



## **Integration af bygge/boligområdet i Øresundsregionen**

Forskelle og ligheder mellem  
dansk og svensk boligbyggeri -  
erfaringer fra parallelbyggesagen

Titel Integration af bygge/boligområdet i Øresundsregionen  
Undertitel Forskelle og ligheder mellem dansk og svensk boligbyggeri – erfaringer fra parallelbyggesagen  
Udgave 1. udgave  
Udgivelsesår 2003  
Forfattere Kim Haugbølle (red. Statens Byggeforskningsinstitut), Jan Söderberg (Lunds Tekniska Högskola – Lunds Universitet), Niclas Andersson (Lunds Tekniska Högskola – Lunds Universitet), Sten Bonke (Danmarks Tekniske Universitet), Keld Fuhr Pedersen (ManCon)  
Sprog Dansk  
Sidetal 30  
Litteraturhvisninger Side 28-30  
Emneord Boligmarked, erhvervsstruktur, bygherrerolle, byggeproces, planproces, beliggenhed, standard, kvalitet

ISBN  
ISSN

Pris  
Tekstbehandling Birgit Bruhn  
Tegninger Kim Haugbølle (figur 1), DS Industries & PLH arkitekter (figur 2), Arkitektfirmaet Søren D. Schmidt ApS (figur 3 og 4) og White arkitekter AB (figur 5 og 6).  
Fotos Forsidefoto: Kim Haugbølle  
Tryk

Udgiver Erhvervs- og Boligstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
DK-2100 København Ø  
E-post ebst@ebst.dk  
www.ebst.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: Haugbølle, K. (red.); Söderberg, J.; Andersson, N.; Bonke, S. & Pedersen, K. F. (2003): *Integration af bygge/boligområdet i Øresundsregionen. Forskelle og ligheder mellem dansk og svensk boligbyggeri – erfaringer fra parallelbyggesagen*. København: Erhvervs- og Boligstyrelsen.

# Forord

Denne rapport beskriver forskelle og ligheder mellem dansk og svensk boligbyggeri på basis af erfaringer fra projektet "Den svensk/danske parallelbyggesag i Øresundsregionen". I projektet er to ensartede byggesager i København og Malmø med henholdsvis Kuben og HSB Malmö som bygherre blevet sammenlignet.

Projektet er gennemført med støtte fra EU's regionale udviklingsfond Interreg II, By- og Boligministeriet i Danmark og Näringsdepartementet i Sverige. Projektet blev igangsat i efteråret 1999 og de facto afsluttet i juni 2001, da Interreg II udløb. Udarbejdelsen af denne resumérapport er efterfølgende finansieret af Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Der er gennem projektets gennemførelse sket en vis udskiftning blandt deltagerne i arbejdsgruppen og styregruppen. Arbejdsgruppen har undervejs haft deltagelse af:

- ManCon: Keld Fuhr Pedersen, Vagn Østergaard og Keld Westring.
- Danmarks Tekniske Universitet: Sten Bonke.
- Lunds Tekniska Högskola – Lunds Universitet: Jan Söderberg og Niclas Andersson.
- Statens Byggeforskningsinstitut: Niels Haldor Bertelsen, Kjeld Roger Henriksen, Jimmi Hansen og Kim Haugbølle.

Projektets styregruppe har udover medlemmerne af arbejdsgruppen undervejs haft deltagelse af:

- By- og Boligministeriet: Rud Werborg, Heino Jespersen, Jan Spohr, Søren Schächter og Jens Eisling.
- Näringsdepartementet: Björn Strenger.
- Boverket: Kristiina Kosunen-Eriksson.
- Kuben: Henning Pedersen, Jes Lützhøft og Lisbeth Snogager Sloth.
- HSB Malmö: Johnny Örbäck, Lena Nielsson, Lena Hammarström, Chester Stenkilsson, Ingeman Eriksson og Leif Cruse.

Desuden har Søren D. Schmidt og Svend Regné Larsen fra Arkitektfirmaet Søren D. Schmidt ApS, Erik Severin fra Kampsax A/S og Sven Gustafsson og Carl Bäckstrand fra White arkitekter AB deltaget i enkelte styregruppemøder.

Erhvervs- og Boligstyrelsen vil gerne takke alle bidragsydere og samarbejdspartnere, herunder især deltagerne i byggeprojekterne, for deres engagement og aktive medvirken.

Juni 2004

Erhvervs- og Boligstyrelsen

# Indhold

Forord .....	3
Indhold .....	4
Sammenfatning.....	5
Introduktion .....	7
Baggrund.....	7
Formål og afgrænsning.....	7
Målgruppe .....	7
Analytisk ramme .....	8
Fremgangsmåde.....	8
Axel Heides Gård i København .....	9
En erhvervsstruktur under forandring .....	9
Et boligmarked med relativt få andelsboliger.....	9
Fra nedslidt industriområde til attraktivt byområde.....	10
Designguide og lokalplan 303 med tillæg I.....	10
Kuben som projektudvikler og forretningsfører.....	11
En gedigen, men stilfærdig bebyggelse.....	12
Styret totalentreprise.....	13
Piggvaren i Malmø.....	15
Erhvervsstruktur.....	15
Et boligmarked med mange andelsboliger .....	15
En vanskelig byggegrund.....	16
En lokalplan bliver anket.....	16
HSB Malmö som bygherre.....	17
En moderne minimalistisk bebyggelse .....	18
Styret totalentreprise.....	19
Forskelle og ligheder .....	21
Erhvervsstruktur.....	21
Boligmarked .....	21
Byggegrunde.....	21
Planproces .....	22
Bygherrerollen.....	22
Byggeri som produkt.....	23
Byggeproces .....	23
Anbefalinger.....	26
Styrkelse af formidlingen.....	26
Harmonisering af regler og aftalesæt .....	26
Fælles markedsplads.....	27
Dannelse af netværk.....	27
Referencer .....	28

# Sammenfatning

En forstærket integration af Øresundsregionen har stået højt på den politiske dagsorden gennem flere år, men der er mange barrierer, som skal overvindes først. Den danske og den svenske regering besluttede derfor i 1999 at igangsætte en parallelbyggesag med henblik på at identificere forskelle og ligheder mellem to ensartede (men ikke identiske) byggesager på henholdsvis den danske og svenske side af Øresund.

Denne resumérapport omfatter de indledende faser i byggesagerne frem til projektering. Rapporten gengiver forholdene, som de så ud anno 2001.

Den komparative analyse viser, at:

- *Erhvervsstrukturen* i Sverige er domineret af tre store entreprenører, mens rådgiverne og i særdeleshed arkitekterne spiller en væsentligt mere fremtrædende rolle i Danmark. I begge lande er produktion og distribution af byggematerialer indenfor flere områder domineret af få virksomheder.
- *Boligmarkedet* i Sverige er sammensat af samme andel udlejningsboliger som i Danmark, mens der er færre ejerboliger og flere andelsboliger end i Danmark. Prisdannelsen på ejerboliger og fastsættelsen af huslejen på lejeboliger ligner hinanden i de to lande. Retten til en andelsbolig i Sverige kan sælges til markedspris, mens retten til en andelsbolig i Danmark kan sælges til en maksimalpris.
- *Beliggenheden* af den svenske byggegrund er attraktiv, mens den danske byggegrund er beliggende i et tidligere industriområde, der er planlagt omdannet til et attraktivt kvarter.
- *Planprocessens* formål og principper ligner hinanden meget i de to lande, men der er en række forskelle i procedurer især vedr. klagemuligheder. I Sverige kan både indhold i og procedure ved en lokalplan ankes to gange, først til Länsstyrelsen og siden til Miljödepartementet, mens det i Danmark kun er muligt at klage over proceduren til Naturklagenævnet. Klager har opsættende virkning i begge lande.
- *Bygherrerollen* håndteres forskelligt af de to bygherrer. Forskellene er dog knyttet til de to organisationer og afspejler ikke generelle forskelle mellem Danmark og Sverige. I begge byggesager bliver brugerne stort set tilbudt samme mulighed for tilvalg.
- *Bebyggelsens standard og kvalitet* i den svenske parallelbyggesag er gennemgående højere end det ses både i den danske parallelbyggesag og i svensk byggeri generelt. Prisniveauet for boliger er generelt lavere i Sverige end i Danmark, men støtteordninger, skatteregler mv. er meget forskellige i de to lande. Sammenligninger af boliger i Sverige og Danmark bør ske med varsomhed, da boligstørrelsen opgøres som brugsareal dvs. nettoareal (*bostadsyta*) i Sverige, mens boligstørrelsen opgøres som bruttoetagemeter i Danmark.
- *Byggeprocessens* udbuds- og samarbejdsformer minder meget om hinanden i de to lande. Indgåelse af aftaler mellem byggesagens parter følger i begge lande alment anerkendte aftalesæt, som rummer mange ligheder, men også væsentlige forskelle vedr. især garantistillelse, forsikring og ansvarsperiode. Udarbejdelsen af projektmateriale i Sverige er i større udstrækning end i Danmark standardiseret via AMA-systemet (*Allmän material- och arbetsbeskrivning*). Det er væsentligt enklere at søge om byggetilladelse i Sverige end Danmark, da kravene til dokumentation er mindre. Bygherrens indhentning af tilbud følger i Danmark licitationsloven (nu tilbudsloven). En tilsvarende regulering finder ikke sted i Sverige.

#### Anbefalinger:

- Myndigheder og brancheorganisationer bør i fællesskab styrke formidlingen af de væsentligste forskelle mellem dansk og svensk boligbyggeri.
- Myndighederne bør i samråd med interesseorganisationerne indenfor bygge/boligområdet fortsætte bestræbelserne på at harmonisere love, regler, normer og aftalesæt.
- Myndigheder og bygherrer bør etablere en fælles markedsplads på internettet for udbud af både private og offentlige byggeopgaver på tværs af sundet.
- De danske og svenske myndigheder bør i samråd med organisationer, universiteter mv. udarbejde en økonomisk forpligtende handlingsplan for en styrkelse af netværk på tværs af sundet indenfor bygge/boligområdet.

#### **Hvis du vil vide mere om parallelbyggesagen:**

Denne resumérapport baserer sig på en omfattende arbejdsrapport, der i detaljer gennemgår bygge- og boligmarkederne i Sverige og Danmark, beskriver de to byggesager, analyserer forskelle og ligheder i planlægning, programmering og projektering mellem svensk og dansk boligbyggeri samt rummer en konklusion med anbefalinger og forslag til videre forskning. Bilagsmaterialet til arbejdsrapporten omfatter bl.a. en gennemgang af forskelle og ligheder i aftalesættene for rådgivning og entrepriser mellem Sverige og Danmark.

Arbejdsrapporten kan hentes elektronisk via:

- By og Bygs hjemmeside ([www.by-og-byg.dk](http://www.by-og-byg.dk)).
- Lunds Tekniska Högskolas hjemmeside ([www.bekon.lth.se](http://www.bekon.lth.se)).

Søg efter: Söderberg et al. (2003). *Den svensk-danske parallelbyggesag i Øresundsregionen*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut & Lund: Lunds Tekniska Högskola.

# Introduktion

## Baggrund

Øresundsbroen har skabt en vigtig trafikal forudsætning for at skabe én sammenhængende region, der dækker Skånes Län i Sverige og hovedstadsregionen i Danmark, dvs. Københavns og Frederiksberg kommuner samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter<sup>1</sup>. Indenfor Øresundsregionen beskæftigede ressourceområdet bygge/bolig ca. 183.000 ansatte i ca. 37.000 virksomheder. Virksomhederne omsatte for ca. 220 mia. DKK og havde en værditilvækst på ca. 94 mia. DKK ([www.orestat.scb.se](http://www.orestat.scb.se)). Integrationen af Øresundsregionen kan potentielt skabe et indre marked med knap 3 mio. indbyggere, hvor efterspørgslen efter og udbuddet af boliger, arbejdskraft og byggearbejder på sigt kan dække hele regionen.

På vegne af det daværende Bolig- og Byministerium i Danmark gennemførte Statens Byggeforskningsinstitut og konsulentfirmaet ManCon et forprojekt om barrierer og udfordringer i forbindelse med integrationen af Øresundsregionen. Blandt anbefalingerne var et forslag om at etablere en parallelbyggesag, hvor to tilnærmelsesvis ens byggerier skulle opføres på dansk og svensk side for at blotlægge problemområder og få inspiration til forbedringer af betingelserne for integration (Nielsen & Pedersen 1998). Forslaget blev efterfølgende indarbejdet som en del af den bygge- og boligpolitiske handlingsplan for Øresundsregionen (Den danske og svenske regering 1999; By- og Boligministeriet, Näringsdepartementet & Finansdepartementet 2000).

## Formål og afgrænsning

Formålet med projektet er at følge to andelsboligbyggerier i henholdsvis København og Skåne med henblik på at identificere forskelle og ligheder mellem dansk og svensk boligbyggeri.

Denne rapport dækker kun planlægning og den tidlige projektering af de to byggesager, fordi de to byggesager ikke nåede at blive afleveret inden projektets afslutning. Desuden har studiet af de to parallelle byggesager ikke omfattet generelle kulturelle eller politiske forskelle og ligheder fx omkring skat, arbejdsmarked og uddannelse.

## Målgruppe

Rapportens primære målgrupper er bygherrer, bygherrerådgivere, projekterende og udførende virksomheder, som er i gang med eller påtænker at arbejde på den modsatte side af Øresund. Rapportens sekundære målgrupper er ministerier, styrelser og interesseorganisationer på begge sider af Øresund, som ønsker viden om forhold, der enten fremmer eller hæmmer integrationen af bygge/boligområdet i Øresundsregionen.

---

<sup>1</sup> Øresundsregionen er siden afslutningen af parallelbyggesagen udvidet til også at omfatte Vestsjællands Amt, Storstrøms Amt og Bornholms Amt.

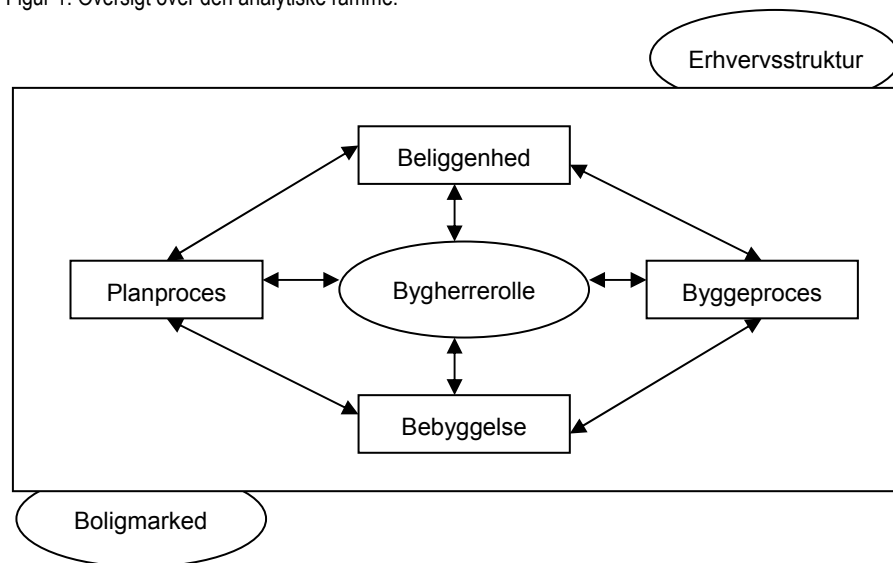
## Analytisk ramme

Analysen af de to parallelle byggesager har taget udgangspunkt i nedenstående ramme (se Figur 1), som består af 5 indbyrdes koblede delelementer:

- *Bygherrerollen* omfatter byggesagens centrale koordinerende funktion.
- *Planprocessen* omfatter de lovgivningsmæssige og lokale reguleringer af byggegrundens udnyttelse.
- *Beliggenhed* omfatter byggegrundens lokalisering, tidligere anvendelse og attraktionsværdi.
- *Bebyggelsen* omfatter bebyggelsens standard og kvalitet.
- *Byggeprocessen* omfatter valg af rådgivere, myndighedsbehandling, udbud og kontraktforhold.

Disse fem delelementer udfolder sig inden for de rammevilkår, som *boligmarked* og *erhvervsstruktur* udgør for byggesagernes parter og forløb.

Figur 1. Oversigt over den analytiske ramme.



Kilde: Kim Haugbølle.

## Fremgangsmåde

Projektet har som udgangspunkt omfattet i alt 6 hovedaktiviteter, som dog flere gange undervejs har undergået indholdsmæssige ændringer:

- *Planlægning*: Der er udarbejdet en detaljeret programmering af opgaven og afholdt en lang række arbejdsgruppemøder og styregruppemøder.
- *Udvælgelse af to parallelle byggesager*: To ensartede men ikke identiske byggesager er blevet udvalgt efter forhandling med flere bygherrer.
- *Udvikling af database*: Til støtte for analysen udviklede arbejdsgruppen en database, som dog blev droppet senere i projektet.
- *Etablering af projektweb*: I sidste halvdel af projektet etablerede arbejdsgruppen en digital projektweb til fælles håndtering af dokumenter.
- *Dataindsamling*: Indsamling af data er sket via gennemgang af tegningsmateriale og beskrivelser, kontakt med byggemyndigheder, interview med nøglepersoner, afholdelse af workshop med deltagelse af bygherrer og rådgivere samt deltagerobservation under et meget begrænset antal projekteringsmøder o.lign.
- *Udarbejdelse af rapport*: Arbejdsgruppen har udarbejdet en fyldig dokumentationsrapport (Söderberg et al. 2004), som danner grundlaget for nærværende rapport.

# Axel Heides Gård i København

## En erhvervsstruktur under forandring

Ressourceområdet bygge/bolig i Danmark er overvejende en hjemmemarkedsindustri med undtagelse af især byggematerialeindustrien og rådgivningsvirksomhederne. Bygge/boligområdet er et af de største erhvervsområder i Danmark, som i 1999 beskæftigede ca. 295.000 fuldtidsbeskæftigede i ca. 61.000 virksomheder med en samlet omsætning på ca. 329 mia. kr., heraf en eksport på ca. 49 mia. kr. (Danmarks Statistik 2001a).

Ressourceområdet bygge/bolig er generelt præget af mange små virksomheder med få større aktører, men erhvervsstrukturen er under betydelig forandring i disse år (Bonke & Kristiansen 2001):

- Bygherrerne er helt overvejende spredt på mange decentrale og autonome aktører.
- De rådgivende ingeniører har siden slutningen af 1980'erne gennemgået en voldsom polarisering mellem tre (også internationalt set) store virksomheder og en række mindre lokale eller specialiserede virksomheder.
- Arkitekterne er for nærværende i færd med at gennemgå den samme udvikling som de rådgivende ingeniører.
- De udførende virksomheder er for nærværende i færd med en koncentration, hvor fusioner og opkøb på såvel nationalt som nordisk plan har skabt nogle store nordiske entreprenørkoncerner.
- I mindre målestok er de tekniske entreprenører i færd med samme udvikling som de øvrige udførende virksomheder.
- Blandt producenter og leverandører af byggematerialer er erhvervsstrukturen inden for række områder som fx cement og installationer domineret af en enkelt eller ganske få store virksomheder.

## Et boligmarked med relativt få andelsboliger

Boligmarkedet i Danmark omfatter tre typer af boliger: Ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger. Det fremgår af Tabel 1, at mere end halvdelen af alle boliger er ejerboliger, mens antallet af lejeboliger er noget mindre, og antallet af andelsboliger er forholdsvis beskedent. Over 60 % af andelsboligerne findes i Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune (Danmarks Statistik 2001b).

Tabel 1. Ejer/lejerforhold for husstande i egentlige boliger.

Boligtype	Antal i 1.000	Procentuel fordeling
Ejerbolig	1.277	53 %
Lejebolig	954	40 %
Andelsbolig	159	7 %
Uoplyst	8	0 %
I alt	2.398	100 %

Kilde: Danmarks Statistik 2001b & Danmarks Statistik – statistikbanken (www.statistikbanken.dk). Tal pr. 1. januar 2001. Beboede boliger.

Organiseringen og prisdannelsen for de tre typer af boliger er meget forskellig. Ejerboligmarkedet er domineret af mange små decentrale beslutningstagere, hvor adgangen til og prisdannelsen helt overvejende sker på markedsvilkår, mens det samlede aktivitetsniveau og omsætning af ejerboliger primært bliver reguleret gennem statens generelle økonomiske politik.

Lejeboligmarkedet er nogenlunde ligeligt fordelt mellem private udlejere og ca. 700 almene boligorganisationer. Inden for den almene sektor anvises boliger efter et ventelistesystem eller via kommunernes ret til at anvise en bolig af sociale hensyn, mens private udlejningsboliger anvises efter den enkelte udlejers egne principper. Huslejen fastsættes overvejende efter princippet om "den omkostningsbestemte husleje", men en del – især nyere – lejeboliger udlejes efter princippet om "det lejedes værdi", som er en mere markedsorienteret fastsættelse af huslejen.

Andelsboligmarkedet er helt overvejende domineret af mange decentrale andelsboligforeninger. Andelshaveren i en andelsboligforening erhverver sig en ret til at bo i boligen, men boligen ejes af andelsboligforeningen. Langt den overvejende del af eksisterende andelsboliger sælges via decentrale ventelister, som administreres af de enkelte andelsboligforeninger. Andelsboliger sidestilles i store træk med lejeboliger, men retten til en andelsbolig kan sælges til en maksimalpris fastsat af andelsboligforeningens generalforsamling efter reglerne for værdiansættelse i andelsboligloven (Lovbekendtgørelse 652 af 2. juni 2001).

## Fra nedslidt industriområde til attraktivt byområde

Havnestadens arealer har en enestående beliggenhed tæt på Københavns centrum og direkte ud til Københavns havn og de store fredede arealer på Amager Fælled. Imidlertid har området i mange år haft et meget negativt omdømme som følge af tung trafik, frygt for klorudslip og en eksplosion i tilknytning til Dansk Sojakagefabrik.

Da Dansk Sojakagefabrik lukkede, besluttede DS Industries at udarbejde en helhedsplan eller designguide for området i samråd med Københavns Kommune for at kunne udvikle området hurtigt og sælge grundene til en favorabel pris. Den fælles vision fra DS Industries og Københavns Kommune har været at omdanne det gamle nedslidte industriområde til et attraktivt og centralt beliggende byområde med blandet bolig og serviceerhverv. Det nye byområde skal skille sig ud som en selvstændig bydel med sit eget udtryk med vægt på moderne arkitektur af høj kvalitet (DS Industries & PLH arkitekter 2001).

## Designguide og lokalplan 303 med tillæg I

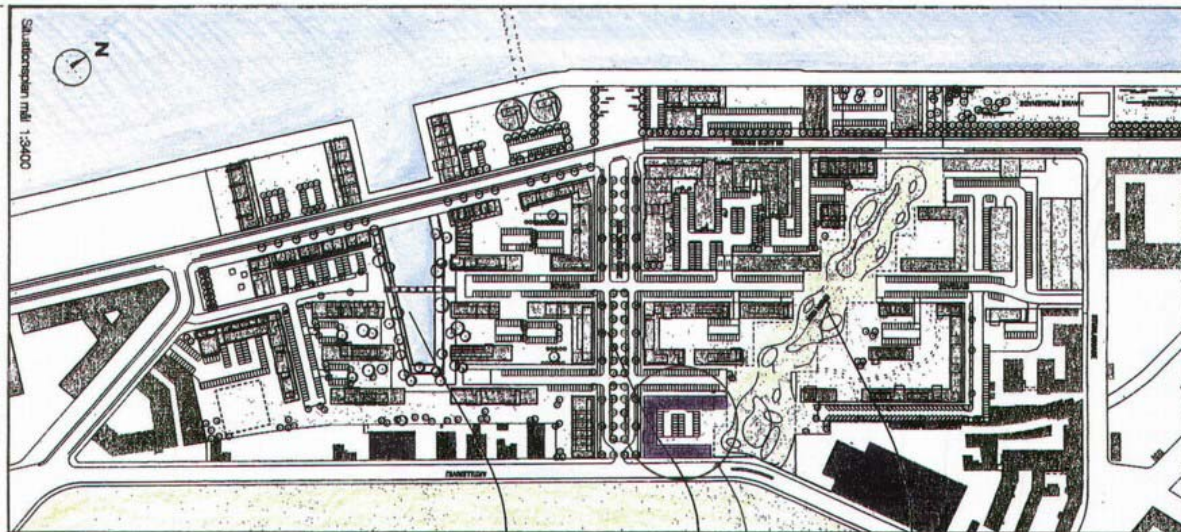
Havnestaden omfatter et samlet bruttoetageareal på ca. 215.000 m<sup>2</sup>. Udviklingen af Havnestaden er overordnet reguleret af lokalplan 303 for Islands Brygge Syd med tillæg I (Københavns Kommune 2001a). Lokalplanen, som kommunen udarbejder, udstikker de specifikke rammer for den fysiske udvikling af et lokalområde. Der kan klages til Naturklagenævnet over planens tilvejebringelse og forhold til planloven, men som hovedregel kan der ikke klages over lokalplanens indhold (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002).

Lokalplanen og designguiden fastslår, at Havnestaden skal tilføres tre markante strukturerende hovedtræk i form af:

- Et parkelement i form af en grøn kile, som forbinder Havneparken og Amager Fælled.

- Et urbant element i form af en boulevard, som forbinder Islands Brygge og Artillerivej centralt i bydelen i kraft af Axel Heides Gade. Her findes forretninger, kontorarbejdspladser og serviceerhverv.
- Et maritimt element i form af en blå kile, hvor havneløbet knækker. Der udføres en anløbshavn og et vandområde ind i bydelen, hvilket skaber et intimt, maritimt rum (se Figur 2).

Figur 2. Oversigt over Havnestaden.



Kilde: (DS Industries & PLH arkitekter 2001). Note: Cirklen på kortet angiver placering af Axel Heides Gård, og de tre pile henviser til områdets tre hovedtræk.

Lokalplanen fastlægger de detaljerede krav til Havnestadens udbygning, som omfatter:

- Anvendelse som blandet boliger og serviceerhverv fordelt ligeligt.
- Placering og udformning af de enkelte bebyggelser i Havnestaden.
- Bevaring af enkelte bygninger som Pressesiloen, Frøsiloen og Wennberg-siloen.
- Forbedring af den rekreative værdi af kajarealerne ved anlæg af en sammenhængende promenade.
- Trafikbetjening fortrinsvis via Artillerivej og Axel Heides Gade, etablering af buslinie og nærhed til metrostationen Islands Brygge.
- Etablering efter miljørigtige principper jfr. Københavns Kommunes (2001b) målsætninger for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.

## Kuben som projektudvikler og forretningsfører

Projektudviklingen af Axel Heides Gård forestås af Kuben, som har købt byggegrunden, fået udarbejdet et dispositionsforslag til myndighedsbehandling og udbudt byggeopgaven i licitation. Koncernen er en privat udbyder af boligbyggeri og salg, bygherrerådgivning for fremmede bygherrer og ejendomsforvaltning i Danmark. Kuben havde i 2001 ca. 160 ansatte og en nettoomsætning på ca. 375 mio. kr. ([www.kuben.dk](http://www.kuben.dk)).

Udgangspunktet for Axel Heides Gård har været etablering af offentligt støttede andelsboliger til en pris, som mennesker med en almindelig indkomst har mulighed for at betale. Køberne til andelsboliger er ifølge Kubens erfaringer fra andre byggerier i København mere polariseret end sædvanligt. Den ene pol udgøres af ældre købere, som søger en bynær bolig for at nyde deres otium tæt på kulturelle tilbud mv. Den anden pol udgøres af nystiftede familier med ingen eller ét barn, som søger en god overgangsbolig. De er typisk omkring 30 år og har en lang uddannelse og en god indkomst.

Med den attraktive beliggenhed og den generelt store bolig efterspørgsel i Københavns Kommune har Kuben vurderet, at der ikke ville blive problemer

med at afsætte andelsboligerne i Axel Heides Gård. Der er derfor ikke blevet lavet en særskilt markedsundersøgelse. Markedsføringen indledes, når licitation og en eventuel sparerunde er gennemført. Markedsføringen består typisk af tre skridt:

- Fremsendelse af salgsprospekt til potentielle købere i kundekartoteket.
- Annoncering på Kubens hjemmeside.
- Annoncering i aviser, hvis andelene ikke bliver solgt til de potentielle købere i kundekartoteket eller via annoncering på hjemmesiden.

Når salgsprocessen er afsluttet, og der har været afholdt stiftende generalforsamling, indtræder andelsboligforeningen som bygherre og Kuben overgår til at være forretningsfører for andelsboligforeningen. Herefter afholdes der sædvanligvis bygherremøde med andelsboligforeningen ca. hver anden måned, hvor byggeriets stadi gennemgås.

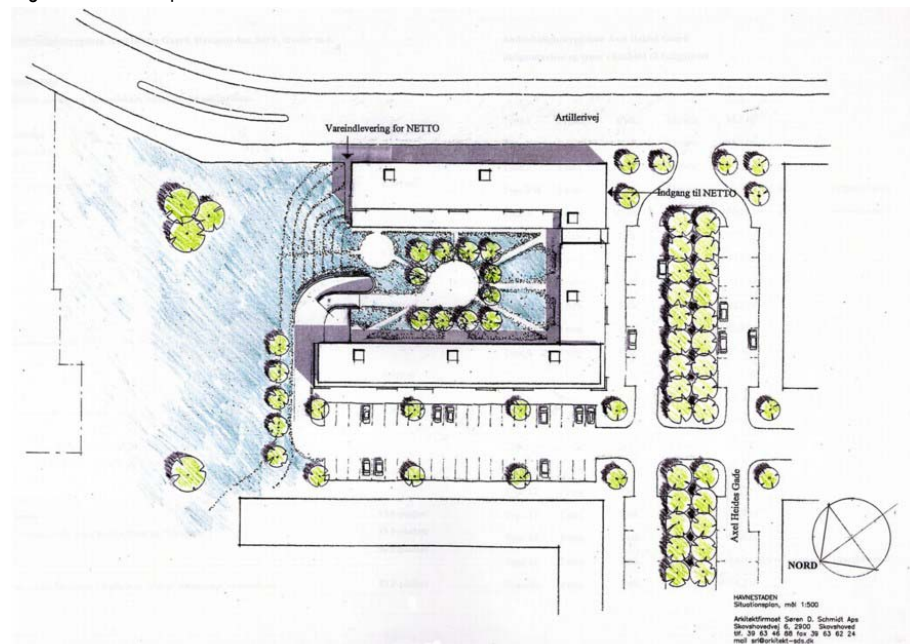
Andelshaverne har ikke været direkte involveret i projektudviklingen, men brugerhensyn inddrages direkte og indirekte. En række valg af fx lejlighedstyper, altaner og køkkenstørrelser sker på basis af erfaringer med brugerpræferencer fra tilsvarende byggerier. Desuden er det almindelig praksis, at den enkelte andelshaver kan få indflydelse på materialevalg mod ekstrabetaling. De præcise valgmuligheder bliver først endelig fastlagt i samarbejde med den valgte entreprenør, men vil sædvanligvis omfatte valg af køkkenskabe og –borde, overflader, gulve, hårde hvidevarer mv.

## En gedigen, men stilfærdig bebyggelse

Byggegrunden omfatter et grundareal på ca. 3.852 m<sup>2</sup> med en byggeret på 8.965 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen opføres som blandet bolig og erhverv bestående af 713 m<sup>2</sup> erhverv og 8.197 m<sup>2</sup> bolig, hvilket samlet svarer til 8.910 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I stueetagen mod Artillerivej etableres en dagligvarebutik. Resten af bebyggelsen omfatter 84 andelsboliger med en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på 97,6 m<sup>2</sup>, men med varierende størrelse og udformning.

Bebyggelsen er udformet som en hestesko, der er lukket mod Artillerivej, men i nordvestlig retning åbner sig mod Havnestadens grønne kile. Karréens gård er udlagt til grønt område, men hævet til stuegulvshøjde, idet der under gården er udlagt fuld kælder bl.a. til parkering (se Figur 3).

Figur 3. Situationsplan over Axel Heides Gård

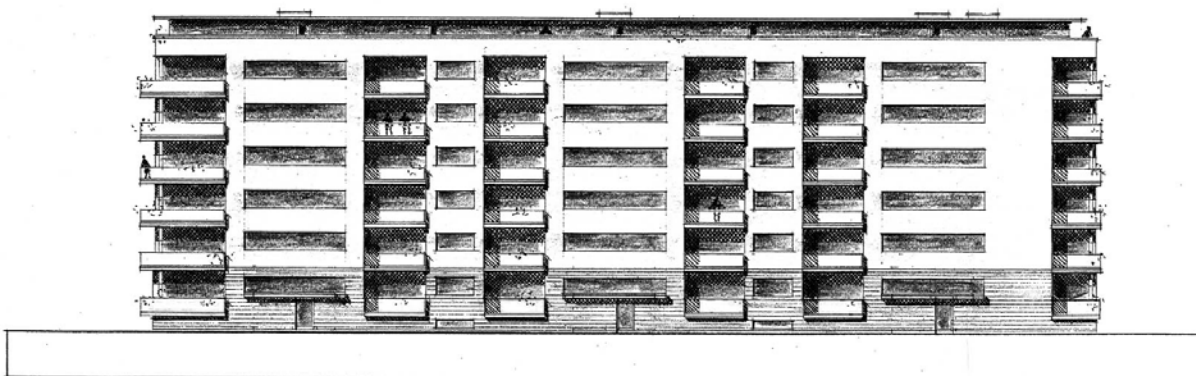


Kilde: Arkitektfirmaet Søren D. Schmidt ApS (2001).

Byggeriet opføres i 6 etager, men den nordlige fløj langs parkeringspladserne forsynes med en ekstra etage med penthouselejligheder (se Figur 4). Altaner skærer sig ind i bygningskroppen med en let udkraget altanplade. Vinduerne ligger med deres glasplan i murflugten, således at de sammenhængende glasflader opdeler den murede masse med horisontale og vertikale "skår". Resultatet er blevet en bebyggelse, som er karakteriseret ved:

- En muret base, der fremstår i blank rød mur, mens de øvrige etager er muret med gule sten og behandlet med kalkvand.
- Altaner af stål med værn af stål kombineret med hærdet glas.
- Vinduer og døre i træ/aluminium i mørk farve.
- Facader i penthouselejligheder udføres som en kombination af glas og mørke Rocklet-plader.

Figur 4. Facade mod vest som eksempel på facadeudformning.



Kilde: Arkitektfirmaet Søren D. Schmidt ApS (2001).

Den indvendige aptering af lejlighederne vil i lighed med almindelig standard bestå af følgende:

- Vægoverfladerne males.
- Gulve udføres i bøg som lamelparket.
- Dørene er malede kanaldøre med stålgreb.
- Gerichter udføres i malet træværk.
- Køkkener etableres som HTH model soft hvid 1400 med greb i børstet stål. Desuden forsynes køkkener med hårde hvidevarer, og de bliver forberedt for opvaskemaskine. Bordplader leveres som laminat.
- Toilet/bad beklædes med keramiske fliser på vægge og gulv. Toilet/bad leveres med gulvvarme, armatur, spejl og hvid sanitet. Desuden udføres installation for vaskemaskine og kondensørretumbler.
- Skabe leveres som HTH model 1400. Hver lejlighed får et kosteskab.

## Styret totalentreprise

Kuben har engageret Arkitektfirmaet Søren D. Schmidt ApS som totalrådgiver, og arkitektfirmaet har på Kubens foranledning hyret Kampsax A/S som underrådgiver på ingeniørydelserne for konstruktioner, anlæg, el og vvs. I begge tilfælde er der tale om firmaer og enkeltpersoner, som Kuben tidligere med godt resultat har arbejdet sammen med. Totalrådgiverens arbejde er beskrevet i en ydelsesbeskrivelse i henhold til ABR 89 (Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand 1989). Kontraktsummen er mindre end normalt, fordi en del af især ingeniørens ydelser er overladt til totalentreprenøren.

Over en periode på ca. 3 måneder fra januar til april 2001 har Kuben og totalrådgiveren ført forhandlinger med Plandirektoratet i Københavns Kommune vedr. udformningen af Axel Heides Gård. Forhandlingerne har ført til,

at totalrådgiveren på vegne af Kuben har søgt om dispensation fra lokalplan 303 med tillæg I. Plandirektoratet fik bemyndigelse af Bygge- og Teknikudvalget til at foretage naboorientering og meddele dispensationerne, hvis der ikke fremkom væsentlige indsigelser. Efterfølgende godkendte Bygge- og Teknikudvalget dispensationerne.

I slutningen af marts 2001 indsendte Kuben byggeandragende (Skema A) til Københavns Kommune, der prioriterede parallelbyggesagen som nummer 9. Den prioriterede liste over byggeandragender blev herefter indsendt til By- og Boligministeriet. By- og Boligministeriet meddelte tilsagn til de første 8 prioriteter. Kommunen fik efterfølgende tilsagn til parallelbyggesagen inden for særpuljen til forsøgsbyggerier.

Efter tilsagn fra Københavns Kommune blev byggeriet udbudt i totalentreprisen, hvor Kuben havde udvalgt tre totalentreprenører til at deltage i indbudt licitation. Eftersom byggeriet omfatter både støttede andelsboliger og privat erhverv, blev byggeriet udbudt som to separate entrepriser, men begge entrepriser skulle udføres af den samme entreprenør. Begge kontrakter er dog betingede af, at Københavns Kommune godkender skema B, og at byggeriet først kan starte, når alle boligerne er solgt. Udover tegninger, beskrivelser og Kubens afvigelser fra ABT 93 (Almindelige betingelser for totalentreprise 1993) omfatter udbudsmaterialet også Kubens aftale med totalrådgiveren, hvor Kuben betinger sig, at totalentreprenøren overtager totalrådgiveren. For at imødegå de dårlige erfaringer med totalentreprise har Kuben yderligere betinget sig, at totalentreprenøren ikke kan ændre i aftalen med totalrådgiveren uden Kubens accept. Desuden skal totalrådgiveren forelægge ændringer af projektet for Kuben til godkendelse.

Den 15. maj 2001 afholdt Kuben og totalrådgiveren et spørgemøde med de bydende entreprenører, hvor de bydende havde mulighed for at stille spørgsmål til både bygherre og projekterende om projektets udformning og valg. Den 29. maj 2001 kl. 10 blev der afholdt licitation på totalentreprisen, hvor de afgivne tilbud blev åbnet og læst højt for de tilstedeværende. Resultatet blev, at Hoffmann A/S vandt opgaven.

# Piggyvaren i Malmø

## Erhvervsstruktur

Ressourceområdet bygge/bolig er et af de største erhvervsområder i Sverige. I 1999 var ca. 450.000 personer ansat i ca. 127.000 virksomheder, der omsatte for ca. 717 mia. SEK og havde en værditilvækst på ca. 277 mia. SEK ([www.orestat.scb.se](http://www.orestat.scb.se)).

Ressourceområdet bygge/bolig er generelt præget af mange små virksomheder men inden for de enkelte segmenter dominerer enkelte store virksomheder (Byggkostnadsdelegationen 2000):

- Bygherrerne deles i henhold til den svenske plan- og byggelov op i tre grupper: 1. Hyppige købere med løbende aktivitet (kommunale boligselskaber, andelsforeninger, store og middelstore private ejendomsforvaltere). 2. Sjældne købere med aktivitet hvert 10.-15. år (private virksomheder, villa/sommerhusejere og andelsboligforeninger). 3. Engangskøbere med aktivitet hvert 15.-30. år (villa/sommerhusejere og andelsboligforeninger).
- De rådgivende ingeniører og arkitekter er karakteriseret ved et meget stort antal små virksomheder og nogle få store virksomheder.
- De udførende virksomheder er stærkt polariseret mellem 3 store entreprenørvirksomheder og mange små virksomheder. De store virksomheder er i færd med en yderligere koncentration via fusioner og opkøb på såvel nordisk som internationalt plan.
- De tekniske entreprenører er mindre polariserede end de øvrige udførende virksomheder, men et mindre antal større virksomheder er dog ansvarlige for størstedelen af omsætningen.
- Byggematerialeindustrien består af et stort antal virksomheder af varierende størrelse. På en række områder som fx cement, beton, asfalt, isoleringsmaterialer og installationer er erhvervsstrukturen domineret af en enkelt eller ganske få store virksomheder.

## Et boligmarked med mange andelsboliger

Boligmarkedet i Sverige omfatter tre typer af boliger: Ejerboliger (*äganderätt*), andelsboliger (*bostadsrätt*) og lejeboliger (*hyresrätt*). Det fremgår af Tabel 2, at knap halvdelen af alle boliger er en ejerbolig, mens antallet af andelsboliger er forholdsvis stort. Det hænger sammen med, at ejerboliger alene omfatter småhuse, da ejerlejligheder ikke kendes i Sverige.

Tabel 2. Fordeling af boligtype efter ejerforhold.

Boligtype	Antal i 1.000	Procentuel fordeling
Ejerbolig	1.963	46 %
Lejebolig	1.556	37 %
Andelsbolig	712	17 %
I alt	4.231	100 %

Kilde: [www.scb.se](http://www.scb.se). Tal fra 2000.

Organiseringen af og prisdannelsen på de tre typer boliger er meget forskellig. Ejerboligmarkedet er domineret af mange små decentrale beslutningstagere, hvor adgangen til og prisdannelsen helt overvejende sker på markedsvilkår. Det samlede aktivitetsniveau og omsætning af ejerboliger bliver primært reguleret gennem statens generelle økonomiske politik.

Lejeboligmarkedet er nogenlunde ligeligt fordelt mellem private udlejere og de almene boligorganisationer organiseret i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag). Inden for den almene sektor anvises boliger efter et ventelistesystem eller via kommunernes ret til at anvise en bolig af sociale hensyn, mens private udlejningsboliger anvises efter den enkelte udlejers egne principper. Frem til ca. 1990 hvilede fastlæggelsen af huslejen overvejende på princippet om "den omkostningsbestemte husleje", men siden 1990 har en mere markedsorienteret fastsættelse af huslejen i stigende omfang fundet sted.

Andelsboligmarkedet er helt overvejende domineret af nogle få store centrale organisationer herunder især HSB, der opfører andelsboliger. Andelshaveren i en andelsboligforening erhverver sig en ret til at bo i boligen, men boligen ejes af andelsboligforeningen. Andelsboligen kan sælges af andelshaveren på markedsmæssige vilkår, men den nye andelshaver skal godkendes af andelsboligforeningen.

## En vanskelig byggegrund

Kvarteret Piggvaren ligger i Limhamn, som er et meget attraktivt område tæt på havet og Malmøs centrum. Byggegrunden har været ubebygget siden 1950-60'erne. Flere bygherrer har fra tid til anden vist interesse for grunden, men har ikke investeret pga. en høj grundpris og en lokalplan, som kun tillader en lav udnyttelsesgrad. Til trods herfor købte HSB grunden i 1997.

Den gældende lokalplan for området var fra 1950'erne og svarede ikke til kravene i et moderne boligområde. HSB mente, at udnyttelsesgraden kunne øges med baggrund i grundens beliggenhed, gode transportforbindelser og nærheden til vandet og det centrale Malmø. HSB lod derfor et arkitektfirma udarbejde et forslag med tre høje bygningskroppe. Forslaget kunne ikke accepteres af Stadsbyggnadskontoret i Malmø, da det ikke opfyldte den gældende lokalplan. Det var især kritisk, at forslaget indebar betydelige skyggevirkninger for de omkringliggende bebyggelser.

HSB valgte i stedet at udarbejde et overordnet byggeprogram som grundlag for en invitation til fem arkitektfirmaer om at udarbejde nye forslag. Der var ikke tale om en egentlig konkurrence, men formålet var at få ideer og forslag frem, som kunne ligge til grund for et detaljeret projektforslag. Forslagene blev præsenteret ved et fælles seminar, hvor de fem arkitektfirmaer, repræsentanter for HSB og Stadsbyggnadskontoret deltog. Forslagene blev kommenteret af HSB og Stadsbyggnadskontoret, og HSB valgte at arbejde videre med et forslag fra arkitektfirmaet White arkitekter AB.

## En lokalplan bliver anket

En ændring af en lokalplan (*detaljplan*) indledes med et såkaldt samråd. Ved et sådant samråd medvirker foruden repræsentanter fra Stadsbyggnadskontoret, bygherren og arkitektfirmaet også repræsentanter for ejendomsjere og beboere i naboejendommene. Med støtte i skitser og modeller præsenteres forslaget og konsekvenserne for områdets karakter og de omkringliggende bebyggelser, og mødedeltagerne får mulighed for at fremlægge deres synspunkter på forslaget.

Efter samrådet får naboer endnu en chance for at komme med indsigelser, idet der bliver arrangeret en udstilling, som er åben for alle interessere-

de. Naboerne har således mulighed for at besigtige projektet i yderligere ca. 4 uger.

Efter udstillingen og indsigelsesfristens udløb kan den nye lokalplan behandles og vedtages af kommunalbestyrelsen. Derefter har naboerne yderligere 3 ugers frist til eventuelt at klage over kommunalbestyrelsens vedtagelse til første ankeinstans Länsstyrelsen. Hvis der ikke kommer klager fra naboerne, kan kommunalbestyrelsen give accept af planen, hvorefter planen kan træde i kraft ca. 1 måned senere. Det bør nævnes, at processen alene vedrører lokalplanen og ikke indebærer en byggetilladelse (*bygglov*).

Et typisk forløb varer ca. et halvt år med mindre naboerne klager over kommunalbestyrelsens afgørelse. I så fald behandler Länsstyrelsen klagen, som både kan være rettet mod proceduren og indholdet i kommunalbestyrelsens beslutning. Når Länsstyrelsens afgørelse foreligger i løbet af typisk ca. 3 måneder, kan naboerne klage over denne til Miljødepartementet, som er anden ankeinstans. Under behandlingen af klagen i de to ankeinstanser, som ofte varer op til et år, må bygherren ikke påbegynde byggeriet.

I forbindelse med Kvarteret Piggvaren fik HSB opbakning fra Stadsbyggnadskontoret til forslaget fra White arkitekter AB, selvom det betød en ændring af den eksisterende lokalplan. Forslaget blev efterfølgende fremlagt ved et samråd med naboerne, hvor især skyggeeffekter blev drøftet. Efter bygherrens og arkitektens opfattelse var der ingen direkte protester mod forslaget, men alligevel blev forslaget om ændring af lokalplanen anket af naboerne til Länsstyrelsen. Efterfølgende blev Länsstyrelsens afgørelse anket til højeste ankeinstans Miljødepartementet, hvor klagen fortsat var til behandling, da parallelbyggesagen blev afsluttet.

## HSB Malmö som byherre

Hyresgästerne Sparkasse- og Byggnadsförening (HSB) blev etableret i 1923. HSB er Sveriges største kooperative organisation inden for boligområdet med ca. 550.000 medlemmer. Organisationen bygger på to principper: 1. Finansiering af nybyggeri via opsparing i sparekassen. 2. Integration af nybyggeri og drift. HSB er organiseret i tre led ([www.hsb.se](http://www.hsb.se)):

- 41 regionale HSB-foreninger – herunder HSB Malmö – som alle beboere er medlem af. HSB-foreningerne udvikler og gennemfører nye byggeprojekter og forvalter eksisterende ejendomme.
- HSB Riksförbund er en sammenslutning af alle HSB-foreningerne. Riksforbundet er HSB-foreningernes fælles interesseorganisation.
- HSB Sverige AB ejes af HSB-foreningerne i fællesskab. Selskabet er moderselskab for en række datterselskaber indenfor bank/sparekasse, forsikring, rådgivning, produktion, indkøb, forretningsudvikling, IT-service og inkasso.

HSB optræder som byherre og bærer den økonomiske risiko for projektet, indtil det færdige byggeri overtages af andelsboligforeningen. Qua sin rolle som medlemsorganisation påtager HSB sig i praksis også ansvaret under den 5-årige garantiperiode og den 10-årige ansvarsperiode for væsentlige fejl som følge af entreprenørens forsømmelse eller uforsvarlige handlinger.

Krisen på ejendomsmarkedet i begyndelsen af 1990'erne førte til en mere forsigtig investeringspolitik. HSB har derfor gennem to år informeret om Piggvaren for at undgå fejlslagne investeringer. HSB anvender en række virkemidler i sin markedsføring:

- En hjemmeside (med links til de lokale HSB-foreninger) informerer om HSB, igangværende projekter og kommende projekter.
- En avis, som uddeles til alle husstande i lokalområdet med information om aktuelle projekter.
- En medlemsliste (eller venteliste).

- En fortegnelse over alle sparekassens opsparere.

Den større fokusering på beboerne som kunder efter krisen på ejendomsmarkedet har betydet, at de kommende andelshavere har fået større muligheder for at påvirke deres boliger. Andelshaverne får typisk mulighed for at påvirke valget af ruminddeling, overflader, skabsindretning, hårde hvidevarer og sanitet. Entreprenøren skal i samråd med HSB udforme et tilvalgsprogram med prislister, som ikke må ændres uden HSBs skriftlige godkendelse. Tilvalg aftales og afregnes dog direkte mellem entreprenøren og de enkelte andelshavere.

## En moderne minimalistisk bebyggelse

HSB har formuleret et sæt generelle standard- og kvalitetskrav, som gælder for alle HSB-foreninger. Kravene omfatter også miljøhensyn fx i form af en afviklingsliste for uønskede produkter, krav om en specifik miljøplan hos entreprenøren og krav til energiforsyning. De generelle krav kan anses for at være minimumskrav, som dog i hvert enkelt tilfælde må tilpasses det konkrete byggeri.

Piggvaren er et eksempel på et boligbyggeri af høj standard. HSB forventer, at anskaffelsesudgifterne bliver ca. 25.000 SEK pr. m<sup>2</sup> nettoareal (*bostadsyta*). Prisen for en af de større lejligheder vil ligge på ca. 2,7 mio. SEK. I tilknytning til anlægsbudgettet har HSB desuden opstillet et 10-årigt driftsbudget svarende til den periode, hvori ejendomsskatterne gradvist hæves.

Udformningen af Piggvaren har været en arkitektonisk udfordring. Grunden har i årtier været ubebygget og havde efterhånden fået karakter af en park, som HSB og Stadsbyggnadskontoret i videst muligt omfang ønskede at bevare. De nærliggende bygninger består af flere mindre villaer og boligblokke samt et højhus. I respons til disse udfordringer udformede arkitekten en sammenhængende svungen bygningskrop, som er trukket lidt tilbage fra gaden, hvilket har givet bygningen et moderne minimalistisk udtryk (se Figur 5).

Figur 5. Model af Kv. Piggvaren.



Kilde: White arkitekter AB.

Kommunen og naboerne kunne ikke acceptere den svungne bygningskrop, hvis den blev helt lukket, da det ville indebære skyggeproblemer for naboerne. Der skulle derfor være åbninger i facaden. Resultatet blev en forholdsvis åben bebyggelse, hvor trappe og elevator er placeret centralt i huset. På de øverste etager ligger "tagvillaer". Det er disse "tagvillaer", som rummer de små karakteristiske atelierer, der stikker ud som periskoper på taget (se Figur 6).

Figur 6. Kv. Piggvaren i perspektiv.



Kilde: White arkitekter AB.

Bebyggelsen består af 68 lejligheder, hvor de fleste har en størrelse på ca. 100 m<sup>2</sup> ("bostadsyta", dvs. nettoareal). Med undtagelse af nogle få mindre lejligheder er alle lejlighederne gennemgående. De er forsynet med en 2,5 m bred terrasse mod syd og en lidt smallere balkon mod nord, hvilket giver en samlet bygningsdybde på ca. 14 m. Lejlighederne har en rumhøjde på 2,7 m. Lejlighederne er forsynet med gæstetoilet, indbyggede garderober og meget rummelige stuer, da beboerne forventes at blive tidligere villaejere. Bebyggelsen får kælder til bl.a. parkering (1 plads pr. lejlighed), store pulterrum mv.

## Styret totalentreprise

For at søge om byggetilladelse i Sverige er det alene nødvendigt at indsende situationsplan, haveplan og facadetegninger, mens hverken planløsninger eller konstruktionstegninger og –beregninger skal indsendes. Kommunens granskning og godkendelse indebærer dog ikke, at kommunen tager ansvaret for eventuelle fejl.

Projektorganisationen er næsten altid lille i HSB. Bygherren er som regel HSB Malmö, mens projektlederen – sædvanligvis fra HSB Bygg – er ansvarlig for planlægning, projektering og udførelse. Da HSB normalt udbyder byggeopgaver som "styret totalentreprise" vil arkitekten ofte deltage som den eneste eksterne rådgiver. Arkitekten deltager dog kun frem til udbud af totalentreprisen og fører normalt ikke tilsyn på bygherrens vegne.

Det er normal praksis hos HSB, at totalentreprenøren herefter overtager arkitekten, men ydelser og honorar aftales direkte mellem arkitekt og totalentreprenør. Arkitekten vil sædvanligvis fuldføre projekteringen, dvs. udarbejde ansøgning om byggetilladelse, beskrivelser og en betydelig del af udbudsgrundlaget. Hvis arkitekten ikke overtages af totalentreprenøren, hyrer HSB almindeligvis arkitekten til at granske totalentreprenørens arbejde. Honoraret er ofte i regning med loft efter ABK 96 (*Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet*).

I Sverige sker udbud på basis af et sæt almindelige betingelser (*Administrativa Föreskrifter*), tegninger og beskrivelser, som udarbejdes på grundlag af AMA-systemet (*Allmän Material- och Arbetsbeskrivning*). Både de administrative forskrifter og AMA-systemet er standarder, som er udarbejdet af branchen selv. AMA-systemet har karakter af de facto standard, men i princippet står det parterne frit for at tillemppe disse til det konkrete byggeri og aftale forbehold.

Sædvanligvis udbyder HSB byggeopgaver i konkurrence mellem ca. 4 totalentreprenører. Vigtige faktorer ved udvælgelsen er erfaringer fra tidligere samarbejde og ikke mindst personlige relationer til de involverede. Kontrakter med totalentreprenører indgås i henhold til ABT 94 (*Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader*). HSBs aftaler med totalentreprenører indeholder dog en række skærper, hvoraf nogle af de vigtigste er en 5-årig garantiperiode mod normalt 2 år, en sikkerhedsstillelse på 10 % mod normalt 5 %, en dagbod svarende til bygherrens tab mod normalt 0,5 % og en udvidet ansvarsforsikring. Hertil kommer en række skærper omkring procedurer og godkendelser.

# Forskelle og ligheder

Det bør bemærkes, at forskelle og ligheder kan identificeres på fire forskellige niveauer: Nationalt, kommunalt/regionalt, de aktuelle organisationer og det konkrete projekt. Hvor andet ikke er nævnt eksplicit er de angivne forskelle og ligheder som udgangspunkt beskrevet på nationalt niveau.

## Erhvervsstruktur

Erhvervsstrukturen inden for bygge/boligområdet i de to lande ligner hinanden på mange måder. De er begge karakteriseret ved et meget stort antal små virksomheder, ligesom produktion og distribution af byggematerialer indenfor en række områder er domineret af få store virksomheder. Men der er også nogle markante forskelle i erhvervsstruktur. Byggesektoren i Sverige er domineret af tre store entreprenører, mens rådgiverne og i særdeleshed arkitekterne spiller en mere tilbagetrukket rolle i byggeprocessen end i Danmark.

## Boligmarked

I både Sverige og Danmark findes tre ejerformer (*upplåtelseform*): Ejerboliger (*äganderätt*), andelsboliger (*bostadsrätt*) og lejeboliger (*hyresrätt*). Fordelingen af boliger på ejerform adskiller sig på to punkter. For det første findes der væsentligt flere andelsboliger i Sverige end i Danmark. For det andet er ejerlejligheder stort set ukendte i Sverige.

Der er ikke de store principielle forskelle mellem de to lande, når det gælder ejendomsretten over en ejerbolig. Derimod kan der være forskel i pris og adgang som følge af forskellige skattesystemer, lånemuligheder, konjunkturer mv. i de to lande.

I både svenske andelsboligforeninger (*bostadsrättforening*) og danske andelsboligforeninger ejer indehaveren alene retten til at bebo boligen. Ved salg af en andelsbolig skal andelsboligforeningen derfor formelt godkende den nye andelshaver. Prisdannelsen på danske og svenske andelsboliger adskiller sig imidlertid væsentligt. I Sverige kan indehaveren sælge sin andel til markedspris, mens danske andelsboliger kan sælges til en maksimalpris.

Lejeboligmarkederne i de to lande har en række lighedstræk, men i det seneste årti er lejeboligmarkedet i Sverige blevet liberaliseret, hvilket dels har hævet huslejerne, dels har givet lejerne mulighed for at overtage deres lejebolig.

Det bør bemærkes, at skatteregler, lånevilkår og støtteordninger ikke alene er forskellige for de tre ejerformer, men også på hver side af Øresund. Disse forhold er ikke blevet behandlet nærmere i projektet.

## Byggegrunde

Både det danske og det svenske byggeri opføres på attraktivt beliggende byggegrunde. I det danske tilfælde er der dog tale om en byggegrund, som ikke nødvendigvis i udgangspunktet er attraktiv pga. jordforurening og områdets karakter af forladt industriområde, men byggegrunden rummer store potentialer pga. sin nærhed til Københavns centrum og rekreative arealer. For

at øge Havnestadens attraktionsværdi har grundsælgeren efter nøje drøftelser med kommunen udarbejdet en designguide, hvilket efter både danske og svenske forhold er usædvanligt.

## Planproces

Planproces og byggesagsbehandling er i Sverige samlet under én lov plan- og byggeloven (Plan- och Bygglag SFS 1987: 10), mens planproces og byggesagsbehandling i Danmark er fordelt på planloven (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) og byggeloven (Lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998 & Lov nr. 228 af 31. marts 2001).

Formålet med planprocessen og de hensyn, som planprocessen skal sikre, er meget ens i de to lande. Principperne og elementerne i den svenske rummer mange ligheder med den danske planproces vedrørende fx krav om nabohøring. Der er dog også en række forskelle i procedurerne fx vedr. høringsperiodens længde og især mulighederne for at anke en beslutning. I Danmark kan alene proceduren vedrørende kommunalbestyrelsens beslutning om en lokalplan påklages til Naturklagenævnet. I Sverige kan både proceduren og indholdet i kommunalbestyrelsens beslutning om en lokalplan (*detaljplan*) påklages til Länsstyrelsen og siden til Miljödepartementet. En anke til begge ankeinstanser i Sverige kan forlænge planprocessen betydeligt.

## Bygherrerollen

Kuben og HSB Malmö varetager bygherrerollen forskelligt. Kuben har i den konkrete sag alene påtaget rollen som projektudvikler frem til etableringen af andelsboligforeningen, hvorefter Kuben overlader ansvaret og den økonomiske risiko til andelsboligforeningen, mens Kuben selv fortsætter i rollen som forretningsfører. Derimod optræder HSB Malmö som egentlig bygherre gennem hele projektet og påtager sig dermed den økonomiske risiko for projektets gennemførelse. Efter aflevering af byggeriet bevarer HSB Malmö som medlemsorganisation typisk ansvaret for driften, hvor Kuben eventuelt vil indtræde som administrator, hvis andelsboligforeningen ønsker det. Disse forskelle er knyttet til HSB Malmö og Kuben som organisationer, og er ikke udtryk for egentlige nationale forskelle.

Begge bygherrer anvender i store træk de samme virkemidler i deres markedsføring over for kommende andelshavere. Det gælder udarbejdelse af salgsprospekter, lister over potentielle købere og annoncering via medier og hjemmesider.

Indholdet i de økonomiske analyser og oplysninger til andelshaverne adskiller sig dog fra hinanden. I Kubens salgsprospekter indgår alene et 1.-årsbudget. Selvom Kuben i overensstemmelse med lovkravet udarbejder en totaløkonomisk vurdering ved ansøgning om støttetilsagn (skema A), indgår denne ikke i salgsprojektet. Ved aflevering af byggeriet udarbejdes dog i henhold til reglerne en driftsplan og et driftsbudget for en 15-årig periode. I modsætning til Danmark er det ikke i Sverige et lovkrav at udarbejde en totaløkonomisk vurdering, men HSB udarbejder på eget initiativ et driftsbudget over en 10-årig periode svarende til perioden med optrapning af ejendoms-skatte.

Håndteringen af brugerindflydelse på byggerierne ligner hinanden. Brugernes indflydelse kommer indirekte til udtryk gennem HSB og Kubens valg af attraktive byggegrunde og et varieret udbud af lejlighedstyper. Både Kuben og HSB tilbyder brugerne direkte indflydelse på udformning af deres egen bolig gennem en række tilvalg mod ekstrabetaling vedrørende overflader, sanitet, gulve, hårde hvidevarer mv. HSB synes dog at give brugerne

større muligheder for at udforme lejlighedsindretning ved placering af skillevægge, hvilket hænger sammen med, at Piggvaren er et mere eksklusivt byggeri end Axel Heides Gård.

## Byggeri som produkt

En meget vigtig forskel mellem Danmark og Sverige vedrører metoderne til at opgøre boligareal. I Danmark opgøres en boligs areal som bruttoetageareal, mens boligarealet i Sverige opgøres som brugsareal (*bostadsyta*), dvs. nettoareal. Danskere vil derfor opleve, at de får flere kvadratmeter til rådighed, når de finder en bolig af "samme størrelse" i Sverige sammenlignet med Danmark.

Det har ikke været muligt systematisk at sammenholde anskaffelsesudgifter med bebyggelsernes standard og kvalitet, fordi projekteringen af Piggvaren ved projektets afslutning ikke var tilstrækkeligt fremskreden. Anskaffelsesudgifterne for Axel Heides Gård (ca. 16-17.000 DKK pr. m<sup>2</sup>) og Piggvaren (ca. 25.000 SEK pr. m<sup>2</sup>) vil formodentlig være forholdsvis tæt på hinanden, når der tages højde for forskelle i kronekurs og arealopgørelse. Boligerne i Piggvaren bliver dog gennemgående større end i Axel Heides Gård, idet lejlighederne får gæstetoilet og større køkkener, ligesom de kommende andelshavere i Piggvaren forventes at efterspørge boliger med en rummelig dagligstue. Indbyggede skabe er også almindeligt i Sverige, men ikke i Danmark. Hertil kommer, at der generelt bygges flere og større opbevaringsrum i Sverige end i Danmark.

Generelt ligner miljøkravene til byggeri i Danmark og Sverige hinanden, men Danmark har en række regler og ordninger for bygninger, som ikke kan genfindes i Sverige. Det gælder fx:

- Bygningsreglementets (BR 95 og BR-S 98) krav om et maksimalt energitab pr. m<sup>2</sup>.
- Energiledelsesordningen (ELO-ordningen), som indebærer, at alle ejendomme med et bruttoetageareal større end 1500 m<sup>2</sup> skal have tilknyttet en energikonsulent.
- Krav om individuel aflæsning af forbrug af el, vand og varme.

Hvorvidt der er flere eller færre fejl i svensk byggeri sammenlignet med dansk byggeri kan ikke vurderes, idet svigt kun registreres systematisk i Danmark via byggeskadefondene. I Danmark er offentligt støttet boligbyggeri og bygningsfornyelse omfattet af de to byggeskadefonde, som finansieres via et engangsbidrag på 1 % af anskaffessummen. Byggeskadefondenes virke omfatter bl.a. et uvildigt 1-årseftersyn og et 5-årseftersyn af det enkelte byggeri samt generel erfaringsformidling. Sverige har en forsikringsordning, der delvist ligner den danske ordning. Svenske bygherrer skal tegne en såkaldt byggefejlsforsikring (*byggfelsförsäkring*) ved nybyggeri eller ombygning af etageboliger og visse typer af en- og tofamilies boliger. Forsikringen tegnes hos et privat forsikringsselskab og gælder for en 10-årig periode. Omkostningen svarer til 0,7 % af byggeudgifterne. Byggeri omfattet af bestemmelserne om en forsikring må ikke igangsættes, før bevis på en forsikringsaftale er fremsendt til byggemyndighederne.

## Byggeproces

Der er væsentlig forskel på myndighedernes behandling af en ansøgning om byggetilladelse (*bygglov*) i Sverige og Danmark. For at søge om byggetilladelse i Sverige er det alene nødvendigt at indsende situationsplan, haveplan og facadetegninger. Kravene i Danmark er væsentligt større, idet plantegninger, konstruktionstegninger, statiske beregninger, geotekniske undersø-

gelses mv. også skal indsendes til kommunen. I hverken Sverige eller Danmark indebærer kommunens granskning og godkendelse dog, at kommunen tager ansvaret for eventuelle fejl.

I både Danmark og Sverige skal ansøgninger om byggetilladelser med tilhørende bilagsmateriale normalt fremsendes på det pågældende lands sprog. Både Bygge- og Teknikforvaltningen i København Kommune og Stadsbyggnadskontoret i Malmö har dog efter henvendelse fra arbejdsgruppen bag dette projekt meddelt, at de vil acceptere ansøgninger udarbejdet på det andet sprog. Materiale, der skal fremlægges for offentligheden fx ved en høring, skal dog fortsat udarbejdes på det pågældende lands sprog.

Bygherrens aftaler med rådgivere vil som regel i Danmark følge bestemmelserne i ABR 89 (Dansk Ingeniørforening et al. 1989), mens aftaler i Sverige med rådgivere følger ABK 96 (Arkitekt- och Ingenjörsföretagen & Byggandets Kontraktskommitté 1996). Både ABR 89 og ABK 96 er alment accepterede af branchen. I begge lande kan den enkelte bygherre – med undtagelse af statslige og offentligt støttede bygherrer i Danmark – tilføje eller tage forbehold over for bestemmelser, hvilket både Kuben og HSB benytter sig af. Bestemmelserne i den svenske ABK 96 og den danske ABR 89 er disponeret meget forskelligt, men indholdsmæssigt er der betydelige ligheder mellem de to sæt af standardaftaler. De afviger dog også fra hinanden på en række punkter, hvoraf nogle af de væsentligste er (for en detaljeret sammenligning henvises til Söderberg et al. 2004):

- ABK 96 angiver 10 års ansvarsperiode, mens ABR 89 kun angiver 5 år.
- I Danmark er rådgiverens erstatningsansvar begrænset til 2,5 mio. DKK, mens erstatningsansvaret i Sverige er begrænset til ca. 4,5 mio. SEK.
- I Danmark kan rådgiverens honorar beregnes som en procentdel af byggeomkostningerne. En sådan honorarform forekommer i princippet ikke i Sverige.
- Ifølge ABR 89 kan parterne aftale erstatningsregler, mens ABK 96 foreskriver, at rådgiveren skal betale erstatning, hvis rådgiveren ikke har krav på tidsfristforlængelse. Erstatningen er begrænset til 10 gange det svenske basisbeløb (basisbeløbet var 36.400 SEK i 1998), hvis ikke andet er aftalt.

Projektmateriale hviler i Danmark hyppigt på standardiserede beskrivelser udgivet af BPS. Standardiserede beskrivelser har dog ikke i Danmark fået nær den udbredelse eller karakter af de facto-standard, som AMA-systemet har fået i Sverige.

Udbuds- og samarbejdsformer (upphandling), dvs. entrepriseform, honorarform og udbud, minder principielt meget om hinanden i de to lande. De tre entrepriseformer fagentreprise, hovedentreprise og totalentreprise kan genfindes i begge lande, men entrepriseformen samordnet hovedentreprise (*samordnad generalentreprenad*) kendes ikke i Danmark. Ved samordnet hovedentreprise udbyder bygherren en opgave i fagentreprise, men overlader efterfølgende ansvaret for koordinering af fagentrepriserne til en hovedentreprenør. For offentligt og offentligt støttet byggeri har den danske stat desuden udarbejdet en række detaljerede og specifikke bestemmelser for udbud- og samarbejdsformer, som ikke kan genfindes i Sverige.

Udbud af en byggeopgave og indgåelse af kontrakt med en entreprenør adskiller sig på et meget vigtigt punkt mellem Danmark og Sverige. Danmark har en licitationslov (Lov nr. 216 af 6. juni 1966)<sup>2</sup>, som bl.a. angiver, at tilbud skal afgives og åbnes på et forudbestemt tid og sted i nærvær af de bydende. Sådanne bestemmelser findes ikke i Sverige.

Entrepriseaftaler i Danmark indgås som regel efter AB 92 (Boligministeriet 1992) eller ABT 93 (Boligministeriet 1993) og efter AB 93 (Byggandets Kontraktskommitté 1992) eller ABT 94 (Byggandets Kontraktskommitté 1994) i

<sup>2</sup> Licitationsloven (Lov nr. 216 af 6. juni 1966) er i øvrigt siden blevet erstattet af tilbudsloven (Lov nr. 450 af 7. juni 2001), men en række bestemmelser fx om åbning af tilbud er bibeholdt.

Sverige. Disse standardkontrakter er almindeligt accepterede af branchens parter, men parterne i en konkret byggesag har aftalefrihed til at aftale andre vilkår. AB 92/ABT 93 er dog obligatorisk ved statsligt og offentligt støttet byggeri i Danmark, mens noget tilsvarende ikke gælder i Sverige.

Aftalesættene i Danmark og Sverige er bygget forskelligt op, men rummer også mange ligheder. En række bestemmelser i dansk AB/ABT kan ikke genfindes i svensk AB/ABT og omvendt. I mange tilfælde skyldes det, at forholdet reguleres i andet regi fx via lovgivning. De væsentligste forskelle mellem de to sæt af aftaler er:

- Entreprenørens sikkerhedsstillelse er højere i Danmark end i Sverige (under byggeperioden 15 % i Danmark mod 10 % i Sverige, og 10 % i det første år efter aflevering mod 5 % i Sverige), men sikkerhedsstillelsen reduceres i Danmark til 2 % ved 1-årsgennemgangen, hvis ikke bygherren skriftligt har fremsat krav om afhjælpning af mangler.
- Ifølge dansk AB kan entreprenøren ved private arbejder kræve, at bygherren stiller en betryggende sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser svarende til mindst 10 % af entreprisesummen. En sådan bestemmelse findes ikke i svensk AB.
- I den svenske AB står entreprenøren for forsikringer, mens den danske AB lægger ansvaret for forsikringer på bygherren.
- Proceduren ved aflevering (*slutbesiktning*) minder meget om hinanden dog med tre forskelle. For det første fastsætter dansk AB præcise tidsfrister for afholdelse af afleveringsforretningen. For det andet udpeger bygherren i Sverige en tredjepart (*besiktningsman*) til at forestå afleveringsforretningen, men entreprenøren kan overklage en sådan inspektion ved at begære "overbesiktning". For det tredje udarbejdes i Danmark en skriftlig afleveringsprotokol, som underskrives af entreprenør og bygherre.
- Mangelansvaret ophører efter 2 år i Sverige mod 5 år i Danmark, men mange svenske bygherrer stiller krav om en 5-årig ansvarsperiode. Efter ansvarsperiodens udløb er entreprenøren efter danske AB kun ansvarlig, hvis der foreligger et groft uforsvarligt forhold fra entreprenørens side. I svensk AB kræves alene, at entreprenøren har optrådt uforsvarligt, men til gengæld skal fejlen være væsentlig. Dette ansvar gælder i 10 år efter aflevering.
- I Danmark gennemføres en 1-årsgennemgang og en 5-årsgennemgang, mens der i Sverige gennemføres en gennemgang (*garantibesiktning*) før garantitidens udløb.

Forskellene mellem dansk ABT 93 og svensk ABT 94 svarer stort set til forskellene mellem dansk AB 92 og svensk AB 93.

# Anbefalinger

## Styrkelse af formidlingen

Den komparative analyse af de to byggesager har identificeret en række forskelle ang. sprog, regler, aftalesæt, procedurer mv. En nødvendig men ikke tilstrækkelig betingelse for at fremme integrationen af bygge/boligområdet i Øresundsregionen er, at personer, virksomheder og organisationer, som ønsker at arbejde på den anden side af sundet, har kendskab til eller let kan få adgang til forskelle og ligheder i dansk og svensk boligbyggeri. Et sådant samlet overblik over forskelle og ligheder er ikke i tilstrækkelig grad til stede i dag, om end bl.a. de danske brancheorganisationer inden for byggeri har taget et vigtigt skridt i den retning (se [www.vejledning.org](http://www.vejledning.org)).

*Det anbefales, at myndigheder og brancheorganisationer i fællesskab styrker formidlingen af de væsentligste forskelle mellem dansk og svensk boligbyggeri.*

## Harmonisering af regler og aftalesæt

Trods mange indholdsmæssige ligheder mellem de danske og svenske aftalesystemer er der også en række væsentlige forskelle, som især vedrører garantiperiode, sikkerhedsstillelse og forsikringsforhold. Hertil kommer selvfølgelig alle de forbehold og afvigelser, som den enkelte bygherre mfl. føjer til aftalesættet. Noget tilsvarende gør sig gældende i tilknytning til myndighedsbehandlingen, hvor der er identificeret en række forskelle vedr. især procedurer omkring fx planproces, byggetilladelse og licitation.

Konsekvensen af forskellene i aftalesæt, love og regler er, at der reelt ikke er tale om et sammenhængende regionalt bygge/boligmarked. Det betyder, at virksomheder, som ønsker at prøve lykken på den anden side af Øresund, reelt bliver nødt til at operere på to forskellige markeder. Det er med til at afholde mange virksomheder, organisationer og personer fra overhovedet at prøve. Eventuelt føler virksomheder sig nødsaget til at etablere et selvstændigt datterselskab på den anden side af sundet.

Det er fristende at foreslå en harmonisering af aftalesæt, love og regler i Øresundsregionen. Det vil dog næppe være realistisk endsige ønskeligt at skabe et særligt sæt af vilkår i Øresundsregionen alene. En harmonisering af aftalesæt, love og regler bør som minimum være bilaterale og omfatte hele landet i både Danmark og Sverige for ikke at skabe nye virtuelle grænser internt i Danmark og Sverige. Det ville dog være mere hensigtsmæssigt at arbejde frem imod fælles aftalesæt, love og regler i Norden og på sigt i hele den europæiske union.

*Det anbefales, at myndighederne i samråd med interesseorganisationerne fortsætter bestræbelserne på at harmonisere love, regler, normer og aftalesæt inden for bygge/boligområdet.*

## Fælles markedsplads

Med undtagelse af offentlige og offentligt støttede byggeopgaver, som overstiger EU's tærskelværdier, findes der ikke en fælles markedsplads for byggeopgaver i Øresundsregionen. Både offentlige og private bygherrer på begge sider af Øresund spiller dog en vigtig rolle i at skabe et fælles marked for byggeopgaver i Øresundsregionen. Ved begrænset udbud kan bygherren invitere en eller flere virksomheder fra den anden side af sundet til at byde. Ved åbent udbud kan bygherren sikre sig, at virksomheder på den anden side af sundet kan få kendskab til udbuddet.

Hvis Øresundsregionen skal udgøre et fælles sammenhængende marked for byggeopgaver, anbefales det derfor, at:

*Myndigheder og bygherrer etablerer en fælles markedsplads for udbud på internettet af både private og offentlige byggeopgaver på tværs af sundet.*

## Dannelse af netværk

Selvom de formelle vilkår i form af fx fælles aftalesæt skulle komme på plads, er det lige så vigtigt – hvis ikke vigtigere – at de uformelle vilkår for en øget integration af bygge/boligområdet i Øresundsregionen også bliver forbedret. Der eksisterer en række sproglige og kulturelle forskelle mellem Danmark og Sverige, som opfattes som barrierer for en øget integration. Der findes imidlertid kun et relativt begrænset antal ord, som man må lære at beherske – måske blot nogle få hundrede på hvert sprog. Her kunne eventuelt være en opgave for myndigheder og interesseorganisationer i at hjælpe med information fx via en hjemmeside.

Det vigtigste er dog, at man opnår fortrolighed med sproget og omgangstonen på den anden side af sundet. En egentlig harmonisering af dansk og svensk kultur vil næppe være realistisk endsige ønskeligt, men en øget interaktion mellem danskere og svenskere i Øresundsregionen vil givetvis bringe os tættere på hinanden. Det opnås kun ved praktisk dagligdags omgang med hinanden ved studieophold, ferier, indkøbsture, deltagelse i faglige og kulturelle arrangementer osv. Etablering af nye netværk og styrkelse af eksisterende netværk på alle niveauer på tværs af Øresund er derfor uhyre vigtigt for at fremme integrationen.

Det er imidlertid vanskeligt at trænge ind i eksisterende netværk på den anden side af sundet, fordi bygge/boligområderne på hver side af Øresund lever relativt afsondret fra hinanden. Fx vælger bygherrer ofte rådgivere og entreprenører blandt tidligere samarbejdspartnere (med samme nationale baggrund). Der findes dog allerede i dag en række tværgående netværk fx i regi af Nordisk Byggedag, Øresundsuniversitetet og Øresundskomiteén, men der er dog behov for at styrke disse netværk med henblik på:

- En øget udveksling af studerende mellem uddannelsesinstitutionerne i Øresundsregionen.
- Et øget forskningsmæssigt samarbejde mellem forskningsinstitutionerne i regionen.
- Flere fælles arrangementer mellem de faglige organisationer og interesseorganisationer i regionen.

At styrke diverse netværk for at fremme integrationen vil være en langsigtet proces. For at fastholde det lange seje træk, anbefales det, at:

*De danske og svenske myndigheder i samråd med organisationer, universiteter mv. udarbejder en økonomisk forpligtende handlingsplan for en styrkelse af netværk indenfor bygge/boligområdet på tværs af sundet.*

# Referencer

## Litteratur

- Arkitekt- og Ingenjørsforetøgen & Byggandets Kontraktskommitté (1996). *ABK 96. Allmänna bestämmelser f r konsultoppdrag inom arkitekt- och ingenj rsverksamhet av  r 1996*. Stockholm: Svensk Byggtj nst.
- Arkitektfirmaet Søren D. Schmidt ApS (2001). *Andelsbebyggelsen Axel Heides Gård. Havnestaden, felt 9. 20. april. Bilag til skema A*. Charlottenlund: Arkitektfirmaet Søren D. Schmidt ApS.
- Boligministeriet (1992). *AB 92. Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anl egsvirksomhed*. København: Boligministeriet.
- Boligministeriet (1993). *ABT 93. Almindelige betingelser for totalentreprise*. København: Boligministeriet.
- Bonke, S. & Kristiansen, K. (2001). *Byggeriet – på vej ud af den fastlåste situation. Og hvad så? Et debatopl eg*. Hørsholm: Byggeriets Udviklingsråd.
- By- og Boligministeriet, Näringsdepartementet & Finansdepartementet (2000). *Bygge- og Boligpolitisk Handlingsplan for Øresundsregionen*. København: By- og Boligministeriet.
- Byggkostnadsdelegationen (2000). *Från byggsekt till byggsektor*. Stockholm: Statens Offentliga Utredningar. 2000: 44. Näringsdepartementet.
- Byggandets Kontraktskommitté (1992). *AB 92. Allmänna bestämmelser för byggnads-, anl gnings- och installationsentreprenader*. Stockholm: Svensk Byggtjänst.
- Byggandets Kontraktskommitté (1994). *ABT 94. Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anl gnings- och installationsentreprenader*. Stockholm: Svensk Byggtj nst.
- Danmarks Statistik (2001a). *Ressourceomr destatistik 1998*. København: Danmarks Statistik. Statistiske Efterretninger. Generel erhvervsstatistik 2001: 14.
- Danmarks Statistik (2001b). *Boligt llingen pr. 1. januar 2001*. København: Danmarks Statistik. Statistiske Efterretninger. Byggeri og boligforhold 2001: 18.
- Dansk Ingeniørforening; Ingeniør-Sammenslutningen; PAR & Praktiserende Landskabsarkitekters R d/DL (1989). *ABR 89. Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand*. København: Dansk Ingeniørforening; Ingeniør-Sammenslutningen; PAR & Praktiserende Landskabsarkitekters R d/DL.
- Den danske og svenske regering (1999). *Øresund – en region bliver til*. København: Statens Publikationer.

DS Industries & PLH arkitekter (2001). *Havnestad. Ny bydel på Islands Brygge. Designguide. 4. udg. Feb. 2001.* København: DS Industries.

Københavns Kommune (2001a). *Lokalplan nr. 303. Med tillæg I. Islands Brygge Syd. Vestamager – Omdannelse af havneområdet – Boliger og serviceerhverv. Nr. 303 delvist ophævet – se nr. 303-I. Februar 1999, februar 2001.* København: Københavns Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet.

Københavns Kommune (2001b). *Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.* København: Københavns Kommune ved Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur og Miljø- og Forsyningsforvaltningen • Miljøkontrollen.

*Lov nr. 216 af 6. juni 1966. Lov om licitation m.v.* København: Handelsministeriet.

*Lov nr. 228 af 31. marts 2001. Lov om ændring af byggeloven.* København: By- og Boligministeriet.

*Lov nr. 450 af 7. juni 2001. Lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren.* København: Økonomi- og Erhvervsministeriet.

*Lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998. Bekendtgørelse af byggelov.* København: Bolig- og Byministeriet.

*Lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juni 2001. Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.* København: By- og Boligministeriet.

*Lovbekendtgørelse 763 af 11. september 2002. Bekendtgørelse af lov om planlægning.* København: Miljøministeriet.

Nielsen, J. & Pedersen, K. F. (1998). *Byggesektoren i Øresundsregionen – et forprojekt om barrierer og udfordringer i forbindelse med integration. Udarbejdet for Bolig- og Byministeriet. Notat 1.* Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

*Plan- och Bygglag. SFS 1987: 10.* Stockholm: Miljödepartementet.

Söderberg, J.; Andersson, N.; Pedersen, K. F.; Westring, K.; Østergaard, V.; Bonke, S.; Bertelsen, N. H.; Henriksen, K. R. & Haugbølle, K. (2004). *Den svensk-danske parallelbyggesag i Øresundsregionen.* Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut & Lund: Lunds Tekniska Högskola.

## Hjemmesider

[www.hsb.se](http://www.hsb.se)

[www.kuben.dk](http://www.kuben.dk)

[www.orestat.scb.se](http://www.orestat.scb.se)

[www.scb.se](http://www.scb.se)

[www.statistikbanken.dk](http://www.statistikbanken.dk)

[www.vejledning.org](http://www.vejledning.org)