

HVEM HVAD HVORFOR

“Klimamæssigt kan det sjældent betale sig at bygge nyt”

August Lund, ny investor i Sustain Solutions

Side 2

PORTRÆT

Ny direktør i spidsen for Københavns kommende bydel - Refshaleøen

Bagsiden

TIL LEJE: 88 M² VED AMAGER STRANDPARK

dal dk
Erhvervsmæglere & Valuerer MØE

KONTOR, CAFÉ, SHOWROOM, LIGN. | HURTIG OVERTAG. SAG NR. 21024453 | PUBLIKUMSORIEN. SERVICEERHVERV | **70 300 555**

Luksusby ser dagens lys i Solrød

“Der er ingen tvivl om, at når man ser på Trylleskoven, så er det et luksussted,” siger adm. direktør og stifter Jan Severin Sølbæk fra Artha Kapitalforvaltning, der sammen med Falk-Rønne & Kierkegaard lægger sidste hånd på værket, som bliver Solrøds nye bydel. Side 4-6

Foto: Thomas Nielsen

993–2.090 m² kontorer i attraktivt erhvervsområde

3.783 m² udlejet

TIL LEJE | Lautruphøj 2–6, 2750 Ballerup | Sagsnr. 13610

Visualisering

LINTRUP
NORGART &
ERHVERVSMÆGLERE

JENS KOFODS GADE 1, 1268 KØBENHAVN K | T. 7023 6330 | LINOR.DK



Sag: S1608-PG

Afskrivningsberettiget ejendom med udviklingspotentiale

- 10.099 m² grund
- Samlet bygningsareal 2.560 m²
- Kan bebygges med yderligere 1.476 m²
- Stort befæstet udendørsområde
- Hegnet og sikret ejendom
- Facade mod Roskildevej i Taastrup
- 175 m² pæne kontor + 2.385 m² højloftet lager/produktion

NY PRIS: 17 MIO. KR.



4454 2700



ibo@ibo.dk



www.ibo.dk

VISUALISERING

NEWSEC

Leje: Delta Park 40-46, 2665 Vallensbæk

SUBLIME KONTORER - FÆLLES KANTINE OG MØDECENTER

448 - 2.128 m² / Kr. 975 pr. m² + drift Sagsnr.: KLKK90142

33 14 50 70

“Dem, vi tiltrækker, er dem, der vil have det gode liv”

Landet over popper nye bydele frem på kortet. I Solrød står Trylleskov Strand snart klar. Et sted med pool, sauna og penthouses til dem, der vil have “det gode liv”

Af Andrea Philipsen

Kildedal i Ballerup Kommune, Refshaleøen i København, den gamle Hersted Industripark i Albertslund og senest den store tidligere hospitalsgrund i Helsingør, der netop har fået grønt lys for sine byggeplaner. Overalt på Sjælland skyder nye bydele op. Bydele, der skal huse kommunernes mange tilflyttere. Og Solrød er bestemt ingen undtagelse.



“Dem, vi tiltrækker, er dem, der gerne vil have det gode liv,” siger Teddy Kirkegaard, direktør og medstifter i Falk-Rønne & Kirkegaard.

Ejendomsudvikleren ejer sammen med Artha Kapitalforvaltning de sidste lejligheder, der i øjeblikket bliver banket op i Solrøds nye bydel – Trylleskoven.

Kommunen havde i 2018 landets højeste befolkningsvækst med knap 2,4 pct. nye indbyggere, viser tal fra Danmarks Statistik.

Derfor bygger man til i kommunen. “Det er de mest velbeliggende grunde i hele Solrød Kommune, der er til-

bage. Dem har vi været heldige nok til at få lov at købe,” siger Teddy Kirkegaard.

“Der er ingen tvivl om, at når man ser på Trylleskoven, så er det et luksussted,” siger adm. direktør og stifter Jan Severin Sølbæk fra Artha Kapitalforvaltning.

Trylleskov Strand, der ligger blandt sandklitter og skov, består af 750 boliger med poolområde, sauna og fitness. Størstedelen af boligerne er besat, og de sidste 124 boliger er i færd med at blive bygget, før Trylleskoven officielt står færdig. Det er inklusive to penthouselejligheder med 70 kvm tagterrasse.

Ifølge Teddy Kirkegaard er eventyret om Trylleskoven allerede en succesinvestering, når man ser på markedet i dag. Men succes ligger i at gøre sig umage, påpeger han.

“Vi går meget op i det, vi laver. Vi laver luksus, man kan betale for. Noget, der er lidt bedre end det, man bygger andre steder,” siger han.

For det er den rigtige prioritering, når man kigger fremad, mener han.

Derfor har man en ambition om at få den bæredygtige byggecertificering DGNB.

750

nye boliger skal der være i Trylleskov Strand



De sidste lejligheder i Trylleskov Strand forventes at stå færdige i 2021. Foto: Thomas Nielsen

“Vi har en ambition om en DGNB-certificering, blandt andet fordi det tvinger os til at bygge frem i tid i stedet for at bygge efter lovgivningen, som den er nu. På den måde fremtidssikrer vi vores boliger,” siger Teddy Kirkegaard og tilføjer:

“Jeg frygter, at vi om 20-30 år bliver nødt til at rive boliger ned, fordi folk ikke har gjort sig nok umage.”

I Artha Kapitalforvaltning er man gået med i projektet, fordi afkastet ser ud til at blive højt, mens investeringen har lav risiko.

“Vi har investeret lidt over 100 mio. kr., og vi forventer et afkast på mellem

10 og 15 pct. på tre år,” siger adm. direktør Jan Severin Sølbæk.

Artha, der forvalter mere end 12 mia. kr. på vegne af omkring 500 danske familier, har tidligere investeret i high end-projekter så som Marienlyst Strandhotel, som de tidligere i år solgte deres del af til over 500 mio. kr. Og selvom Trylleskov Strand er en investering i den mindre ende af skalaen, ser Jan Severin Sølbæk den som “high end”.

“For os er en god investering med et godt afkast high end. Det handler om, hvor god investeringen er, og om produktet så ligger i Solrød eller Vedbæk,



det er ikke vigtigt. Det, der er vigtigt for os, er, om investeringen kan nå hjem, og om vi kan tjene de penge, vi forventer, på det,” siger direktøren.

“Vi er gået ind i projektet, fordi vi gerne vil tjene penge.”

Sin egen lille landsby

I Solrød Kommune var planen ikke oprindeligt, at der skulle bygges luksuslejligheder. Visionen var blot, at det skulle være det bedste sted at leve og bo.

“Men det er jo markedet, der afgør det. Og effekten er, at det er populært. Der går ikke længe, fra der står et til

Der går ikke længe, fra der står et til salg-skilt, til der er et solgt-skilt henover



Niels Hörup (V), borgmester

Jan Severin Sølbæk (t.v.), adm. direktør i Artha Kapitalforvaltning, og Teddy Kirkegaard, adm. direktør i Falk-Rønne & Kirkegaard. Foto: Thomas Nielsen

salg-skilt, til der er et solgt-skilt henover,” siger Niels Hörup (V), borgmester i Solrød Kommune.

Han beskriver Trylleskov Strand som sin egen lille landsby. Bydelen, der ifølge borgmesteren skal rumme 1800 borgere, har både en stor integreret in-



Artha Property Management og Falk-Rønne & Kirkegaard har netop solgt 88 boliger til Core Property Management. Foto: Thomas Nielsen

stitution og en slags forsamlingshus, som sognet har bygget.

Kommunen købte den 40 hektar store grund for 4,5 mio. kr. i starten af 90'erne. I 2004 udbød man grundene i en konkurrence, hvor Pandora-milliardæren René Sindlev gennem sit selskab RS Newton vandt.

Han havde en drøm om at lave et såkaldt "gated community" – en sikret by afskærmet med hegn om, som man ser det i f.eks. Mellemøsten og USA. Den plan blev aldrig til noget, men ifølge borgmester Niels Hörup var det heller aldrig på tale.

I dag er Trylleskov Strand omkranset af træer og buske, og området ligger på sin egen lukkede vej.

"Så man kan sige, at det er "green gated" i dag," siger Niels Hörup.

Efter at kommunen har frasolgt grundene, er der røget 170 mio. kr. i kommunekassen.

Kapitalforvalter køber sig ind

Mens Falk-Rønne & Kirkegaard og Artha Kapitalforvaltning stadig ejer små hundrede boliger, har de to selskaber netop solgt 88 boliger til Core Property Management. En dansk kapitalforvalter med en portefølje på over 22 mia. kr.

Og det er både Artha Kapitalforvaltning og ejendomsudvikleren Falk-Rønne & Kirkegaard meget "stolte af".

"Det er en kæmpe blåstempling at få Core Property Management med ombord. De er dygtige, seriøse mennesker, som vi har stor respekt for – og deres

køb er en validering af, at vi er på rette spor," siger Jan Severin Sølbæk fra Artha Kapitalforvaltning.

"Vi håndplukker vores investeringer med stor omhu og ser et meget stort potentiale i Trylleskov Strand i Solrød Kommune. Der er i dette område mangel på gode lejeboliger," siger Niels Lorentz Nielsen, adm. direktør i Core Property Management.

Mens Artha Kapitalforvaltning og Falk-Rønne & Kirkegaard sælger boligerne videre, er planen for Core Property Management, ifølge Teddy Kirkegaard, at leje boligerne ud. Ingen af parterne ønsker at oplyse salgsprisen.

Det har desværre ikke været muligt at få et længere interview med Core Property Management.

anph@borsen.dk

FAKTA Trylleskov Strand

- Består af i alt 750 boliger.
- Størstedelen af boligerne står færdige og er solgt, mens de sidste 180 forventes at stå helt færdige i 2021.
- Området er i alt 40 hektar.
- De første boliger blev bygget af RS Newton, der er Pandora-rigmanden René Sindlevs selskab.

Pandora-milliardærs oprindelige drøm

Af Andrea Philipsen

I 2016 boblede det frem i medierne, at René Sindlev, der blev milliardær på Pandoras børsnotering, ville bruge 700 mio. kr. på at bygge en dansk version af et "gated community" – nemlig Trylleskov Strand.

Idéen var at lave et boligområde omkranset af et hegn med en vagt og en bom ved indgangen, som man kender fra andre sikrede områder i bl.a. Mellemøsten og USA.

Det forlød, at Solrød Kommunes lokalplan havde sat en stopper for drømmen om det indhegnede samfund.

Aldrig tale om det

"Jeg tror, det er retfærdigt at sige, det var et fantastisk markedsføringsstunt," siger Niels Hörup (V), borgmester i Solrød Kommune.

700

mio. kr. ville René Sindlev bruge på ejendommene i Trylleskov Strand, da han købte grundene

For kommunen ejede grundstykket og udbød det som en konkurrence. En konkurrence, som René Sindlev gennem selskabet RS Newton vandt. Men ifølge Niels Hörup var der aldrig tale om et såkaldt "gated community".

"Vi udbød grundene, og det var det projekt, vi valgte – der var ikke noget "gated community" over det."

"Man kunne få indtryk af, at der var ansøgt, og vi havde afslået det, og der var en konflikt. Vi har aldrig talt om det," siger borgmesteren.

Pandora-milliardæren vandt udbuddet på baggrund af sine planer for boligerne og området rundt om, lyder det fra Niels Hörup.

Og fordi byggeriet flugtede med kommunens mål om at kunne tilbyde attraktive boliger i Trylleskov til at understøtte den positive udvikling med mange tilflyttere til Solrød Kommune.

Men lokalplanen for Trylleskov Strand efterlod ikke rum til at opføre hverken mure, ståltrådshegn, kontrolbomme eller vagtposter.

Green gated

Trylleskov Strand er i dag afskærmet af natur – og boligområdet ligger nede ad en privat vej. Støjvoldene, der omkranser området for at reducere støj, medfører borgmesteren, at man kan kalde for "green gated", altså omkranset af grønne områder.

anph@borsen.dk

Deres køb er en validering af, at vi er på rette spor

” Jan Severin Sølbæk, Artha Kapitalforvaltning