgangspunkt ikke selv eller konkurrerer med private ved frit at gå ud at købe grunde på markedet. Men hvis køb af en ejendom skaber værdi for en ejendom, vi i forvejen ejer, eller for nærområdet, kan vi købe den. Derfor er en meget lille del af vores ejendomme kommet ind via tilkøb.

2. Når vi sælger ejendommene

Så snart vi ved, at der er en stor sandsynlighed for, at Freja skal overtage en ejendom, bliver den besigtiget af Frejas ledelse og en ejendomsmægler. Nogle af de nye ejendomme kommer direkte på salgslisten, andre skal igennem en nærmere konkretisering eller en større udviklingsproces, før de kan sælges. Ejendommene bliver sat til salg på vores hjemmeside. En del af salgene rundt omkring i landet sker i samarbejde med lokale ejendomsmæglere, mens vi selv står for de fleste af salgene i København.

Når vi vurderer, at vi har opnået de bedst mulige salgsbetingelser, bliver ejendommen solgt efter godkendelse i bestyrelsen.

3. Når der er behov for at få belyst potentielle anvendelsesmuligheder

Mange af Frejas ejendomme er bygget til bestemte formål, og det kan være svært at forestille sig, hvad der funktionsmæssigt, kommercielt og samfundsmæssigt er den bedste, nye anvendelse for ejendommen. Derfor udarbejder vi, i mange tilfælde i samarbejde med eksterne rådgivere, forskellige scenarier for ejendommens fremtidige brug ved udarbejdelse af dataanalyser, dialog med myndigheder, nye plantegninger, visualiseringer, workshops med interessenter etc.

En anden udfordring kan være at få bygningsarkitektoniske og historiske værdier frem i lyset efter mange års slid og renoveringer. Her undersøger vi den originale arkitektur og indretning for at nå frem til, hvordan den eventuelt kan føres tilbage til sit oprindelige udtryk.

4. Når der er brug for en større udvikling af ejendommen

Udvikling af en ejendom kan kræve en ændring af lokalplanen, udarbejdelse af en ny lokalplan, miljøoprydning og byggemodning. Udviklingen af ejendommene sker i et samspil mellem en af Frejas projektledere og eksterne rådgivere, der undersøger og vurderer forskellige scenarier for ejendommen.

Når vores interne afklaring er godt undervejs, tager vi kontakt til den lokale, kommunale planmyndighed, og sammen finder vi frem til, hvilket beslutningsgrundlag der skal til for, at vi kan indlede en lokalplanproces. Nogle gange sætter vi gang i processen, før der er fundet en potentiel investor, andre gange venter vi til, at vi har en konkret køber.

I Freja tror vi på, at arkitektonisk kvalitet betaler sig. Derfor gennemfører vi som regel udviklingsprocesserne i samarbejde med dygtige arkitekter og andre tekniske rådgivere. Hvis vi vurderer, at det kan øge værdien og kvaliteten, allierer vi os også med eksperter inden for bl.a. fremtidsforskning, markedsanalyse, bysociologi m.fl.

5. Sådan arbejder vi med bæredygtighed

Vi udarbejder skræddersyede bæredygtighedsstrategier for vores udviklingsejendomme. En strategi der afspejler den specifikke ejendoms placering, udfordringer og potentialer. Det gør vi, fordi vores ejendomsportefølje er præget af mange forskellige typer af ejendomme med stor diversitet, og det er ikke muligt i alle sager at anvende kendte certificeringsordninger.

De projektspecifikke bæredygtighedsstrategier er dog forankret i FN's Verdensmål og temaer, som kendes fra DGNB-ordningen.

Frejas tilgang indeholder seks trin, som alle gennemgås for hver enkelt udviklingsejendom i en proces, der tager udgangspunkt i en intern "drejebog" samt et "virkemiddelkatalog".

Denne systematiske analyse resulterer i udarbejdelsen af en projekt-specifik bæredygtighedsstrategi, som vil følge med den pågældende ejendom ved et salg.

6. Når der er behov for en arkitektkonkurrence

Freja har skabt mange projekter på baggrund af arkitektkonkurrencer. Arkitektkonkurrencen har i stort omfang givet os analyser og belysninger af løsningsforslag, som har øget værdien af ejendommene betydeligt. Vi har erfaring med, at konkurrenceformen med et velskrevet program og et stort løsningsrum giver os de bedste forudsætninger for efterfølgende videreudvikling og dialog med investorer og myndigheder.

Dialogen undervejs i konkurrenceforløbet er også med til at skabe faglig udvikling internt. Gennem konkurrencerne får vi opdateret vores viden om bæredygtighed og nye bygnings- og byplanfaglige trends. Vi vil fortsat arbejde på at udvikle konkurrenceformen i dialog med en bred vifte af rådgivere og øvrige interessenter.

7. Mens vi arbejder på at sælge og udvikle, optimerer vi vedligehold og drift

Mens ejendommene venter på salg, skal de tage sig ordentligt ud. Det skal være tydeligt, at der bliver taget hånd om dem. Det gælder både bygningerne og udearealerne. Denne pasning og vedligehold har Freja outsourcet.

I en række tilfælde er det oplagt at leje ejendommene ud. Det skaber liv i ejendommen til glæde for omgivelserne og den kommende køber. Samtidig bliver omkostningerne ved liggetiden begrænset.

Vi har også fokus på at optimere ejendommens energistatus og almindelige stand. Derfor foretager vi energibesparende reparationer og andre ændringer, der kan forsvares økonomisk. Vi monitorerer energiforbruget, så ejendommens forbrug reduceres til et minimum i udviklings- og salgsfasen.