

magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING
– udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 9 november 2010 | 3. årgang

**9,8 milliarder
kroner til
investeringer
i København**

**Mæglerens
skæbneår**

**Gennembrud
for ESCO i 2011**

Fokus på
regionerne:
ODENSE
Viden skal give
vækst

Konferencer fra Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendoms konferencer indeholder altid relevante indlæg fra spændende talere, kombineret med debatpaneler og panelinterviews. Det gør, at du på vores konferencer både får konkrete informationer og samtidig får belyst emnet fra flere vinkler. Vi indlægger altid flere pauser, der giver dig mulighed for at netværke med deltagere og talere. Vores konferencer og netværksarrangementer afholdes i samarbejde med Byggesocietetet og relevante aktører i branchen.

Finansiering og investering 2011

Status, udfordringer og muligheder i det aktuelle marked. Konference og debat.

27. januar 2011 • Deltagergebyr: Standard deltager kr. 2.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Trekantområdet og udviklingen i Region Syddanmark

Overblik og status. Projekter, planer og udvikling. Konference og debat.

24. februar 2011 • Deltagergebyr: Standard deltager kr. 2.995,- • Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Bæredygtighed og finansiering

Fokus på Esco og andre modeller. Status, muligheder og udfordringer. Konference og debat.

29. marts 2011 • Deltagergebyr: Standard deltager kr. 2.995,- Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Butiksmarkedet i Danmark

Hvordan udvikler markedet sig for udlejning og salg af butikslokaler. Konference og debat.

14. april 2011 Deltagergebyr: Standard deltager kr. 2.995,- Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

HotCop 2011

International conference om investering og udvikling af hotelejendomme i Skandinavien

2 dags konference d. 25. og 26. maj 2011 i København. Læs mere om konferencen på www.hotcop.dk

På alle konferencer kan I deltage 3 personer fra samme virksomhed og kun betale for 2 personer.
Kursusbevis: Vi tilbyder at udstede kursusbevis til alle deltagere og talere på vores konferencer.

Læs mere om alle vores konferencer på www.magasinetejendom.dk/konferencer

Indhold

ARTIKLER

- 4 **Leder** | Viden, vækst, bæredygtighed og kultur
- 14 **Tema mæglere** | Meget mere end de klassiske dyder
- 18 **Tema mæglere** | Fra dansk til nordisk liga
- 26 **Fokus på regionerne** | Fyn har brug for sit bagland – Odense
- 30 **Indblik** | 9,8 milliarder kr. til fremtidens kvarterer
- 44 **Klima og teknik** | Vejen er banet for Danmarks største Esco
- 52 **Byggesocietetet** | Aktiviteter i Byggesocietetet
- 56 **Analyse** | Forskel i byggesagsgebyrer: 8.400 procent

ORDET ER DIT

- 58 **Ordet er dit** | Giver de tvangsauktioner overhovedet nogen mening?
af Iben Winsløw
- 60 **Ordet er dit** | En ejendom har kun én markedsværdi
af Morten Jensen
- 62 **Ordet er dit** | Køber hænger på ejendommens energimæssige stand
af Tina Grønning

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-12, 28, 42-43, 47-49

Nyheder Udland | 50-52

Marked og transaktioner | 22-24

Tal og tendenser | 54-55

Virksomheder og mennesker | 64-67

Læs i Magasinet Ejendom nr. 10 | 67

BRANCHEGUIDEN | 36-41

56



Fokus på regionerne:
ODENSE
Viden skal give vækst

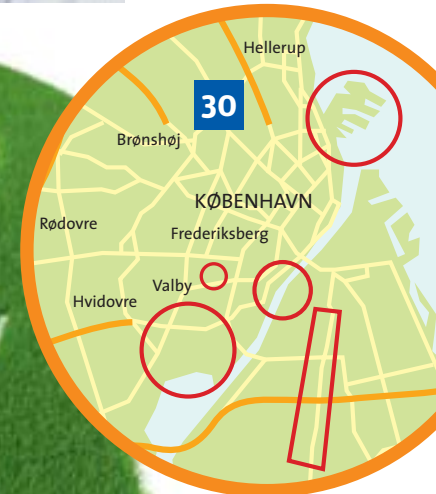
26



14



44



Viden, vækst, bæredygtighed og kultur

Flere af Danmarks byer er i gang med en transformation fra reminiscenser af industrisamfundet til med fulde skridt at gå ind i videnssamfundet. København behøver ikke konkurrere med resten af Danmark som tingene står lige nu. Byen får cirka 1.000 nye indbyggere om måneden og vokser med stor hastighed.

Men internationalt har København en stor opgave i at gøre investorer og virksomheder opmærksomme på de mange fordele og særkender, som byen har. Og samtidig arbejde med de parametre, der er kørt af sporet.

På samme måde har provinsen i forhold til København en opgave i at fastholde virksomheder og indbyggere. Den kamp bliver hård i de kommende år. I rigtig mange byer over hele landet vil borgmestre gerne have vidensvirksomheder, de vil gerne skabe vækst, og de vil gerne arbejde med bæredygtighed og kulturliv.

Udfordringen bliver at tænke "out of the box" og få ordene til at blive mere end floskler. Diversiteten og særligheden tiltrækker opmærksomhed. Både internt i København og i provinsen.

I dette nummer af Magasinet Ejendom kan du læse, hvordan de har tænkt sig at gøre det på byrumsbasis i de mange nye kvarterer i

København. Et ekstra stort anlægsbudget skal gøre det attraktivt at fortsætte investeringerne i de kommende år. Og på side 26 skriver vi om en af de byer i Danmark, som netop står overfor at udnytte statslige og regionale investeringer mest muligt.

Vi håber artiklerne er med til at sætte fokus på, hvordan udviklingen bliver understøttet bedst muligt, så offentlige og private kræfter løfter i fællesskab. Det er nemlig nødvendigt som en af forudsætningerne for at sikre vækst i Danmark!



God læselyst.

Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@magasinetejendom.dk

Om Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendoms formål er at skabe viden, forståelse og netværk på tværs af de traditionelle brancheskel i bygge- og ejendomsbranchen. Magasinet Ejendom udgives af forlaget SP Business Media ApS ejet af Kamilla Sevel (DJ) og Nikolaj Pfeiffer. Kamilla Sevel har i knap 20 år fulgt bygge- og ejendomsbranchen i Danmark og er en af Danmarks mest erfarne ejendomsjournalister.

Magasinet udgives i samarbejde med den tværgående netværksorganisation Byggesocietetet og udkommer 10 gange om året i 3.500 eksemplarer. Hvert nummer har cirka 10.000 læsere. Finansieringen af Magasinet Ejendom sker via et løbende salg af annoncer.

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

Udgivet af
SP Business Media Aps.
Ndr. Strandvej 119 C · 3150 Hellebæk
info@magasinetejendom.dk
Tlf. 49 25 39 69

Annoncesalg
Tlf. dir. 29 38 74 80
salg@magasinetejendom.dk

Ansv. redaktør
Kamilla Sevel
Tlf. 42 76 00 20
sevel@magasinetejendom.dk



Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout
Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Abonnement
Bladet udkommer 10 gange årligt
685 kr. ex. moms
abonnement@magasinetejendom.dk

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
Rosendahls -
Schultz Grafisk a/s



Næste nummer
Udkommer 13. december
Deadline for indlæg 24. november
Deadline for annoncer 26. november

Forsiden
Københavns Havn
Foto: Rishi/Happy Living

Medlem af



Oplaget er kontrolleret af
Specialmediernes Oplagskontrol.
Kontrolleret oplag i 2009:
3.396 pr. udgivelse

Ejendomsnørder. Og stolte af det!

Hos ATP Ejendomme får din virksomhed et sikkert sted at drive forretning. ATP Ejendomme er ikke blot en finansiel stærk samarbejdspartner. Hos os får du rådgivning og service via vores unikke koncept: 360 graders god kundeservice. Vi er specialiserede i at forme optimale kontorløsninger til stort set alle typer virksomheder. Med 600.000 m² fordelt på ca. 70 ejendomme har vi både erfaringen og fleksibiliteten til at skabe det bedste fundament for netop din virksomheds performance. Vi tager os af de fysiske rammer, så din virksomhed kan fokusere på kerneforretningen.

Mød os på www.atp-ejendomme.dk



atp ejendomme=

et sikkert sted

Sjælsø har solgt projekter for 1,2 milliarder kr. i 2010



Blandt Sjælsø's solgte projekter i 2010 er solget af et retailprojekt i Aabenraa til AP Pension.

ALLERØD: Projektudviklingselskabet Sjælsø, der har været ramt hårdt af opbremsningen i markedet, er blevet langt mere fortrøstningsfuld. Med et nysalg af projekter på 1,2 milliarder kr. i 2010 ser selskabet gode muligheder fremadrettet.

Det skyldes især, at investorerne er ved at få øjnene op for, at ejendomsmarkedet er rigtig

attraktivt for tiden i og med, at forskellen mellem renten på statsobligationer og det direkte afkast på investeringsejendomme er historisk stort. Markedet bliver ifølge Sjælsø yderligere understøttet af, at der er en mere rationel adfærd i den finansielle sektor med stigende interesse for finansiering af gode og sunde ejendomsprojekter udlejet til gode lejere og solgt til kapitalstærke investorer.

Sjælsø forventer derfor, at den positive markedsudvikling vil fortsætte i resten af 2010 og i 2011.

– Efter en periode med lav omsætning udviser de nordiske ejendomsmarkeder stigende styrke. Konkurrencen om de gode projekter udmønter sig i faldende krav til startafkast fra investorerne. Særligt det svenske og det norske ejendomsmarked udvikler sig i lyset heraf positivt og er aktuelt blandt de stærkeste i Europa. Også det finske marked viser igen bedre takter, ikke mindst takket være deltagelsen i Euroen og deraf følgende lave finansieringsrenter, påpeger Sjælsø.

10.000 grønne projekter

40% af verdens energi – og CO₂ forbrug sker inden for byggeri og beboelse. Derfor kan vi i Skanska gøre en stor forskel. Skanska har i dag 10.000 igangværende projekter på tre kontinenter, alle med et fokus på miljø, bæredygtighed og energibesparelser.

Globale erfaringer med lokale resultater

Vi kan i Danmark trække på erfaringer fra en stor variation af grønne projekter. Fra bæredygtig etablering af gasledning i Amazonas, til UN House i Arendal, Norge som er et fuldstændigt klimaneutral kontor byggeri.

Vores grønne øjne

Vi arbejder ikke bare med miljø for vores grønne øjnes skyld, men også fordi det er en god forretning. Miljørigtige projekter har i dag typisk højere startomkostninger, hvilket opvejes af projektets længere levetid, lavere energiforbrug og bedre indeklima. Det giver mening både økonomisk og miljømæssigt.

Påvirk jeres lokale miljø

Ring til Skanska Øresund og få en snak om mulighederne for at påvirke jeres lokale miljø på **+45 44 68 05 65**.

“Netop nu står Tower på Havneholmen færdig, og er klar til indflytning. Bygningen indeholder 18.500 m² grønne kontorlejemål og har lokaler fra 600 m². Projektet er EU GreenBuilding certificeret og det største af sin slags i Danmark”



SKANSKA

Specialister i fast ejendom siden 1910



Erhvervslejeret
Boliglejeret
Lejefastsættelse
Ejendommens retsforhold
Due diligence
Planlov og anden regulering
Entrepriseret

Mediation
Køb og salg af fast ejendom
Finansiering
Andelsboliger
Selskabsretlige forhold
Tvangsauktioner
Insolvensbehandling

GANGSTED - RASMUSSEN

Advokataktieselskab · Gammeltorv 6 · 1457 København K · www.gangsted.dk

NCC IGANGSÆTTER 6.000 KVM. KONTORBYGGERI I ÅRHUS

ÅRHUS: NCC Property Development er begyndt opførelsen af et nyt, treetagers kontorhus i Skejby ved Århus. Det 6.000 kvm. store Skejby Company House III vil stå klar til indflytning i oktober 2011. Huset, der bliver arbejdsplads for op mod 250 medarbejdere, kommer til at rumme kontorlejemål fra 300 kvm. og opefter. Det nye kontorhus i Skejby er tegnet af Arkitektfirmaet C.F. Møller.

NCC Property Development har allerede opført Company House konceptet flere steder i Danmark, heraf tre i Århus, tre i Kolding og et i Vallensbæk. Derudover er tre nye på vej, og kontorhuset i Skejby bliver altså det første med en Breeam-certificering.

– For virksomhederne, der lejer sig ind i huset, vil energi- og miljøhensynene resultere i lavere driftsomkostninger, et bedre indeklima samt en god signalværdi, siger projektudviklingschef Frank Skov Jensen, NCC Property Development.

Skejby Company
House III.



ASGAARD VIL UDVIKLE 3 VINDMØLLEPARKER

KØBENHAVN: På baggrund af de seneste års arbejde med udvikling af projekter indenfor vedvarende energi i Nordic Development Group, der er en del af Asgaard Group, er der nu indgået hensigtserklæringer om udvikling af 3 konkrete vindmølleparker i Østeuropa. Aftalen er indgået med Siva Group, der er et indiskbaseret konglomerat og en voksende aktør indenfor vedvarende energi.

Asgaard venter at indgå en endelig aftale inden udgangen af 2010 og dermed vil der – såfremt de gennemføres – være tale om et betydeligt gennembrud for koncernens bestræbelser på at skabe et bredere fundament for sine aktiviteter, der hidtil primært har bestået af udvikling af projekter indenfor fast ejendom.

– Vedvarende energi som forretningsområde har potentiale til at kunne bidrage væsentligt til koncernens resultat allerede i indeværende regnskabsår og når der foreligger endelige, bindende aftaler, vil vi redegøre nærmere for struktur, projektværdier og indtjeningsmuligheder for de nævnte 3 konkrete projekter, påpeger Asgaard Group.

Asgaard vil investere i 3 vindmølleparker i Østeuropa.

FOTO: CRESTOCK



Sillebroen Breeam-certificeret som første shoppingcenter i Danmark



Sillebroen, der åbnede 25. marts 2010, rummer cirka 70 butikker fordelt på 25.000 kvm. Ved siden af centret er der etableret et p-hus med plads til 800 biler. Cirka 3,6 millioner kunder forventes årligt at besøge Sillebroen.

FREDERIKSSUND: Som det første shoppingcenter i Danmark er Sillebroen i Frederikssund blevet Breeam-certificeret. Det, der adskiller Breeam-certificeringen fra visse andre certificeringsmetoder er, at den hviler på en analyse af 9 specifikke forhold, der til sammen medvirker til, at det enkelte byggeri bliver vurderet i et 360 grader perspektiv i forhold til bæredygtighed.

– Som udgangspunkt er shoppingcentre ikke blandt topscorerne målt på bæredygtighed i forhold til omgivelserne. Men med enkle og intelligente løsninger er det i Sillebroen lykkedes at skabe et shoppingcenter, der skiller sig ud fra mængden af centre ved en høj grad af bæredygtighed, siger afdelingschef Lars Hagstrøm fra Grontmij | Carl Bro, der står bag certificeringen af Sillebroen Shopping.

De ni vurderingskriterier bag Breeam er: Energi, vand, materialer, transport, affald, forurening, sundhed, ledelse og økologi og jord.

– Sillebroen har generelt scoret højt i alle underkategorier og ikke kun i nogle få udvalgte. Ofte ser man, at en "grøn" bygningsejer implementerer særlige energi- eller vandbesparen-

de tiltag. TK Development har dog taget skridtet videre og har ud over de energibesparende tiltag skabt et shoppingcenter med bred fokus på bæredygtighed. Der er således også tænkt komfort ind for de handlende blandt andet ved at sikre et behageligt indeklima, og der er indarbejdet en række tiltag til affaldssortering. Alt sammen er med til at give et godt udgangspunkt for driften og fremtids-sikre shoppingcenteret, siger Lars Hagstrøm.

Blandt de løsninger, der har været med til at give Sillebroen certificeringen, er den direkte adgang fra centret til offentlig transport. Et andet tiltag er, at Sillebroen benytter sig af frikøl. Centret er som andre centre kendetegnet ved at bruge mere energi på nedkøling end på opvarmning, men med frikøl holder køleanlægget fri og lader luften udenfor klare nedkølingen, når temperaturen er tilstrækkeligt lav.

– Mange af de bæredygtige løsninger er forbundet med besparelser i den daglige drift. Og i forhold til lejere og investorer tæller det på plussiden objektivt at kunne dokumentere en høj grad af bæredygtighed. Det er en parameter, der kun bliver vigtigere de kommende år, siger Lars Hjuler, teknisk direktør i TK Development.

DANBOLIG Erhverv

NORDJYLLAND
70 211 274

INVESTERING



SOLIDT INVESTERINGSPROJEKT I BRØNDERSLEV
3 erhvervsudlejningsejendomme med 12 erhvervslejemål, hvoraf 9 er udlejet til kontor, butik og klinik. Stort potentiale.

AREAL 2.395 M² • AFKAST 6,8%

KONTANT KR. 18.000.000

RANDERS
70 211 213

TIL LEJE



FLOT MARITIM EJENDOM DIREKTE NED TIL RANDERS FJORD
Indrettet med bl.a. foyer, felksible mødelokaler, kantine med udsigtsterrasse. Gangbroer hele vejen rundt, så udsigten til fjord og havneområde kan nydes.

AREAL 1.148 M² • EVT. OPDELT I 1-4 ENHEDER

FORHØR NÆRMERE

FYN
6221 4484

TIL SALG



EN AF SVENDBORGS ABSOLUT BEDST BELIGGENDE RESTAURANTER
Kun et stenkast fra Svendborgs havne- og gågademiljø. Ejerlejlighed opdelt i 150 m² restaurant og 144 m² køkkenfaciliteter (fra 2004). Meget attraktivt.

AREAL 294 M²

KONTANT KR. 2.850.000

HILLERØD
70 22 85 95

INVESTERING



AFSKRIVNINGSBERETTIGET INVESTERINGSEJENDOM
Fuldt udlejet til detail, lager og kontor. Markant og synlig beliggenhed i Valby. Årlig leje ca. kr. 7,0 mill. Større byggemulighed.

UDLEJET AREAL 11.569 M² • AFKAST 6,4%

KONTANT KR. 93.000.000

AARHUS
86 76 03 00

TIL LEJE



KONTORDOMICIL - MARKANT PLACERING VED ÅBY RINGVEJ
Arkitektonisk og gennemført domicilejendom med mange p-pladser. Kontorareal 2.673 m² + 356 m² kælder (arkiv) + tagterrasse 40 m².

AREAL 3.029 M²

ÅRLIG LEJE KR. 3.100.000

KOLDING
70 26 28 00

TIL LEJE



BANK - ADVOKAT - REVISION EVT. BUTIK ELLER KLINIK
Attraktivt tidligere banklokale med god enkel indretning. Flot facade direkte til den nyrenoverede banegårdsplads. Egne p-pladser.

AREAL 500 M² • 8 P-PLADSER

ÅRLIG LEJE KR. 742.365

KØBENHAVN
32 83 06 10

INVESTERING



FULDT UDLEJET ERHVERVS- OG BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM
Investerings ejendom beliggende tæt på Amager Strandpark med 7 boliglejemål og 2 erhvervslejemål.

AREAL 552 M² • AFKAST 5,0%

KONTANT KR. 6.500.000



Hele Danmark er vores arbejdsplads

Hos DanBolid Erhverv har vi et landsdækkende samarbejde, hvor erhvervs-specialisterne har lovet hinanden, at det er dig som kunde og din opgave, der er i centrum. Så uanset hvem du henvender dig til, vil den rette specialist blive fundet.

Pihl og Kemp-Lauritzen vandt OPS-projekt i Gribskov

GRIBSKOV: Byrådet i Gribskov har udpeget Pihl og Kemp-Lauritzen Gruppen som vinder af et projekt om at bygge ny skole og svømmehal i Helsingør.

To konsortier - Pihl K&L Gruppen og Team OPS Helsingør Ny Skole med bl.a. MTH og Dan-Ejendomme og DnB Nor Bank har deltaget i opløbet vedrørende udbuddet af den nye skole og svømmehal i Helsingør. Og kapløbet blev snævert.

– Team OPS har lavet et gedigent, solidt, gen-nemarbejdet og på mange måder ”sikkert” projekt. Der er mange gode løsninger både inde og ude. Arkitektonisk er det et robust byggeri, der peger ud i landskabet og relaterer sig fint til bydel og byrum. Det kobler sig til de eksisterende bygninger på fornem vis, og fremstår på en og samme gang nutidigt og tidløst, skriver kommunen om det ene projekt.

Det andet projekt bliver fremhævet på følgende måde:

– Pihl K&L har lavet et bygningskompleks, som afspejler nytænkning og fornyelse. Der er store glaspartier og gårdrum, som giver en sammensmeltning af inde og ude. Der er forskudte planer, som på fornemmeste vis både deler og skaber sammenhæng og integrationen mellem skole, svømmehal, bibliotek og kulturhus. Der er gennemtænkte løsninger både inde og ude. Ude løber den grønne terrering ind under Store Torv og forbinder skole, bibliotek, svømmehal og kulturhus med resten af byen samt med idrætsfaciliteterne udenom.

Projekterne er evalueret efter en evalueringsmodel bestående af en række del-elementer, som i sidste fase betød, at Pihl K&L Gruppen fik i alt 782 point, mens Team OPS har fået 698 point.



VISUALISERING: CREO ARKITEKTER

Det vindende projekt er tegnet af Creo Arkitekter og landskabsarkitekt 1:1 Landskab. Ingeniør er Henrik Larsen og Grontmij | Carl Bro.

De to projekter var udvalgt til at gå videre blandt 7 projekter. Det drejer sig om konsortier ledet af Dahl Entreprise, NCC Construction, Brødrene Andersen sammen med Anker Hansen & Co, GVL Entreprise og Enemærke & Petersen.

NORMALISERING PÅ INVESTERINGS-MARKEDET OM 12-18 MÅNEDER

DANMARK: Om 12-18 måneder vil investeringsmarkedet for ejendomme formentlig være normaliseret i retning af en klar landsdækkende forbedring af markedstiltandene, vurderer Nybolig Erhverv i deres nyeste markedsrapport.

– Det lysner på investeringsmarkedet, hvor flere faktorer nu peger i positiv retning. Efter et par års omsætningstørke er de første større handler med absolutte prime kontorejendomme blevet gennem-



ført på almindelige vilkår. For de sekundære ejendomssegmenter er det fortsat primært nødlidende ejendomme, der handles. Tendensen er mest tydelig i København, men andre større byer vil snart følge efter, påpeger Nybolig Erhverv.

Generelt er aktiviteteten på investeringsmarkedet stadig lav, men i de største byer begynder køberne at nærme sig sælgernes prisforventninger. Indtil videre er den positive udvikling alene forbeholdt de absolut bedste ejendomme, mens andre segmenter fortsat må væbne sig med en solid tålmodighed. Køberne i markedet er dog næsten udelukkende fokuseret på 1. klasses ejendomme.

– Der er oparbejdet en del investeringsvillig kapital blandt markedets største aktører i takt med den konstaterede forbedring i markedet. Denne kapital er indtil videre primært reserveret til køb af 1. klasses ejendomme, men det begrænsede udbud kan få fokus til også at rette sig mod andre segmenter inden for overskuelig tid, påpeger Nybolig Erhverv.

Afkastet på kontorejendomme ligger netop nu på cirka 5,5 procent i København, 6,5 procent på Fyn, 6 procent i Midtjylland, 6,75 procent i Nordjylland, 6,75 procent på Sjælland og 6,5 procent i Sønderjylland. Her er det H.C. Andersens Boulevard, der blev købt af ATP Ejendomme for nylig.

Fremtiden kan vi bygge sammen

Den økonomiske krise må vi nok leve med et stykke tid endnu. Derfor gælder det om at bruge krisen konstruktivt, for eksempel til at optimere virksomhedens finansielle struktur – og dermed bringe virksomheden i den bedst mulige position til at udnytte et opsving i økonomien.

Vil du være forberedt, når der igen kommer fart over investeringer og nybyggeri, så kontakt os - vi vil gerne høre om dine fremtidsplaner.

Kontakt os på 70 15 15 21 eller gå ind på www.rd.dk/erhverv



REALKREDIT
Danmark

MT Højgaard skal bygge Danmarks nye 10.000 kvm. akvarium



AMAGER: Bygningsfonden Den Blå Planet og Entreprenørfirmaet MT Højgaard har indgået en kontrakt om byggeriet af Den Blå Planet – det nye Danmarks Akvarium. Kontrakten omfatter råhusentreprisen til over 120 mio. kr.

Bygningen bliver på knap 10.000 kvm. og er tegnet som en strømhvirvel af arkitektfirmaet 3XN med ingeniørfirmaet Moe & Brødsgård som underrådgiver. Akvariet bliver et af Nord-europas største og mest moderne akvarier.

Bygningsfonden har tidligere indgået kon-

Byggeriet af Den Blå Planet afsluttes ved årsskiftet 2012/13 og skal stå helt færdigt i foråret 2013.

trakt med Kaj Andersen om stål- og luknings-entrepriserne samt med det australske firma Advanced Aquarium Technology om akvarietechnikken.

Det hidtidige Danmarks Akvarium åbnede for offentligheden i 1939 og blev grundlagt af netop civilingeniør Knud Højgaard, der stod bag Højgaard & Schultz – i dag den ene ejer af MT Højgaard.

EKSPORTEN FALDER I BYGGEBRANCHEN

DANMARK: Entreprenørbranchens internationale omsætning oplevede et fald på 9 procent, mens arkitekternes eksportomsætning faldt med 12 procent i 2009. Kun de rådgivende ingeniører oplevede en fremgang på 8 procent i kraft af stigende omsætning hos deres udenlandske datterselskaber, viser den seneste eksportprofil, som er udarbejdet af Dansk Byggeri, Danske Arkitektvirksomheder og Foreningen af Rådgivende Ingeniører.

– Selvom 2009 blev et år med tilbagegang i eksportomsætningen er det alligevel værd at bemærke, at tilbagegangen på de internationale markeder er mindre end på hjemmemarkedet. Det understreger, at danske entreprenører har opnået en stærk position på det internationale marked, siger Henriette Thuen, afdelingschef i Dansk Byggeri.

Tilbagegangen var mest markant på de europæiske markeder, der blev hårdest ramt af finanskrisen, mens andelen af aktiviteter på øvrige internationale markeder i 2009 gik frem til 38 procent af den samlede internationale omsætning mod 32 procent året før.

HOFFMANN SKAL BYGGE KUA-2 PÅ 37.712 KVM.

AMAGER: Entreprenørfirmaet Hoffmann har indgået kontrakt med Universitets- og Bygningsstyrelsen om at opføre råhusentreprisen på Københavns Universitet KUA-2.

Entreprisen skal afleveres i oktober 2011 og omfatter ombygning samt tilføjelse af 2 nye etager på den eksisterende 3-etages bygning samt kælderen. KUA-2 er den anden del af den samlede udbygningsplan for Københavns Universitet Søndre Campus.

Byggeriet skal rumme fakultetsadministra-

tion, en række fælles undervisningsfunktioner, studentercafe samt en række institutter.

Det samlede etageareal er på 37.712 kvm. foruden 6.286. kvm.

Københavns Universitet inddeler sine områder i mere synlige universitetsstrukturer i de kommende år. Det sker gennem anlægget af en Søndre Campus og en Nørre Campus, der rummer en række eksisterende ejendomme og nybyggeri. Søndre Campus kommer til at bestå af KUA på Amager, der er placeret i Ørestad Nord, og nu udvides med over 37.000 kvm.



Aberdeen forvalter mere end ejendomme



... vi skærmer alle dine aktiver.

Som Aberdeen Asset Management har vi endnu mere at tilbyde.

Under Aberdeen paraplyen finder du kernekompetencer inden for forvaltning af aktier, obligationer, ejendomme og alternative investeringer.

Du kender os måske som Aberdeen Property Investors, ejendomsdivisionen af Aberdeen Asset Management.

Nu hedder vi Aberdeen Asset Management og er en del af Aberdeen Asset Management PLC, en global og uafhængig kapitalforvalter, som er børsnoteret i London.

Vi er 1.800 medarbejdere, fordelt på flere end 30 kontorer i 24 lande – som direkte og gennem distributører udbyder finansielle produkter til private og institutionelle investorer.

For flere oplysninger om Aberdeen i Danmark kontakt Henrik Kruse, Senior Business Development Manager på +45 33 44 40 00 eller aberdeen-asset.dk.

Asset Management is all we do.



Meget mere end DE KLASSISKE DYDER

Mæglerbranchen polariserer sig. Kædebutikkerne tilbyder analyser og rapporter, mens de mindre mæglere markerer sig i markedet med hurtighed og nærhed til kunderne. I 2011 skal der meget mere til for at være en god mægler end de klassiske dyder inden for køb og salg

Af Kamilla Sevel

De klassiske dyder i den danske mæglerbranche bestod indtil for få år siden i at kunne fremvise et lokale eller en ejendom og være klar, når den næste interesserede ringede ind. Men Danmark er med hastige skridt på vej i hælene på den internationale udvikling, og det er kun blevet yderligere understreget af, at mæglerne har været nødt til at yde deres absolut yderste for at opretholde forretningen, mens deres sædvanlige marked faldt sammen om ørerne på dem i begyndelsen af 2008.

– Aldrig tidligere har der været så stort behov for kvalificeret og nytænkende rådgivning i ejendomsbranchen, som i den her tid efter finanskrisen, siger partner Mikkel Andersen, Nybolig Erhverv København.

Det har betydet, at der er blevet endnu



større forskel på små og store erhvervs-mæglerfirmaer. Mens de små har overlevet på at løbe hurtigt, så har de store klaret sig på at kunne lave alt fra vurderinger til rådgivninger om jura,

moms og strategi. Mikkel Andersen ser dog fortsat mæglerens primære styrke som evnen til at bygge bro og skabe relationer mellem lejer og udlejer.

– Den styrke er fortsat det grundlæggende element i enhver succesfuld mæglervirksomhed, siger Mikkel Andersen.

– Jeg arbejder bestemt ikke mindre i EDC end jeg gjorde i Nielsen og Partnere Erhverv, men nu kan jeg være mere nærværende og opdateret på specialviden, og derfor var det den rigtige beslutning for mig og for Nielsen og Partnere Erhverv, siger Helle Nielsen, der i dag er partner i EDC Erhverv Poul Erik Bech, som er på vej op efter krisen og udvider antallet af medarbejdere løbende ligesom der er oprettet to nye afdelinger for henholdsvis "property swap" og retail.

Men der er mange ting, der skal supplere den grundlæggende forståelse af markedssituationen. Og de bliver flere og flere – også fordi mæglerne stille og roligt er begyndt at komme ind i processen på et tidligere tidspunkt.

Fastholdt medarbejdere

– Vi har fastholdt vores medarbejderstab og dermed en række specialkompetencer gennem hele krisen. Derfor oplever vi, at vi står kompetencemæssigt stærkt i dagens marked, og det skal vi også. I en af vores seneste opgaver gik rådgivningen allerede i gang inden den nuværende ejer købte byggegrunden, og helt fra starten var vi derfor involveret i de markedsmæssige overvejelser. Men selvfølgelig ligger alt, hvad der vedrører selve de byggetekniske overvejelser udenfor vores kompetenceområde, siger Mikkel Andersen.

Fordi rollen som mægler er under ændring er den netop en af de dele af

MATCHOFFICE.COM – EN GLOBAL MÆGLER MED KONTOR I HELLERUP

Matchoffice er søstervirksomhed til DN Erhverv, og skaffer lejere til kontorhoteller over hele verden. I dag repræsenterer virksomheden kontorhoteller i 72 forskellige lande. Alene i år har firmaet stået for mere end 1.000 udlejninger i hele verden og i Danmark repræsenterer MatchOffice 95 pct. af alle kontorhoteller.

– Sidste år blev MatchOffice etableret i Asien. Siden årsskiftet har det resulteret i ikke mindre end 7 udlejninger alene i HongKong, siger partner og direktør Hauke Haas og fortsætter:

– I 2010-11 fokuserer vi på at blive etableret i USA. Det er en stor fordel at have spredt sine aktiviteter globalt. Konjunkturcyklusserne er forskellige. Lige nu er for eksempel Spanien og Irland helt nede, mens vi har mange formidlinger i Tyskland og Sverige, hvor konjunkturerne er på vej op. På den måde er der altid aktivitet i nogle af vores markeder.

bygge- og ejendomsbranchen, der er under hårdt pres fra andre segmenter.

– Jeg tror hele tiden, der er brug for revurdering og udvikling af mægler-ydelserne. Det bliver afgørende i den fremtidige konkurrence om klienternes gunst både blandt mæglerne, men

– Mæglerens markedsindsigt og forståelsen for de afgørende handlingspunkter for både udlejer og lejer, giver mægleren en markedsindsigt og erfaring, som vi stadig ikke ser andre steder i ejendomsbranchen, siger partner Mikkel Andersen, Nybolig Erhverv om mæglerens vigtigste rolle i en tid med brancheglidning.



>>



også i ejendomsbranchen generelt, siger Mikkel Andersen.

Hårdt for mellemstore mæglere

Netop den udvikling og medfølgende bredde som

mæglerne er nødt til at dække var medvirkende til, at Nielsen & Partnere Erhverv i foråret i år fusionerede med EDC Erhverv Poul Erik Bech.

– Der kommer stadig flere specialopgaver og flere og flere ”kræsne” kunder, der kræver at have en specifik navngiven person tilknyttet, men også kunder, der forventer, at vi kan levere ydelser indenfor jura, regnskab, lovgivning – ikke bare den nugældende – men også den, der er under behandling på Christiansborg. Det er en privilegeret situation, men også en situation, der kræver, at man in-house kan sammensætte det team, der passer til den specifikke opgave.

Det er noget af det, som Helle Nielsen har fundet ved at være del af en stor forretning.

– Det er blevet sværere at følge med som lille mægler. Jeg har altid været utrolig privilegeret med prestigesager og store loyale virksomheder, der har fulgt mig gennem de 26 år, jeg har været i ejendomsbranchen. Men man skal

være omstillingsparat og opmærksom på, om man til stadighed kan opfylde kundens forventninger til know how. For os var det tid til at observere vores position i markedet og tid til at handle, siger Helle Nielsen.

Men det har også været en omvæltning at gå fra et mindre firma til et af Danmarks største.

– Verden drejer hurtigere og mængden af specialviden eskalerer. Vi skal ikke bare vide, hvad der sker og er gældende lige nu, men også, hvad der forventes at ske, og det kræver virkelig, at du har overskud og fokus. Det kunne ikke lade sig gøre i Nielsen og Partnere Erhverv, for enten skulle vi holde os til et begrænset område af ejendomsmarkedet, eller også skulle vi være betydelig større, og derfor valgte vi med samtlige vores medarbejdere at gå sammen med Poul Erik Bech. Set med mine øjne har en række af vores dygtige kolleger i små og mellemstore firmaer det unødigt svært, og jeg forventer flere i den kommende tid vil træffe andre dispositioner, siger Helle Nielsen.

Kom tidligt og gik sent

En af de mellemstore mæglere, der trods alt har klarer sig godt igennem krisen, er DN Erhverv.

– På det tidspunkt, hvor nogle begyndte at gå tidligt hjem, fordi der alligevel ikke var noget at lave på kontoret, besluttede vi, at vi kom en time tidligere og blev en time længere. Vi lukkede vores kontor i Tyskland og koncentrerede os 100 procent om det, som vi er bedst til – nemlig kvalitetsrådgivning og formidling vedrørende investeringsejendomme i Storkøbenhavn. Det har vist sig at være en succesfuld strategi, siger partner og cand.merc. FIR Jakob Dalhoff.

Hvor andre mæglere begyndte at fokusere på vurdering, gik DN Erhverv mod strømmen med sit fokus på køb og salg af investeringsejendomme.

Hans Dal Pedersen valgte at starte for sig selv i foråret 2010.



– Vi har skåret ned og løber hurtigere hver dag. Og så har vi fokuseret på udlejning og lejerrepræsentation, mens vi ventede på, at transaktionsmarkedet kom op igen. Og det ser vi er ved at ske nu, siger Henrik Køhn, NAI Danmark, og formulerer dermed hverdagen for rigtig mange af erhvervsmæglerne, siden transaktionsmarkedet faldt væk nærmest fra dag til dag i slutningen af 2008.

– Jeg tænkte, at det må kunne lykkes at omsætte noget, det kommer bare til at tage længere tid. Der er altid købere i markedet, men i krisetider er det bare nogle andre, end det er i opgangstider. Så i stedet for at vente på, at de kom til os, gik vi aktivt ud og fandt en lang række danske og udenlandske investorer. Mange ejendomme er ikke officielt til salg, men vi vidste, hvad vores investorer ville have og kunne gå direkte til de potentielle sælgere, siger Jakob Dalhoff.

Løber hurtigere

DN Erhverv har 2 søstervirksomheder MatchOffice og Lokalebasen.dk, der har hver deres specifikke fokusområde. Til dagligt sidder de sammen i Hellerup. Ligesom DN Erhverv er begge søstervirksomheder kommet styrket ud af krisen.

– Da tomgangen på udlejningsmarkedet steg, øgedes aktiviteterne for Lokalebasen.dk tilsvarende, fordi virksomheden netop hjælper de professionelle udlejere med at finde lejere. I de tre første kvartaler i 2010 har det resulteret

i 241 udlejninger, siger Jakob Dalhoff.

Hos en anden af de mæglere, der lå i feltet ”mellemstore” før krisen, NAI Danmark, er Henrik Køhn også kommet gennem finanskrisen ved at løbe hurtigere.

– Fra at have været 10-11 medarbejdere, da det gik bedst, er vi nu nede på det halve. Vi har skåret ned, løbet hurtigere og fokuserer på udlejning og lejerrepræsentation. Og det har givet stor nok efterspørgsel i markedet til, at forretningen har kunnet køre videre fornuftigt. Vi omstillede os hurtigt til blandt andet at repræsentere internationale lejere og hjælpe med at finde lokaler til nogle af de virksomheder,

der gerne ville for eksempel downsize. Desuden har vi haft travlt med genforhand-



linger, vurderinger og andre former for rådgivning og i takt med, at investeringsmarkedet er på vej tilbage, står vi godt rustet, og kan vende tilbage til vores tidligere kompetenceområde samtidigt med, at vi har tilføjet nye rådgivningsydelser til vores services, siger Henrik Køhn.

Kunderne har taget godt imod

Mens der er mange, der har skåret ned, så har netop opbruddet i branchen også skabt nye små mæglere.

– Efter de store runder med nedskæringer og medarbejderreduktioner, som flere af de største kontorer var igennem i 2008, har det været en fornøjelse at starte op med et mindre setup, hvor god og personlig service er i højsædet, siger Hans Dal Pedersen, der føler, at kunderne har taget godt imod ham:



– Jeg åbnede firmaet den 15. marts 2010, og status er pt. +50 sager i kommission og en

fornuftig forretning baseret på et lavt omkostningsniveau, omstillingsparathed, markedskendskab og tæt kontakt til gode faste klienter, siger Hans Dal Pedersen, der før DAL kom til verden for cirka 7 måneder siden blandt andet har været salgs- og udlejningschef hos EDC Erhverv Poul Erik Bech og Senior Property Advisor hos CB Richard Ellis.

Han tror det er hans personlige engagement, der gør, at han allerede har fået en række kunder.

– Vi er unge og sultne og kan løbe ret hurtigt. Det er vores force, for selvfølgelig kan jeg ikke gå ind og konkurrere med de store mæglere om omfattende vurderinger eller økonomisk rapportering, siger Hans Dal Pedersen. ■



Bind ikke penge i bygninger

– frigør kapital med ejendomsleasing

Ring til Danske Leasing på 70 20 12 50, eller læs mere på www.danskeleasing.dk.

Danske Leasing

FRA DANSK TIL NORDISK LIGA

Af Kamilla Sevel

Selvom markedet har set de første ejendomme solgt i fri handel efter krisen, så er transaktionsmarkedet stadig relativt svagt. Men både internationalt og internt i Norden begynder investeringsmidlerne at hobe sig op både hos institutionelle investorer, i fondsstrukturer og hos private ejendomsselskaber.

Hovedparten af de danske kæder er med i et internationalt samarbejde, der



**CBRE og Colliers
Hans Vestergaard er
nogle af dem, der nu
satser transnordisk**

leder internationale forretninger på dansk grund direkte til deres emne-baser. Men nu begynder nogle kæder også at satse decideret på Norden som markedsområde.

Mindre markedsandel i Norden

– I mange dele af verden har CBRE typisk en markedsandel på 25-30 procent. Det har vi ikke i Norden, og en af de måder, vi vil øge den på er ved at arbejde med at styrke vores cross-border samarbejde i Norden, siger Morten G. Fossum, der blev ansat som nordisk direktør i efteråret 2009 og skal skabe

Morten Fossum skal medvirke til at øge CBREs markedsandel i Norden.

forståelse og opmærksomhed i hele organisationen for at skabe “one point of entry” for potentielle investorer og lejere på de nordiske markeder.

– Jeg skal være med til at sikre, at den transnordiske rådgivning vokser ud af tankerne og over i dagligdagen. Den nordiske region har utrolig stor økonomisk magt. Hver for sig er vi små lande, men samlet set er Norden et virkelig interessant marked, og selvom vi ikke forventer, at der igen bliver handlet som for tre år siden, så er vi i et opadgående marked, hvor internationale investorer interesse er klart stigende, siger Morten G. Fossum.

Tilbud for 1,5 milliarder kr.

Af samme grund har mæglerfirmaet Colliers Hans Vestergaard valgt at styrke det nordiske fællesskab. Her er partner Torben Nielsen, der tidligere var direktør i selskabets Aalborg-kontor, nu indtrådt i stillingen som nordisk direktør.

– Det nordiske marked er ved at komme op i omdrejninger igen. Indenfor de sidste 3 måneder har vi udarbejdet ubetingede tilbud på 1,5 milliarder kr. fra >>



Ny markedsrapport

Erhvervsejendomme i Danmark – Efterår 2010

Nybolig Erhvervs nye markedsrapport analyserer de seneste markedsdata og præsenterer baggrund og prognoser for udviklingen på markedet for kontor-, lager- og butiksejendomme. Vi stiller skarpt på aktiviteten på investerings- og boligudlejningsmarkedet og kortlægger konklusionerne. I rapporten kan du bl.a. læse:

Investeringsmarkedet lysner

Efter et par års omsætningstørke peger flere faktorer nu i positiv retning. I de største byer begynder køberne at nærme sig sælgernes prisforventninger, og de absolut bedste ejendomme handles nu på almindelige vilkår. Læs markedsrapporten og få et klart billede af markeds-tilstandene samt vores bud på den fremtidige prisudvikling og mulighederne for finansiering.

Bestil et gratis eksemplar af markedsrapporten hos Nybolig Erhverv København A/S på 1604@nybolig.dk eller ring 3364 6500. Du kan også downloade den på nyboligerhverv.dk/markedsrapporten.

Nybolig Erhverv København A/S

Kampmannsgade 1, 4. • 1604 København V
Tlf. 3364 6500 • 1604@nybolig.dk

Frederiksværksgade 35, 1. • 3400 Hillerød
Tlf. 3364 6500 • 3401@nybolig.dk





– Vi vil udvikle os i de kommende år fra vores nuværende afsæt – både hvad angår de mere analytiske ydelser som inden for mere avancerede modeller for køb og salg, siger partner Torben Nielsen, Colliers Hans Vestergaard.

andre nordiske købere, der er interesserede i Danmark. De sidste 10 år har vi primært sendt trafik i form af investorer ud af Danmark. Danske selskaber har investeret for et 3-cifret milliardbeløb i udlandet igennem de seneste år, men nu er det altså udenlandske, der er på vej ind her, siger Torben Nielsen.

Ligesom mange af de øvrige mæglere har Colliers halveret medarbejderantallet i løbet af krisen.

2011 tegner godt

– Vi har heldigvis stadig mange dygtige medarbejdere tilbage, så vi kan udvikle os både på den mere analyserende og rådgivende side lige så vel som inden for de mere traditionelle mæglerydelse med køb og salg og udlejning. Men de lette handler kommer vi ikke til at se igen. Hvis man vil være i transaktionsmarkedet for større handler og porteføljesalg, så er man nødt til at kunne leve op til en lang række dokumentationskrav og forstå DCF-modeller og lignende

til fingerspidserne, siger Torben Nielsen. Colliers Hans Vestergaard har stor tillid til, at markedet er på vej op.

– Hvis den udvikling, vi ser lige nu fortsætter, så tegner 2011 godt. Vi har en stærk pipeline, og det ser ud til, at mange investorer er ved at opdage, at det er nu, de skal komme ud af busken. Der er et åbent, meget attraktivt vindue, der formentlig snart bliver lukket i, men lige nu har vi faktisk en lav rente, lave finansieringsomkostninger generelt og fornuftige markedspriser. Så vi tror på et godt marked, siger Torben Nielsen.

Colliers Hans Vestergaard har direkte ejerskab af mæglerkontorer i både Sverige, Norge, Finland og selvfølgelig i Danmark med henholdsvis 35, 15, 12 og 90 medarbejdere.

Læs også om ændringerne i toppen af Colliers i Virksomheder og mennesker på side 66. ■

CBRE og Colliers Hans Vestergaard er nogle af de mæglere, der med udgangspunkt i Danmark, forsøger at skabe bedre transnordiske ydelser. Men også svenske mæglere, der ikke er med i kæder med filialer i Danmark, har fået øjnene op for det transnordiske og ser stadig mere interesseret på Danmark som potentielt marked.



FOTO: SHUTTERSTOCK

FIND dit næste LEJEMÅL på www.lokalebasen.dk

De seneste tre måneder har Lokalebasen.dk hjulpet over 100 virksomheder med at finde nye erhvervslokaler.

Udlejet i Oktober

København N - Kontorlokale tæt ved Peblingesøen
Allerød - Kontorlejemål på 1. sal. på 137 m²
Holstebro - Spændende iværksættermiljø
Åbyhøj - Tæt på det centrale Århus (Deludlejning)
Hvidovre - Lager og kontor i nyrenoveret ejendom
Glostrup - Lejemål i moderne kontorfællesskab (Deludlejning)
København K - Kontorlokaler på Christianshavn
Lille Skensved - Kontorer og lager/produktion
Brøndby - 100 m² attraktivt lejemål ledigt pr. 1. oktober 2010
Herning - Skrivebord/Arbejdsplads m. central beliggenhed udlejes
Århus C - Virtuelt kontor
Aalborg - Kontorkollektiv - Meget synligt direkte ved hovedstrøg
Havdrup - Landejendom (Deludlejning)
Åbyhøj - Tæt på det centrale Århus (Deludlejning)
København K - Kontorlejemål ved Marmorkirken - momsrit
København K - Flotte historiske lokaler på lyst hjørne
København V - Erhvervslejemål centralt i København
Odense SØ - Kontor, lager m.v. i mange størrelser (Deludlejning)
København N - Lyst kontorlokale ved Peblingesøen
Hvidovre - Synlige butiklokaler
Farum - Kontorlokaler i nyere ejendom i Farum
Åbyhøj - Tæt på det centrale Århus (Deludlejning)
Butiklokale i Valby, med gratis afståelsesret
Havdrup - Landejendom (Deludlejning)
Taastrup - 200 m² nyistandsatte kontorlokaler
Lille Skensved - Lager- og produktionslokaler
København K - Butik tæt ved Rådhuspladsen
Brøndby - Kontor i grønt og moderne erhvervsområde
Aalborg - Kontor i Hasseri Bymidte

Udlejet i September

Herlev - Ring 3 OfficePark – Herlev (Deludlejning)
Lokaler til leje i Vojens
Holte - kontorlokale eller kontorpladser
Holte - kontorlokale eller kontorpladser
Glostrup - lager/opbevaring/arkiv
Kolding - 103 m² lager med mindre kontor
Lager til leje på Hejrevej 30
Hovedvejen i Glostrup lager/opbevaring/arkiv
Kontor i ambassadekvarteret i Hellerup
Butiklokaler ved siden af Horsens Ny Teater
Kontorlokaler i Farum
København K - Nyistandsatte kontorer
Landejendom i Havdrup til erhverv
Kontorlejemål - indrettes i samarbejde med lejer
Albertslund - Kontorhotel i Odense C
Centralt beliggende kontorlejemål i Odense
Hellebæk Kontorfællesskab tæt ved vandet
Tobaksgården i Horsens - Kontor med pakhusstemning
Kolding - Charmerende kontorlokaler i Brandrupdam.
Kontorhotel i det centrale Horsens
Kontorfællesskab i hyggelig gård i Kolding

Næstved - Kontorlokale i attraktivt iværksættermiljø
Næstved - Lagerlokaler i Havneparken
Rødovre - Synligt lejemål med god beliggenhed
København NV - Gode og højloftede lokaler med flot lysindfald
København K - Nymalet storrumsmiljø i høj stueetage
Albertslund - Storrumskontor - evt. med lager eller lignende
Gammel Strand - Kontorlokaler i klassisk fredet ejendom
Brøndby - Højloftet lager - kan anvendes til showrom eller arkiv
København K - Højt lyst kælderplan - Showroom, kontor
København K - Citykontor – Studiestræde
København K - Smukt indrettede kontorlokaler i City
Kontorlokale i Glostrup udlejes
Vejle - Dynamisk fællesskab for mikrovirksomheder
Tune - Lagerlokaler udlejes på nedlagt militærbase (Deludlejning)
Tune - Lagerlokaler udlejes på nedlagt militærbase (Deludlejning)
Kongens Lyngby - Nyistandsatte kontorlokaler til leje
Charlottenlund - Bedste beliggenhed på eksklusivt handelsstrøg
København NV - Billigt, hyggeligt lokale
København K - Herligt kontor på 2. sal med bjælker i loftet
København K - 91 m² charmerende kontor i Bredgade 36
København V - Stort erhvervslokale i baghus i hjertet af København
Kvistgård - Lager & Produktionslokaler udlejes! (Deludlejning)
Kontorlokaler i Vejle (Deludlejning)
Kontorlokaler i Vejle (Deludlejning)
København K - Med udsigt over Christiansborg
Valby - Butik til produktion af mad
Åbyhøj - Tæt på det centrale Århus (Deludlejning)
Åbyhøj - Tæt på det centrale Århus (Deludlejning)
Kontorlokaler ved Århus
Tåstrup - Ejendom i attraktivt erhvervsområde

Udlejet i August

Frederiksberg C - Butik, Kontor, Showroom, Klinik & galleri
Tune - Lagerlokaler udlejes på nedlagt militærbase
Roskilde - Lagerlokale
København N - Nyrenoveret, spændende erhvervslejemål
Glostrup - Lejemål i alle størrelser i moderne kontorfællesskab
Kontorlokaler i Vejle (Deludlejning)
København K - 100 m² butik/kontor i Adelgade
Åbyhøj - Tæt på det centrale Århus (Deludlejning)
Islands Brygge - Kreativt område - velegnet til mange formål
Gadstrup - Tidligere Butik / Kiosk
m.fl.

Lokalebasen.dk

Uafhængig portal for erhvervslejemål indenfor kontor, butik, produktion og lager.

Lokalebasen ApS
Strandvejen 171
2900 Hellerup
www.lokalebasen.dk
info@lokalbasen.dk
Tlf. 70 200 814
Fax. 39 45 85 51

Halsnæs Kommune tager 2.000 kvm. i industriejendom

HALSNÆS: Selvom det ikke er det mest hyppige i det nuværende marked, så kan det lade sig gøre at udleje tidligere industriejendomme. Det er sket i Hundested, hvor Unomedical, der tidligere hed Maersk Medical, sidste år flyttede den danske administration og produktion fra Hundested til udlandet som et led i virksomhedens fremtidige strategi.

I forbindelse med flytningen er

der ikke længere brug for 14.000 kvm. på Unovej 1 i Hundested, og indtil videre har mæglerfirmaet DTZ Egeskov & Lindquist udlejet 2.000 kvm. i ejendommens administrative bygninger til Halsnæs Kommune, som skal anvende lokalerne til undervisning og administration.

Ejendommen er udbudt til salg som brugerejendom med kommunen som medfølgende lejer, som bidrager til driften.

Unoplast-fabrikken har siden etableringen i 1971 været Hundesteds stolthed og er efterfølgende blevet udvidet i takt med øget produktion af plastartikler til hospitals- og sundhedssektoren verden over.



Østergade 6 udlejet og solgt til AWDK Invest

KØBENHAVN: Den kendte ejendom på Østergade 6 på Strøget i København har i flere generationer været anvendt til tobaksforretning af A. M. Hirschsprung & Sønner. Også Den Københavnske Bank, og senest Spar Lolland, har drevet bankforretning fra adressen.

Ejendommen, der senest også har været ejet af Spar Lolland, er ifølge den seneste offentlige vurdering 56 millioner kr. værd. Den er nu solgt til en privat investor,

formidlet af ejendomsmægler-virksomheden JKE, og ejendommen er købt med langsigtet investering for øje.

– Vi har fundet tiden optimal til investering i ejendomme med historie og karakter, samt en beliggenhed, der altid vil være attraktiv. Vores investeringsprofil er langsigtet, og vi ønsker gode ejendomme i hjertet af København, hvor vi har tillid til, at der altid kan ske udlejning, siger direktør i



Hvis Fonden Wonderful Copenhagen får brug for yderligere lokaler, vil der være mulighed for at udvide, når lejere flytter fra andre lejemål i ejendommen. Ejendommen Nørregade 7/ Studiestræde 3, har et samlet etageareal på 11.855 kvm.

Copenhagen Capacity flytter til 4.370 kvm i Nørregade

KØBENHAVN: EDC Erhverv Poul Erik Bech har udlejet 4.370 kvm i Nørregade 7 i det indre København. Det er fonden Wonderful Copenhagen, der er vokset ud af deres lejemål på Gammel Kongevej og nu har fundet et nyt domicil til aktiviteterne herunder investeringsfremmeorganisationen Copenhagen Capacity.

Lejemålet er blevet ledigt i

forbindelse med, at Rambøll Management er flyttet til deres nyopførte domicilejendom i Ørestad.

Det har længe været et ønske for Wonderful Copenhagen at få en beliggenhed nær Rådhuspladsen i en ejendom, der var stor nok til at rumme deres mange aktiviteter eet sted, og som har udstråling og atmosfære.

AWDK Invest, Trond Fredheim.

JKE er tilfredse med salget, som der har været flere interesserede købere til.

– Vi har oplevet en flot interesse fra investorernes side, og vi kan positivt konstatere, at der er stærke købere til de mest attraktive ejendomme, som både kan og vil investere, selvom markedet generelt set stadig er berørt af krisen, siger salgsdirektør Jan

Kristensen, JKE.

Den danske butikskæde Noa Noa rykker ind i ejendommen omkring årsskiftet.

– Der var flere meget attraktive lejere, som viste interesse for butikken, herunder både danske butikskæder, men også flere udenlandske koncerner med luksusmærkevarer, siger Jan Kristensen, som også har forestået udlejningen.

350 medarbejdere til Flintholm Company House

FLINTHOLM: Det har længe været kendt i markedet, at Dan-Ejendomme søgte efter nyt domicil efter koncernens fusion med Kuben Ejendomsadministration. Og nu er beslutningen taget. Dan-Ejendomme har prioriteret direkte adgang til S-tog og Metro samt et miljøcertificeret byggeri og har derfor – efter mere end 15 år i Tuborg Nord ved Hellerup – valgt at flytte til Flintholm Company House, hvor nærmeste nabo er Flintholm Station ved Frederiksberg.

Kuben Ejendomsadministration har i dag kontor i Valby, mens Dan-Ejendomme har til huse i Hellerup. Herudover har selskaberne regionskontorer i Aalborg, Århus og Kolding. Nu flytter de to københavnske selskaber altså sammen i helt nye lokaler på cirka 7.000 kvm., hvor der er plads til de godt 350 medarbejdere.

Sammenflytningen sker i foråret 2012.

– Vi har især lagt vægt på tre faktorer, der har været afgørende for valget af Flintholm Company House. For det første

beliggenheden og infrastrukturen. Den er optimal for både vores medarbejdere og for vores kunder, der skal besøge os. Samtidig har vi også fundet en optimal, langsigtet løsning for virksomheden. Som det sidste har det været vigtigt for os, at vores fremtidige domicil er et ‘Grønt Hus’ med et meget lavt energiforbrug, siger Henrik Dahl Jeppesen.

Flintholm Company House er udviklet af NCC, som glæder sig over at få Dan-Ejendomme som lejer.

– Jeg er utroligt glad for, at vi kan byde en attraktiv lejer som Dan-Ejendomme velkommen som den foreløbig første lejer i Flintholm Company House. At Dan-Ejendomme har valgt at flytte i et energibevist byggeri sender et positivt signal til markedet og understøtter den udvikling, som NCC arbejder på at styrke, nemlig opførelsen af mere grønt erhvervsbyggeri i Danmark, siger direktør Marius Møller, NCC Property Development.

Byggeriet forventes færdigt i oktober 2012.

Flintholm Company House er tegnet af Vilhelm Lauritzen Arkitekter og rummer op til 20.000 kvm. kontorer, underjordisk parkering samt ca. 3.000 kvm. butikker.



KLP Ejendomme har været på det danske marked siden år 2000, hvor virksomheden frem til i dag har opført to kontorejendomme på i alt ca. 60.000 kvm. i Ørestad. Virksomheden vil fremover satse både på investering i eksisterende ejendomme og på egen projektudvikling af nye ejendomme i hele København.

Bayer rykker ind på 4.500 kvm. i KLPs ejendom i Ørestad

ØRESTAD: CB Richard Ellis har, som rådgiver for Bayer, bistået med forhandling af en lejekontrakt for det nye 4.500 kvm. store kontor hos KLP på Arne Jacobsens Alle 13 i Ørestad City. Udover forhandlinger og udfærdigelse af lejekontrakten har CB Richard Ellis bidraget til Bayers interne behovsanalyse og søgningen af mulige lokaliteter.

– Oprindeligt var det meningen, at Bayer ville opføre et domicil. Undervejs blev det dog tydeligt, at det ville give mange fordele for Bayer at være lejer i en multibruger ejendom på grund af fælles faciliteterne som reception, kantine, møde- og conferencefaciliteter samt

diverse servicefunktioner, siger senior project manager Bo Nielsen, CB Richard Ellis.

Bayer flytter ind i lejemålet i maj 2011 med mere end 100 medarbejdere.

– Markedet har været meget vanskeligt og for at tilpasse os virksomhedernes forventninger besluttede vi sidste år, at reducere vores lejepris med ca. 25 procent på dele af de nyopførte arealer. Det medførte flere henvendelser, primært på mindre arealer, men fortsat med lange beslutningsprocesser i virksomhederne, siger markedschef for KLP Ejendomme, Stig Fermi-Erichsen.

Køb, salg og udlejning

Magasinet Ejendom bringer i hver udgave et udpluk af en række af de transaktioner og handler, der har præget markedet siden sidst.
Mail gerne forslag til: sevel@magasinetejendom.dk

Saxo Properties køber karré ved Sortedamssøen for 256,5 mio. kr.

KØBENHAVN: Saxo Properties har købt den velkendte SD Karréen ved Dronning Louises Bro i København af BRF kredit for 256,5 mio. kr. Ejendommen udbygdes til eksterne investorer.

– Vi er glade for at kunne tilbyde investorer en så kendt og velbeliggende karré som SD Karréen, og lejerne af karréen kan se frem til et løft af ejendoms kvaliteten og gårdmiljøet. Vi har brugt megen tid på SD Karréen, og har sammen med arkitekter lavet et helt projekt, som skal gøre SD Karréen til et endnu mere attraktivt sted at bo for lejere og

erhvervsdrivende, siger Jesper Damborg, der er adm. direktør i Saxo Properties.

SD Karréen er omfattet af tilbudspligt, og derfor forudsætter handelen, at lejerne afstår retten til at købe ejendommen til prisen.

Saxo Properties er en del af investeringsbanken Saxo Banks kapitalforvaltningsaktiviteter. Saxo Properties opererer inden for tre ejendomssegmenter; boligudlejningsejendomme samt kontor- og detailhandels-ejendomme.



Boligkomplekset SD Karréen er på i alt 25.000 kvm. og ligger lige ud til Sortedamssøen og Dronning Louises Bro i København. Bygningerne er opført mellem 1871 og 1890'erne. Irma har haft sit hovedsæde i baggården, der tillige var lager for alt fra kaffe til smør. Bygningen er berømt for neonreklamen med Irmas høne, der lægger "friske æg" på facaden.

Vandflyverhangarens 2.500 kvm. lejet ud til Kulturministeriet



MARGRETHEHOLM: Siden Nyhedsavisen krakkede for 3 år siden har Vandflyverhangaren på Margrethesholm stået tom. Den er oprindeligt udviklet af ejendomsmanden Lars Thylander i slutningen af 90'erne og var et af de første eksempler på den

Arkitekt Dorthe Mandrup har omdannet den tidligere vandflyverhangar til kontorhus. Bygningen er blandt andet karakteristisk, fordi de store hangardøre er bibeholdt i ombygningen.

slags superkreative miljøer, som dotcom-perioden var eksponent for.

Lars Thylanders kendskab til ejendommen har betydet, at Thylander Gruppen har fået ejendommen til gennudvikling

og udlejning som rådgiver og managementselskab for FIH Erhvervsbank, der har været pant-haver i ejendommen. De 2.500 kvm. tages i brug til december af Kulturministeriet, som stiller ejendommen til rådighed for Den Danske Designskole.

– Netop denne ejendom står vores hjerte nært. Derfor var vi glade for, at FIH spurgte, om vi ville hjælpe dem med at løse opgaven. Med Den Danske Designskole og dermed Staten inde på en 10-årig lejekontrakt har huset fundet sin helt rigtige bruger, og

Dorte Mandrups prisbelønnede arkitektur kommer virkelig til sin ret. Jeg tror, det har været en medvirkende faktor til løsningen, at vi har godt fat om ejendomsmarkedet og kender ejendommen indgående, siger adm. direktør Lars Thylander.

Vandflyverhangaren har tidligere været ejet af det nu krakkede Sandgården.

– Det er positivt for markedet, at der nu er selv vanskelige sager, som begynder at lykkes, siger Lars Thylander.

North har genforhandlet kontrakter på 50.000 kvm. kontorer

PR Ejendoms Holding har valgt North Property Asset Management som samarbejdspartner på asset management af en portefølje bestående af 12 ejendomme med over 110 bolig- og knap 20 erhvervslejemål centralt beliggende i København. 10 af ejendommene er typiske

byejendomme i Københavns brokvarterer, hvor der er bolig over gadeplan og erhverv i stuen.

De resterende 2 ejendomme er begge moderne kontorejendomme i hhv. Københavns Sydhavn og Birkørød.

PR Ejendoms Holding har i alt en portefølje på 24.000 kvm.

North forvalter i dag over 300 lejligheder i Københavnsområdet og har i de sidste 12 måneder genforhandlet erhvervslejekontrakter dækkende næsten 50.000 kvm.



Kigkurren på Islands Brygge

Udlejning af 2.234 m² kontorlokaler.

"Lintrup & Norgart er professionelle, højt motiverede, engagerede og resultat-skabende.

De er hurtigt tilbage med svar og informationer om de væsentlige ting.

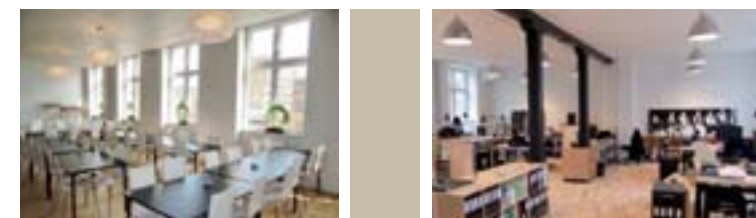
De fortæller tingene, som de ser dem. Undertiden har deres mening været noget andet end det, jeg helst ville høre. Det har så givet mig en mulighed for at overveje mine holdninger og flytte dem.

Vi har haft 9 successager med gode udlejninger og glade lejere".

*Richard Sandmand
K/S Kigkurren 6-8*

Se flere kundeudtalelser på linor.dk

Lintrup & Norgart A/S Statsaut. ejendomsmæglere, MDE ■ Århusgade 88 ■ 2100 KBH. Ø ■ Tlf: 7023 6330



Kigkurren 6-8 ■ Islands Brygge, 2300 Kbh. S



LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

Din radiatormåler "taler" til dig

- derfor kan du nemt og billigt energioptimere dine ejendomme, dermed spares CO₂

• Som den eneste i branchen kan vi tilbyde intelligente fordelingsmålere der er forberedt til energioptimering - adapterm - **følg dit forbrug over nettet**

• Sammen med vore kunder, har vi på 3 år, sparet miljøet for over 6.500.000 kg CO₂

• Bliv energirigtig - start med vore radiobaserede fordelingsmålere - kontakt vor landsdækkende service på tlf.: 87 44 77 00

techem

Focus på ressourcer

www.techem.dk

Innovative løsninger til fordel for de kommende generationer

Fyn har brug for sit bagland

Syddanmark med Odense i front udfordres på vækstpottentialerne.

Investeringer på 16 milliarder kr. er planlagt

-Vi skal tro på visionen og ikke zigzagge i vores planlægning, sagde borgmester Anker Boye, Odense kommune, på en konference i Odense arrangeret af Magasinet Ejendom i samarbejde med Byggesocietetet.

Ligesom andre byer i Danmark har Odense en udfordring i at tiltrække og fastholde både indbyggere og virksomheder i de kommende år. Men Odense har med en række investeringer foreløbig planlagt til 16 milliarder kr. mere at bygge på end mange andre

byer. Den største part er på 6 milliarder kr. til et nyt sygehus, foruden en ny forskerpark, en udbygning af Syddansk Universitet og en række investeringer i omdannelse af bykernen samt en letbane mellem det kommende campusområde og midtbyen.

– Væksten foregår i København lige nu, – og det hverken kan eller skal vi ændre på. Jeg tror på, at hvad der er godt for København er også godt for resten af Danmark. Men vi skal arbejde for, at vi også kommer med i de kommende års vækst, og at vores bagland i Region Syddanmark, også får udvikling, sagde Anker Boye.

Blandt Odenses vigtigste udfordringer nævner Anker Boye den statslige fokus på Hovedstadsområdet og Østjylland som vækstcentre, at infrastrukturen fremover vil komme til at betyde direkte forbindelse fra Tyskland til København og dermed delvis gå udenom Odense, og at godt nok vækster Odense, men det gør de andre storbyer også, og den konkurrence bliver kun skærpet i de kommende år.

– Vi skal have skabt yderligere arbejdspladser for at fastholde væksten i Odense. Det har vi også gode muligheder for med de kommende års investeringer. Målet er at skabe yderligere 5.000 arbejdspladser til højtuddannede medarbejdere og øge den samlede beskæftigelse med 10.000 arbejdspladser, sagde Anker Boye om sine visioner for byen og regionen.

En af Odenses største udfordringer i de kommende år bliver at skaffe de rigtige boliger. I dag er Odense præget af villa-kvarterer fra førkrigstiden eller 60'erne og af en massiv lejlighedsudbygning i kvarterer, hvoraf flere er under regeringens ghettoplan. Til gengæld mangler der boliger i centrum på omkring og over 100 kvm., som moderne middelklasse familier har lyst til at bo i.

Arkitektfirmaet C.F. Møller har tegnet en 140.000 kvm. forskerpark, som Freja Ejendomme udbyder syd for Syddansk Universitet.

Odenses udfordring er blandt andet, at byen har spredt sig over et stort område. Derfor har kommunen vedtaget, at mindst 50 procent af al ny byudvikling skal ske som byomdannelse i de kommende 12 år. På sigt er det målet, at 75 procent af den nye byvækst skal ske som byomdannelse og fortætning.

Her kunne direktør Jørn Beier fra Barfoed Group give et billede af høj efterspørgsel på kvalitetsboliger. Barfoed Group ejer en række boligudlejningsejendomme i Odense og har senest færdiggjort 188 lejligheder i Munkebjerg Park.

– Vi har valgt at satse på at bygge lidt større boliger til studerende, men med et højt udbud af faciliteter både i selve boligen og i forbindelse med udenomsarealerne. Og det har betydet, at vi har lejet alle boliger ud før færdiggørelsen i vores seneste projekter, sagde direktør Jørn Beier, Barfoed Group på konferencen. ■

– Sammenbygningen af Syddansk Universitet og Odense Universitetshospital er unik, og det skal udnyttes. Ingen andre steder i Danmark, som i Odense, kan man få en direkte og fysisk sammenhæng mellem uddannelse, forskning, udvikling, forebyggelse og behandling, sagde borgmester Anker Boye, da Magasinet Ejendom og Byggesocietetet holdt konference om byudviklingen og ejendomsmarkedet i Odense hos Realkredit Danmark i Finanscenter Fyn på Albani Torv.



ODENSES BOLIGMARKED

Odense har 90.000 boliger svarende til en stigning på 6,6 procent på 10 år. Heraf er 50.000 lejeboliger svarende til 54 procent.

Kilde: Nybolig Erhverv.

LUND ELMER SANDAGER ER ET ADVOKATKONTOR DER HAR LAVET SIN EGEN LOVBOG



“Jura er kompliceret, men det behøver ikke være et alibi for at gøre det omstændigt.”

Når mange virksomheder har valgt os som deres advokat, så skyldes det ikke mindst, at vi har skabt et regelsæt i eget hus som gør, at vores klienter oplever en mere smidig proces.

Vores interne lovbog forbyder os at stille med partnere, utallige advokater og fuldmægtige med det resultat, at regningen til klienten bliver større end processen kræver.

Den dikterer, at vi altid skal søge den direkte vej gennem problemstillingen og give vores klienter oplevelse af et pragmatisk advokatkontor.

Jura er kompliceret, men det behøver ikke være et alibi for at gøre det omstændigt. I årevis har vi levet op til de uskrevede regler, men nu er de rent faktisk nedfældet i ord. Du er velkommen til at rekvirere bogen via info@lundelmersandager.dk.

- Ansvarlig partner for fast ejendom Steen Raagaard Andersen, tlf.: 33 300 213, e-mail: sra@lundelmersandager.dk.
- Ansvarlig partner for entrepriseret og byggerietsforhold Erik Hovgaard, tlf.: 33 300 202, e-mail: eh@lundelmersandager.dk

LUND ELMER
SANDAGER

ADVOKATFIRMA

Lund Elmer Sandager · Kalvebod Brygge 39-41 · 1560 København V · Telefon 33 300 200 · www.lundelmersandager.dk



RAUNSTRUP, AART OG ALECTIA VINDER SKAGEN SKIPPERSKOLE

SKAGEN: Opførelsen af en ny energivenlig administrations- og undervisningsbygning for Skagen Skipperskole er vundet af total-entreprenørerne Raunstrup, arkitektfirmaet Aart og rådgivningsvirksomheden Alectia.

Skagen Skipperskole-byggeriet er det første af sin slags i Danmark, hvor kravet fra starten har været at overholde BR10 og som overholder kravene i lavenergiklasse 2015.

Skagen Skipperskoles nye domicil får et

bruttoareal på 2.515 kvm. fordelt på tre etager og bliver beliggende i Skagen Havns nye havneområde. Skagen Skipperskole bliver landets eneste tilbageværende skole, hvor der både uddannes fiskeskippere til fiskerierhvervet samt kyst- og sætteskipper og styrmænd til handelsflåden.

Den nye skipperskole skal arkitektonisk give et indtryk af en stævn, der skuer ud over havet og arkitekterne håber, at det vil skabe et indtryk af, "at bygningen gør klar til at lette anker".



VISUALISERING: AART

Grønt lys for 55.000 kvm. butikscenter i Sønderborg

SØNDERBORG: Alle grundarealer for Sønderborgs nye Citycenter Borgen er nu købt, lokalplanen er på plads, og nu venter blot byggetilladelsen, inden byggeriet kan gå i gang i februar 2011.

I det seneste år har udviklerne bag Borgen arbejdet målrettet mod at få det store puslespil i Sønderborg bykerne til at gå op. Centret kommer til at ligge ud mod Østergade, på området, hvor Kvickly i dag har varehus og strækker sig videre, tværs over p-plads-grunden bag Kvickly til Jernbanegade. Det betyder, at samtlige bygninger på grunden rives ned. Det eneste, som bevares, er forhuset til Inspiration mod Jernbanegade.

Kvickly benytter de næste 3-4 måneder til at afvikle sine aktiviteter, hvorefter bygningen rives ned og opførelsen af Borgen påbegyndes. Efter ca. 2,5 års byggetid forventes Borgen at åbne ultimo september 2013. Den svære beslutning omkring Kvicklys nedrivning er truffet efter langvarige overvejelser om, hvorvidt det var muligt og forsvarligt at drive butikken videre under byggetiden.

Centerbyggeriet, der bliver det første af sin slags i Sønderjylland, bliver i alt på 55.000 kvm., der fordeler sig med centerareal på 23.500 kvm., kontor på 6.500 kvm., boliger på 2.000 kvm. samt parkering på 23.000 kvm. 600 parkerings-pladser og 65-70 butikker vil i

fremtiden byde kunderne velkommen i Borgen.

Flere af de kommende lejere i centret har allerede butik på grunden og vil også være at finde i nye butikker i Borgen. Blandt de lejere, der er på plads, er H&M, BR Legetøj, Monki, Kvickly, Inspiration og Sportsmaster. Desuden forhandles der med en lang række andre lejere om de øvrige butikker i centret.

Udover butikker vil centret også huse Sønderborg Kommunes Jobcenter og forvaltningen for Økonomisk Sikring, hvilket vil være med til at styrke centret kommercielt, idet det sikrer en endnu større kundestrøm til centret.



Borgen i Sønderborg bliver et ægte citycenter med adgang fra byens etablerede gågadenet.

Centret skal medvirke til at styrke byens konkurrencekraft i forhold til Kolding og Flensborg.

De to parter A. Enggaard og Braaten+Pedersen står også bag Metropolis City Center i Hjørring og Friis, Aalborg Citycenter, der begge allerede er åbne samt projekterne Borgen, citycenter i Sønderborg, Citycenter i Skanderborg og Citycenter i Silkeborg. Centret i Sønderborg er tegnet af arkitektfirmaet Schmidt, Hammer & Lassen.

Nybolig Erhverv



Sommerhusgrunde til salg

Sag 23337

Kerteminde Sommerby udbydes til salg ved tilbudsgivning

For Kerteminde Kommune udbydes jordarealet "Sommerbyen" i Kerteminde til salg. Sommerhusgrundene er beliggende i naturskønne omgivelser tæt ved Nordstranden i Kerteminde. Det samlede grundareal, som består af én matrikel, udgør 208.788 m². Det udlejede areal udgør 181.946 m², og fordeler sig på 374 sommerhusgrunde, som alle er bebyggede og udlejede. Det resterende areal er udlagt til veje. De enkelte grunde er ikke udstykket, men der er isat måleskelpæle.

Lejekontrakterne for de enkelte sommerhusgrunde er løbende blevet fornyet i forbindelse med ejerskifte på sommerhusene. Samtlige lejere af grundene kan indtil d. 31. december 2010 indgå ny lejekontrakt med Kerteminde Kommune med en uopsigelsesperiode fra ud-lejers side på 30 år. Sommerhusgrundene er opdelt i 3 priskategorier, hvor kategori 1 er beliggende tættest på Kerteminde Bugt og kategori 3 længst fra vandet.

Lejen reguleres hvert år med stigningen i nettoprisindekset for juli måned året forud.

Vilkår for afgivelse af købstilbud:

Købstilbud skal afgives på særlig tilbudsblanket, og fremsendes til Nybolig Erhverv Odense i lukket kuvert, mærket "Sommerbyen". Købstilbud skal være Nybolig Erhverv Odense i hænde senest d. 7. december 2010 kl. 12.00.

Indkomne bud er fortrolige indtil salg har fundet sted. Der er således ikke adgang for de bydende til at overvære åbningen. Sælger har ret til at forkaste alle indkomne tilbud og forhandle med samtlige tilbuds-givere. Der kan forhandles i det omfang forudsætningerne for tilbudsgivningen opretholdes. Overtagelsesdagen fastsættes til d. 31. december 2010.

Forventet pris min. kr. 100 mio.
Grundareal 208.788 m²

For yderligere oplysninger kontakt:

Mads Løgstrup Henriksen
Statsaut. ejendomsmægler
mdh@nybolig.dk
2163 7262



I samarbejde med

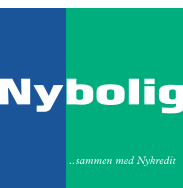


Kerteminde
Kommune

Nybolig Erhverv Odense

Vestergade 15, 1 • 5100 Odense C
Tlf. 6613 8060 • 5102@nybolig.dk

En del af en landsdækkende kæde med internationale relationer – nyboligerhverv.dk/odense



9,8 milliarder kr. til FREM TIDENS KVARTERER

Af Kamilla Sevel

Oftest er det sådan, at byudviklingen går i stå, når de private investorer taber interessen i perioder med lavkonjunktur. Men det har Københavns Kommune besluttet skal være fortid.

Kommunen får op mod 1.000 tilflyttere – ikke om året, men om måneden, – og forventer fortsat at vokse langt ind i det næste årti. Derfor kan udviklingen ikke tåle at gå i stå eller blive ledet af tilfældigheder. En diffus byudvikling vil sætte det internationale momentum, som København fik efter COP 15, og siden har fulgt op på, over styr.

Så det er nu, der skal smedes, hvis København skal udnytte sin chance for for alvor at komme på det globale landkort, som en af fremtidens metropoler, hvor internationale investorer og virksomheder har lyst til at placere sig.

Det har fået borgerrepræsentationen

Københavns nye stadsarkitekt skal med egne ord balancere mellem at være den spidse syl, der peger på projekternes svage punkt, og det brede klister, der får byen til at hænge sammen. Hun skal sikre, at byrummet bliver fyldt ud i København. Og der bliver stærkt brug for koordination og overblik i de kommende år, hvor stadsarkitekten ikke bare skal sikre sammenhæng i private projekter, men hvor kommunen selv vil bruge et historisk højt beløb på 9,8 milliarder kr. på byudvikling, infrastruktur og nye projekter



– I mit tidligere job kunne jeg tillade mig at være ren rådgiver og gå efter det helstøbte projekt. Som stadsarkitekt skal jeg i lige så høj grad forstå developperne og de øvrige grupperes succeskriterier, så jeg kan udfordre dem og stille dem nogle spørgsmål, som gerne skulle gøre projekterne bedre og dermed også optimere dem til glæde for projektet, for borgerne, for udviklerne selv og for kommunen som helhed, siger stadsarkitekt Tina Saaby.

til at udpege 5 byområder, hvor der er blevet bevilget et historisk højt investeringsniveau over de næste 4 år. Det skal sikre, at København fortsat vokser i en takt, hvor byen kan følge med de europæiske konkurrenter og tilbyde attraktive og udviklende bymiljøer både til borgerne men også til internationale virksomheder og investorer, der kunne have lyst til at slå sig ned i København. For bygge- og ejendomsbranchen skal det samtidig give tryghed, så investorerne tør bruge penge i byen i forvis-

ning om, at de ydre rammer er i orden i de nye kvarterer, men det vil også have en anden afledt positiv betydning for branchen i og med, at bygge- og anlægsprojekterne i sig selv forventes at generere arbejde svarende til 9.500 fuldtidsstillinger.

Investeringer må ikke gå i stå

I 2011 investerer kommunen over 1,7 mia. kr. og frem til 2014 investeres i alt 9,8 mia. kr.

Der er især fokus på, at København ikke kommer til at gå i stå, selvom de private investeringer er dykket så markant.

– Tidligere foregik de private investeringer i et tempo, hvor kommunen havde svært ved at følge med. Med finanskrisen er tempoet faldet mærkbart. Samtidig med at vi investerer store midler, og dermed bidrager til væksten, vil Københavns Kommune

nu sikre, at den kommunale infrastruktur og kernevelværd er på plads, så områderne bliver mere attraktive for virksomheder og nye beboere, siger overborgmester Frank Jensen.

I budgettet er der prioriteret midler til at færdiggøre Sydhavn og Ørestad, til at igangsætte Valby og Nordhavn og til at >>

BYEN PÅ TVÆRS – DET SKAL NYE PROJEKTER BIDRAGE TIL

“København skal være en levende og dynamisk by med funktionsblandede bydele og bykvarterer. En bæredygtig by er en tæt by. Der skal arbejdes hen i mod en synergi mellem bymæssig tæthed, placering af funktioner, primære byrum og trafikale knudepunkter i de enkelte byområder, som kan bidrage til et alsidigt og levende bymiljø og samtidigt mindske transportbehovet.”

Kommuneplan og

Københavns udviklingsområder



FOTO: DSB / RENÉ STRANDBYGAARD

1. Valby Syd

- NØGLETAL**
- 850 boliger med 1.310 indbyggere
 - 4.250 arbejdspladser i (i 2008)

- POTENTIALE**
- 600.000 kvm. byggeri, heraf
 - 2.800 boliger
 - 11.000 arbejdspladser
 - 24.000 kvm. idrætsfaciliteter mv.

Kilde:
Københavns
Kommune

2. Nordhavn

- NØGLETAL**
- 70.000 kvm. eksisterende byggeri (erhverv og lagerhaller)

- POTENTIALE**
- 3-4 mio. kvm. byggeri, heraf
 - 400.000 kvm. byggeri i første fase
 - 200.000 kvm. byggeri i anden fase
 - 40.000 indbyggere
 - 40.000 arbejdspladser

Kilde:
Københavns
Kommune



FOTO: BYGHAVN

3. Sydhavn

- NØGLETAL**
- 580.000 kvm. byggeri er opført, heraf
 - 2.100 boliger med 3.550 indbyggere (opgjort 1.4.2010),
 - 6.465 arbejdspladser (2008) + NOKIA

- POTENTIALE**
- 1.020.000 kvm. byggeri, heraf
 - 9.000 boliger, svarende til ca. 18.400 indbyggere
 - 22.500 arbejdspladser
 - 12.000 kvm. skole og idræt

Kilde:
Københavns
Kommune



FOTO: KONTRAFRAME

4. Carlsberg/Vores by

- NØGLETAL**
- 110.000 kvm. eksisterende bygninger, der bevares
 - 16 forsker- og gæsteboliger
 - Ca. 1.250 arbejdspladser (2008)

- POTENTIALE**
- 600.000 kvm. byggeri, heraf 22.000 kvm. butikker
 - 3.000 boliger, heraf 300 billige boliger
 - 10.000 arbejdspladser

Kilde:
Københavns
Kommune



VISUALISERING: ENTASIS

5. Ørestad

- NØGLETAL**
- Ca. 1,1 mio. kvm. byggeri er opført, heraf
 - 3.134 boliger med 5.913 indbyggere
 - ca. 9.500 (2008) arbejdspladser

- POTENTIALE**
- 3,1 mio. kvm. byggeri
 - 25.000 indbyggere
 - 80.000 arbejds- og studiepladser

Kilde:
Københavns
Kommune



FOTO: OLE KONSTANTYNER

Ny bydel: Pris 550 millioner kr.

Københavns Kommune har med Budget11 afsat 60,7 mio. kr. over de næste tre år til færdiggørelse af Sydhavns havneområder. I alt har kommunen dermed brugt 550 mio. kr. på det nye byområde.

Hvor der tidligere er blevet afsat penge til de store anlæg som skole, daginstitution, bro og havnebad, er det nu infrastrukturen, der er i centrum. Med busser, gader og sikker skolevej vil beboere og erhvervsdrivende i området i fremtiden lettere kunne komme til og fra den nye bydel.

- Vi ved, at det ikke har været nemt at være de første beboere i en ny bydel som Sydhavn. Man har savnet basale ting i hverdagen, og der har været meget byggerod. Nu kommer der snart bro, havnebad og skole – og når infrastrukturen så kommer på plads, har vi for alvor et attraktivt område, siger overborgmester Frank Jensen.

Københavns Kommune er i disse måneder i forhandlinger med grundejerne i området om finansieringen af endnu en bro; fra Teglholmen til Enghave Brygge. Alle kommunens investeringer i infrastruktur skal ses i sammenhæng med denne bro.

De kommende år har Københavns Kommune prioriteret følgende projekter:

- Færdiggørelse af Teglholmsgade – 4,5 mio. kr.
- Kryds Sluseholm/Sjællandsbroen – 4 mio. kr.
- Sikker skolevej til Kgs. Enghave – 50 mio. kr.
- Bedre busbetjening til Sluseholm og Teglholm – 13,5 mio. kr. til drift
- Omlægning af havnebusser – 2,2 mio. kr.

Tidligere har kommunen investeret 490 mio. kr. i anlægsprojekter:

- Teglholmsbroen - ca. 25 mio. kr. (+ privat medfinansiering)
- Teglholmsgade - 9,8 mio. kr.
- Skole - 418 mio. kr.
- Daginstitution - 24,4 mio. kr.
- Havnebad - 11 mio. kr.
- Flydende foreningshus - 1 mio. kr. (+ privat medfinansiering)

forberede den ny bydel på Carlsberg. De fem bydele har hver deres årlige handlingsplan for færdiggørelse, igangsætning og klargøring, så alle udviklere og investorer kan følge med og ikke mindst føle sig trygge i forhold til udbygningen af infrastrukturen og rækkefølgen, som tingene vil ske i, hvis de vælger at sætte gang i byggeri i en bydelene.

– Handlingsplanerne sikrer målrettede kommunale investeringer og skal gøre det attraktivt for grundejere, investorer og developere at investere i Københavns store byudviklingsområder, siger Frank Jensen.

Stor ekspansion skal styres

Den store ekspansion i de kommende år skal styres, og den vil give den netop tiltrådte stadsarkitekt Tina Saaby utrolig travlt. Med få måneder i embedet har Tina Saaby fået en kæmpe udfordring i rollen. Hun skal nu sikre, at de mange nye udviklingsområder bliver bæredygtige i mere end en forstand, og at udviklere og investorer kan se meningen med det hele, så byen ikke bare udbygges, men samtidig får skabt interessante byrum og varieret arkitektur.

Rollen som stadsarkitekt har ændret sig i de seneste to årtier. Før i tiden var der tale om ledelse af et stort selvstændigt direktorat med personaleansvar og væsentlig egenproduktion. Men i løbet af det seneste årti er stadsarkitekterne i både København men også i for eksempel Århus og Aalborg blevet rådgivere, der i højere grad skal flyde mellem centre og forvaltninger og være garant for, at der bliver tænkt på tværs – og tænkt rigtigt. Med de kommende års store investeringer er den rolle blevet så meget desto vigtigere.

– Jeg ser mig selv som den spidse syl og det samlende klister, siger Tina Saaby, der både har utrolig stor indflydelse i forhold til de kommende års milliardinvesteringer som faglig garant og rådgiver for de politiske beslutningstagere. Og alligevel ingen formel magt i rollen som stadsarkitekt.

En af hendes største opgaver siden hun tiltrådte 1. september 2010 har været at forstå processen i forbindelse med byggeprojekter.

– Det er meget vigtigere end tidligere at være åbne overfor hinanden i alle led af værdikæden. For at projektudviklere, investorer og entreprenører kan få optimale arbejdsbetingelser, så skal vi i lige præcis den nuværende periode have skabt merværdi i alle led. Det kan vi kun ved at være åbne overfor hinanden, så der ikke er nogen, der spilder tiden med udvikling af projekter, der aldrig får deres gang på jord, siger Tina Saaby.

En af de ting, som projektudviklere tidligere har kritiseret, har været, at man kunne investere i et område og så vidste man ikke, om kommunen bakkede kvarteret op efterfølgende. Det er præcis den usikkerhed, som Frank Jensen forsøger at imødegå ved at melde så bombastisk ud, hvad der skal ske hvor helt frem til 2014. Og Tina Saaby bakker den op på byudviklingsniveau.

– Vi skal skabe faste rammer, så man

DET GIK GODT

3 opgaver, der er blevet løst godt i København, ifølge Tina Saaby:

– Skuespilhuset.

Hvorfor? Her er byrummet på flot vis blevet trukket helt ud til vandkanten.

– SEBs domicilbyggeri.

Hvorfor? Her er højhuse på 13 etager, hvor der alligevel er skabt et byrum i gadeniveau og som fungerer i menneskelig skala.

– Sønder Boulevard.

Hvorfor? Fra en gennemgående vej er der skabt et levende og alsidigt miljø, som beboerne i området har taget ejerskab af.

ved, hvad man har at holde sig til. Men selvfølgelig skal der også være bevægelighed inden for de rammer.

Tina Saaby ser gerne større individualitet og færre generaliseringer, så længe man holder sig til de udmeldte strategier og politikker. En række ansøgninger om højhusbyggeri udløste for eksempel i 2006/2007 diskussion om, hvorvidt man skulle have højhuse eller ej, og den slags principielle diskussioner, hvor der ikke er fokus på indhold og kvalitet, vil Tina Saaby gerne undgå.

– Det er mindre vigtigt at diskutere for eller imod højhuse. Det, der er interessant er spørgsmålet om, hvordan man skaber et godt byrum og en god bydel et bestemt sted. Og måske er svaret et højhus. Men vi skal konkret byplanlægge individuelt ud fra nogle grundlæggende retningslinier. Det vigtige er, at vi får meldt hurtigt ud i de enkelte tilfælde, så der ikke er nogle, der spilder kræfter på at tegne og udvikle projekter, der aldrig bliver til virkelighed. Vi skal have faste rammer, men også bevægemulighed inden for de rammer.

Strategier skal gå på tværs

Tina Saaby vil gerne sikre både i den offentlige og private udvikling, at der bliver større diversitet.

– Der skal ikke være for eksempel legepladser i alle byrum. Og der skal heller ikke være cafeer på alle hjørner, for en død cafe er næsten værre end ingen cafe, så det skal konkret vurderes om, der er tilstrækkeligt kundegrundlag. Derfor skal planlægningen være mere dynamisk, og vi skal se mere på, hvor vi skaber rum i byen, hvor folk passerer. Når bylivet ikke fungerer, så er det typisk fordi der er elementer, der gør det utrygt, overskueligt, tomt eller måske blæser det bare for meget. Vi skal blive meget bedre i hele branchen både fra offentlig og privat side til at se sammenhængen i byen og understøtte den i vores øvrige planlægning, så vi får folk til ikke bare at passere men rent faktisk blive i byrummene og deltage i aktiviteterne.

FAST TRACK

Københavns Kommune vil gerne gøre byggesagsbehandlingen og udarbejdelsen af lokalplaner og kommuneplantillæg smidigere og mere effektiv sagsbehandling. Derfor har kommunen indført Fast Track, der vil komme til at betyde, at en daginstitution vil kunne stå klar på 27 måneder mod i dag op til 33 måneder.

De nye sagsbehandlingstider træder i kraft pr. 1. januar 2011 og indeholder følgende tidsfrister:

- 15 måneder for større lokalplaner (regnet fra vedtagelsen af startredegørelsen).
- 12 måneder for mindre lokalplaner (regnet fra vedtagelsen af startredegørelsen).
- 10 måneder for Kommuneplantillæg uden lokalplan.
- 25 arbejdsdage for sværere byggesager - nyopførelser, større om- og tilbygninger, sager med partshøring og naboorientering samt anvendelsesændringer fra bolig til erhverv og omvendt.
- 10 arbejdsdage for lette byggesagsbehandlingssager - ombygning inden for lejemålet bolig/erhverv og små tilbygninger
- Desuden opereres der med sager efter aftalt tid, hvor der, i tæt dialog med ansøger, aftales en dato for afgørelsen.

Udover et stærkt fokus på de 5 byudviklingsområder, så bliver Tina Saabys opgave at implementere kommunens arkitekturpolitik på en måde, der får Københavns kommunes strategier til at gå på tværs.

– Kommunens bæredygtighedsstrategi er et godt redskab med mange delelementer til at få byen til at hænge sammen. Selvfølgelig skal vi sætte kræfterne ind på at sikre kvalitet i det enkelte projekt og den enkelte bydel – både når vi bygger offentligt og privat. Men det kommer ikke til at fungere, hvis projekterne og byen ikke bliver bundet sammen overordnet, og det bliver udfordringen i de kommende år, så vi kan skabe en bæredygtig by på alle måder. ■

– Københavns Kommune har nu et helt særligt fokus på færdiggørelse af de allerede igangsatte byområder. Det er en del af kommuneplanstrategien, og det er meget vigtigt for mig personligt, at vi får færdiggjort de områder, som vi er gået i gang med, siger overborgmester Frank Jensen.



BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

Magasinet Ejendoms brancheguide giver dig en oversigt over virksomheder, organisationer og foreninger i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af de sædvanlige brancheskel.

Det unikke ved guiden er, at du nemt og hurtigt kan orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er.

Brancheguiden udkommer som en del af Magasinet Ejendom 5 gange om året samt i det engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine.

Brancheguiden er også tilgængelig 24/7 på www.magasinetejendom.dk, hvor du også kan se, hvordan du kommer med.

Du kan skrive til Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk eller ringe på tlf. 29 38 74 80 og få mere at vide om optagelse i brancheguiden.

ADMINISTRATORER

CB Richard Ellis A/S

Trondhjems Plads 3
2100 København Ø
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør
E-mail: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk



Vi tilbyder totalkoncept for Property og Asset Management.

Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2
8000 Århus C
Tlf.: 70 23 00 78
Kontakt: Michael Salling, Direktør
E-mail: ms@colliers.dk
Web: www.colliersejendomsadministration.dk



Vi løser alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.

Dansk Administrations Center A/S

Skovbrynet 10, 8000 Århus C
Tlf.: 87 34 03 66
Kontakt: Michael Sommer, Direktør & advokat
E-mail: ms@dacas.dk
Web: www.dacas.dk



Tilbyder administration af ejendomme i hele landet, juridisk, teknisk og finansiell rådgivning.

Dan-Ejendomme A/S

Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør
E-mail: hdj@dan-ejendomme.dk
Web: www.dan-ejendomme.dk

Dan-Ejendomme as

Vi tilbyder alle produkter i relation til administration og drift af ejendomme.

DATEA

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 02
Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør
E-mail: fbe@datea.dk
Web: www.datea.dk



Vi kan administration, regnskab, butikscentre, udlejning, projektstyring og teknik.

DRACHMANN EJENDOMSADMINISTRATION

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 01 79
Kontakt: Steffen Boesdal, direktør
E-mail: sb@drachmann-ejendomsadministration.dk
Web: www.drachmann-ejendomsadministration.dk

Vi administrerer ejendomme på hele Sjælland og yder juridisk og finansiell rådgivning.

EJENDOMSADMINISTRATION

NORTH Property Asset Management A/S

Strandvejen 72, 1. sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 39 43 50 30
Kontakt: Philip Marker, CEO
E-mail: pm@northpam.com
Web: www.northpam.com



Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.

ADVOKATER

Bech-Bruun

Langelinie Alle 35
2100 København Ø
Tlf.: 72 27 00 00
Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)
E-mail: ts@bechbruun.com
Web: www.bechbruun.com



Bech-Bruun rådgiver inden for alle områder, der vedrører fast ejendom og entreprise.

Danders & More

Lautrupsgade 7,
2100 København Ø
Tlf.: 33 12 95 12
Kontakt: Tobias Vieth, Advokat
E-mail: tobias.vieth@dandersmore.com
Web: www.dandersmore.com/



Danders & More yder rådgivning om fast ejendom, entreprise samt finansiering heraf.

DRACHMANN ADVOKATER

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 01 80
Kontakt: Anders Drachmann, advokat (H), partner
E-mail: ad@drachmann-advokater.dk
Web: www.drachmann-advokater.dk

Advokatfirmaets filosofi er at tilbyde en rådgivning på et højt fagligt niveau.

DRACHMANN ADVOKATER

FrølundWinsløw Advokatfirma

Gammel Strand 34, 1202 København K
Tlf.: 33 32 10 33
Kontakt: Iben Mai Winsløw, Advokat (L), Partner
E-mail: imw@fwin.dk
Web: www.fwin.dk



Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

Gangsted-Rasmussen CANGSTED - RASMUSSEN

Gammeltorv 6
1457 København K
Tlf.: 33 14 70 70
Kontakt: Christian Gangsted-Rasmussen, Advokat (L), partner
E-mail: cgr@gangsted.dk advo@gangsted.dk
Web: www.gangsted.dk

Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

KLAR Advokater P/S

Ny Vestergade 7D
1471 København K
Tlf.: 72 28 91 00
Kontakt: Søren Plomgaard
E-mail: sp@klaradvokater.dk
Web: www.klaradvokater.dk



Kort og klar rådgivning om køb, salg og leje af fast ejendom, planret og entreprise.

Lind Cadovius

Østergade 38
1019 København K
Tlf.: 33 33 81 00
Kontakt: Partner Merete Larsen
E-mail: mel@lindcad.dk
Web: www.lindcad.dk



Rådgivning om hele ejendomsområdet, projekter, finansiering, entreprise, lejeret etc.

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab

Kalvebod Brygge 39-41
1560 København V
Tlf.: 33 30 02 00
Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)
E-mail: sra@lundelmersandager.dk
Web: www.lundelmersandager.dk



Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entreprise.

**Nielsen og Thomsen
Advokater**

Østbanegade 55, 2100 København Ø
Tlf.: 35 44 70 00
Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), Partner
E-mail: at@ntadvokater.dk
Web: www.ntadvokater.dk

Rådgivning vedr. forhold, knyttet til opførelse, drift og omsætning af fast ejendom.

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup
Tlf.: 35 25 25 35
Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)
E-mail: ngh@rl.dk
Web: www.ronnelundgren.com

Vi rådgiver danske og udenlandske virksomheder om alle aspekter vedr. fast ejendom.

Vincit Advokater

Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø
Tlf.: 70 26 02 64
Kontakt: Tina Grønning, Advokat (H)
E-mail: tg@vincitlaw.com
Web: www.vincitlaw.com

Speciale i fast ejendom i Norden og Tyskland, byggejura, forsikringsret og voldgift.

ARKITEKTER**B. K. Consult aps
– Byggesagkyndige,
arkitekter og ingeniører**

Herlufsholmvej 37, 2720 Vanløse
Tlf.: 38 71 04 55
Kontakt: Egon Christensen, Arkitekt & seniorpartner
E-mail: ark@bkconsult.dk
Web: www.bkconsult.dk

40 års erfaring i vedligehold og renovering, førende certificerede energikonsulenter og byggesagkyndige.

BYGHERRERÅDGIVERE**emcon A/S**

Ordrupvej 60, 2920 Charlottenlund
Tlf.: 39 97 00 00
Kontakt: Niels Anker Jørgensen, Adm. Dir. og Partner
E-mail: naj@emcon.dk
Web: www.emcon.dk/

Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.

EJENDOMSSELSKABER**Aberdeen Property Investors**

Gammel Kongevej 60, 7.
1850 Frederiksberg C
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Eva Riedel, Communications & Marketing Executive
E-mail: eva.riedel@aberdeenpropertyinvestors.com
Web: www.aberdeenpropertyinvestors.dk

En af Europas førende forvaltere af ejendomsinvesteringer og blandt top ti globalt.

Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21
9000 Ålborg
Tlf.: 98 12 67 00
Kontakt: Henrik Calum, Direktør
E-mail: henrik@calum.dk
Web: www.calum.dk

CALUM udvikler fast ejendom med fokus på god arkitektur, kvalitet og beliggenhed.

DADES

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 00
Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør
E-mail: bnk@dades.dk
Web: www.dades.dk

DADES' forretningsgrundlag er at købe og udvikle butikscentre og erhvervsejendomme.

Jeudan

Sankt Annæ Plads 13,
1250 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør
E-mail: maa@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk

Jeudan er et børsnoteret ejendomsselskab der investerer i kontor-ejendomme i København.

Nordea Ejendomme

Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup
Tlf.: 43 33 80 99
Kontakt: Lars Gøtke, Underdirektør
E-mail: lars.goetke@nordeaejendomme.dk
Web: www.nordea-ejendomsinvestering.dk

Nordea Ejendomme er en af Danmarks største udbydere af erhvervs- og boliglejemål.

ENTREPRENØRER**C.C. Brun Entreprise A/S**

Ravnstrupvej 67
4160 Herlufmagle
Tlf.: 57 64 64 64
Kontakt: Kristian Lind, Direktør
E-mail: kl@ccbrun.dk
Web: www.ccbrun.dk

Siden 1947 – er professionel aktør i byggebranchen, med spidskompetence i råhusbyggeri.

Dahl Entreprise A/S

Islevdalvej 208
2610 Rødovre
Tlf.: 39 77 02 02
Kontakt: Max Østergaard, Salgs- og marketingchef
E-mail: max@dahl-as.dk
Web: www.dahl-as.dk

Alle typer byggeopgaver, total- og fagentrepriser samt service og vedligehold udføres.

H. Nielsen & søn as

Grimstrupvej 133a, 4700 Næstved
Tlf.: 55 72 50 27
Kontakt: Bent Hartmann, Direktør
E-mail: bh@hns-as.dk
Web: hns-as.dk

Renovering, vedligehold og servicearbejde. Murer, kloak og tømrer/snedker arbejder.

Hoffmann A/S

Fabriksparken 66
2600 Glostrup
Tlf.: 43 29 90 00
Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, Adm. direktør
E-mail: tbn@hoffmann.dk
Web: www.hoffmann.dk

Den løsningsorienterede partner.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE**CB Richard Ellis A/S**

Trondhjems Plads 3, 2100 København Ø
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Ole Hammershøj, Afdelingsdirektør,
statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
E-mail: ole.hammershoej@cbre.com
Web: www.cbre.dk

Investering, Udlejning, Vurdering, Corporate Services, Building Consultancy, Asset Management.

DAL Erhvervsmægler

Østerbrogade 39, 2100 København Ø
Tlf.: 70 25 10 44
Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut.
Ejendomsmægler & Valuar MDE
E-mail: hans.dal.pedersen@dal.dk
Web: www.dal.dk

DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.

DanBolid Erhverv – Johnny Hallas

Helsingørgade 41 A
3400 Hillerød
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Johnny Hallas, HD, Partner/Direktør, statsaut. ejendoms-mægler, valuar, MDE
E-mail: johnny.hallas@danbolid.dk
Web: www.danbolid.dk

Salg, vurdering og udlejning med den enkelte kunde i centrum.

DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1. sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering & Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE
E-mail: jd@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk

Erhvervsmægler med speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.

DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K
Tlf.: 33 14 50 70
Kontakt: Henrik Lyngskjold, Direktør, Partner,
Statsaut. ejendomsmægler, MDE,
Cand.Merc.
E-mail: henrik.lyngskjold@dtz.com
Web: www.dtz.com/dk

Investering, Salg, Udlejning, Lejerrådgivning, Vurdering, Corporate Finance.

JKE A/S

Tuborg Boulevard 14, st.
2900 Hellerup
Tlf.: 70 22 25 22
Kontakt: Jan Kristensen, Salgsdirektør, statsaut. ejendomsmægler
E-mail: jk@jke.dk
Web: www.jke.dk

Vi yder professionel rådgivning ifm. formidling af investerings- og brugerejendomme.

Lintrup og Norgart A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø

Tlf.: 70 23 63 30

Kontakt: Stig Lintrup, Partner & statsaut.

ejendomsmægler, MDE

E-mail: sl@linor.dk

Web: www.linor.dk

Udlejning og salg af kontor-, lager-, liebhaver-, udviklings- og investeringsejendomme.

**Lokalebasen.dk**

Strandvejen 171, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 20 08 14

Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning

E-mail: cr@lokalbasen.dk

Web: www.lokalbasen.dk

Udlejning af erhvervlokaler i hele Danmark. Stor synlighed i markedet.

**Metropol Erhverv I/S**

Bådehavnsvej 15, 1. sal

9000 Aalborg

Tlf.: 72 31 20 00

Kontakt: Martin Risager, Partner, Statsaut. ejendomsmægler

E-mail: mr@metropolerhverv.dk

Web: www.metropolerhverv.dk

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervsrelaterede ejendomme.

**Nai Danmark A/S**

Njalsgade 21 E, 2. sal

2300 København S

Tlf.: 70 23 00 26

Kontakt: Lars Engel, Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar, MDE, Partner

E-mail: le@nai.dk

Web: www.nai.dk

NAI Danmark – Erhvervsmægler med høj kompetence, nationalt og globalt.

**Nybolig Erhverv København A/S**

Kampmannsgade 1, 4., 1604 København V

Tlf.: 33 64 65 00

Kontakt: John Lindgaard, Adm. direktør, Statsaut. ejd.mægler, MDE, Partner

E-mail: jli@nybolig.dk

Web: www.nyboligerhverv.dk

Investering – Salg/Udlejning – Vurdering – Rådgivning – Analyse – Capital Markets.

**FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE****Ejendomsvirke**

Hirsemarken 3, 3520 Farum

Tlf.: 44 34 21 20

Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør

E-mail: ba@ejendomsvirke.dk

Web: www.ejendomsvirke.dk

28 år med Facility Management, hvor vores kunder trygt har overladt os ansvaret.



EJENDOMSVIRKE %

Green circle A/S

Lunikvej 5B, 2670 Greve

Tlf.: 46 34 20 99

Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør

E-mail: ej@greencircle.dk

Web: www.greencircle.dk

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

**Jeudan Servicepartner**

Valhøjs Allé 158

2610 Rødovre

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør

E-mail: psp@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk

Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projektvirksomhed.



jeudan

ISS Facility Services A/S

Møntmestervej 31, 2100 København NV

Tlf.: 21 14 35 50

Kontakt: Helene Rasmusson, Salgsdirektør

E-mail: helene.rasmusson@iss.dk

Web: www.iss.dk

Sæt kerneforretningen i fokus og få en bedre serviceoplevelse til lavere omkostninger.

**FINANSIERINGSELSKABER****Nordea Bank Denmark A/S – Corporate Banking**

Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

Kontakt: Mogens R. Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering

E-mail: mogens.r.jensen@nordea.dk

Web: www.nordea.dk/Erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

**FORENINGER OG ORGANISATIONER****Byggesocietetet**

Vimmelskaftet 47

1161 København K

Tlf.: 33 13 66 37

E-mail: info@byggesoc.dk

Web: www.byggesocietetet.dk

Byggebranchens største interesse- og netværksorganisation med medlemmer fra alle hjørner af byggebranchen og fra alle dele af landet.

Byggesocietetet
- byggeriets netværk**Ejendomsforeningen Danmark**

Nørre Voldgade 2,

1358 København K

Tlf.: 33 12 03 30

E-mail: info@ejendomsforeningen.dk

Web: www.ejendomsforeningen.dk

Erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom, dækker hele markedet og hele landet.

EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK**MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION****Konstantyner Communication & Design**

Nordre Strandvej 119 E

3150 Hellebæk

Tlf.: 49 70 70 80

Kontakt: Ole Konstantyner, Bureauleder & kreativ direktør

E-mail: ok@konstantyner.dk

Web: www.konstantyner.dk

Markedsføring, der flytter mennesker og virksomheder.

**INGENIØRER****ALECTIA A/S**

Teknikerbyen 34, 2830 Virum

Tlf.: 88 19 10 00

Kontakt: Henrik Klinge, Direktør

E-mail: hek@alectia.com

Web: www.alectia.com

ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger til udvalgte brancher.

**COWI A/S**

Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 97 22 11

Kontakt: Bente Andersen, Udviklingsdirektør, Byggeri

E-mail: bean@cowi.com

Web: www.cowi.dk

COWI arbejder med ingeniørteknik, miljø og samfundsøkonomi over hele verden.

**LogistikCenteret A/S**

Dam Holme 14-16

3660 Stenløse

Tlf.: 46 19 07 07

Kontakt: Kim Karhof, Partner

E-mail: Info@logistikcenteret.dk

Web: www.LogistikCenteret.dk

25 års professionel logistikrådgivning, intern logistik og produktion i ind og udland.

**Orbicon | Leif Hansen**

Lautrupvang 4B, 2750 Ballerup

Tlf.: 4485 8687

Kontakt: Marianne Madsen, områdedirektør

E-mail: mmad@orbicon.dk

Web: www.orbicon.dk · www.leifhansen.dk

Orbicon | Leif Hansen er en vidensbaseret virksomhed, der arbejder bredt inden for Miljø, Forsyning og Byggeri.

ORBICON
LEIF HANSEN**Rambøll Danmark A/S**

Hannemanns Allé 53,

2300 København S

Tlf.: 45 98 60 00

Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri og design

E-mail: mk@ramboll.dk

Web: www.ramboll.dk

Rambøll er den førende ingeniør-, design- og rådgivervirksomhed i den danske ejendomsbranche.

**REVISORER****KPMG**

Borups Allé 177, Postboks 250

2000 Frederiksberg

Tlf.: 38 18 30 00

Kontakt: Allan Pedersen, Partner

E-mail: apedersen@kpmg.dk

Web: www.kpmg.dk

KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise – vi kan meget mere end revision.

**Xbig5 – Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Vester Voldgade 8, 2.th

1552 København V

Tlf.: 33 45 10 00

Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor

E-mail: rtu@xbig5.dk

Web: www.xbig5.dk

Et ungt og dynamisk rådgivningsfirma i København med fokus på ejendomsbranchen.



Gazellevirksomhed på afvanding

BORUP: Kommuner og boligselskaber er i gang med at renovere kloakker, og det lever en anlægsgartnervirksomhed som OK Grøn Anlæg højt på i øjeblikket.

Firmaet, der selv har autorisation som kloakmestre, påtager sig hele entreprisen fra udgravning til færdig finish. Det har betydet, at OK Grøn Anlæg er blevet udnævnt til Gazelle-virksomhed for andet år i træk.

Blandt de seneste opgaver er Boligforeningen Skottegården på Amager, hvor der etableres et separat system med adskilt spildevand og regnvand i et område, der omfatter 23 boligblokke fordelt på et areal på 14 ha.

OK grøn anlæg er også i gang som hovedentreprenør på den omfattende renovering af Helsingør Atletikstadion. Før der kan etableres baner og belægninger, har der sommeren igennem været gravet og etableret bund, så sportsaktiviteterne kan få det rigtige underlag.



Nogle gange bliver man overhalet af virkeligheden: Drænarbejdet med næsten 4.000 meter dræn kom kraftigt på prøve på Helsingør Atletikstadion i august og viste – heldigvis for anlægsarbejdet – sin formåen. Vandet blev ledt bort og råjordsarbejder og grusarbejde kunne fortsættes dagen efter de voldsomme regnskyl.

DANMARKS FØRSTE ALMENE 0-ENERGI BOLIGER PÅ VEJ I KOLDING

KOLDING: Potentialet for energibesparelser er enormt, hvis det almene boligmarked med sine 500.000 boliger for alvor sætter energi-området på dagsordenen.

Det første spæde skridt er taget i Kolding, hvor Lejerbo har fået tilsagn om at bygge 39 boliger, der alle lever op til det forventede krav om nul-energi til nybyggeri i 2020. Lejerbos nye Energi-0 bolig er banebrydende i den almene branche, da det for første gang kan lade sig gøre at leve op til energikravet for år 2020 og samtidig ende med boliger, der kan betales af familier med almindelige indkomster.

– Vi har tidligere set, at lignende byggeri er lavet, men det har været tænkt som forsøgsbyggeri. Det nye er, at vi nu kan bygge i stor stil til helt almindelige familier og stadig

overholde de stramme krav til nul-energi, siger udviklings- og byggechef i Lejerbo, Ulrik Steen Jensen og peger på, at økonomien bliver helt afgørende for, at den almene branche kan være med i energikapløbet.

Husene forventes allerede at stå færdige i foråret 2012, da de præfabrikeres industrielt.



VISUALISERING: VILHELM LAURITZEN ARKITEKTER

KØGE KOMMER PÅ UDSILLING

KØGE: Overalt i Danmark sker der en forvandling af de tidligere havne- og industriområder. I Køge skal industrihavnen flyttes, og det centrale havne- og stationsområde skal i løbet af de næste 20 år omdannes til en ny, bæredygtig bydel, som forbinder den eksisterende bymidte med vandet.

Hele processen er typisk for de kommende års bymæssige udfordringer, og derfor har Dansk Arkitektur Center taget tråden op og arrangeret en udstilling finansieret af Realdania og Køge Kyst.

Udstillingen “Kunsten at skabe en by – om udviklingen af Køge Kyst” giver et indblik i moderne byudvikling gennem fortællinger fra byeksperter, borgere, interessenter, konkurrencedeltagere og parterne i Køge Kyst. Gennem film, billeder og interviews føres publikum bagom visionen for Køge Kyst og det nytænkende konkurrenceforløb, der ligger til grundlag for den videre udvikling af bydelen. Udstillingen kan ses frem til 31. januar.

Køge er et af eksemplerne på den skelsættende byomdannelse, der foregår flere steder i Danmark og i de kommende år vil blive endnu mere aktualiseret.



MT HØJGAARD, MANGOR & NAGEL OG ALECTIA VINDER SVØMMEHAL PÅ STEVNS

VISUALISERING: MANGOR & NAGEL



STEVNS: Et nyt 3.600 kvm. stort svømmehalsprojekt kaldet ‘Klinten’ i Stevn Kommune til ca. 40 mio. kr. skal bygges af et team bestående af MT Højgaard som totalentreprenør, arkitektfirmaet Mangor & Nagel, Teknologisk Institut og rådgivningsvirksomheden Alectia.

I dommerbetænkningen står: – Forslaget tager udgangspunkt i Stevn Klint, det bakkede grønne landskab, der brat afsluttes

Et snit i tagfladen lader lyset strømme ind, og badegæsterne kan nyde det bølgede landskabs skiftende farver og lys henover året.

i klintens høje, lodrette brudflade. Denne inspiration er med stor konsekvens og dygtighed bearbejdet til et helstøbt arkitektonisk hovedgreb af stor styrke. Desuden giver bedømmelsesudvalget karakterer for energi, indeklima og miljøforhold.

Svømmebadet får fire bassiner i forskellige størrelse. Det største 25 m i længden efter internationale krav. Derudover vil svømmebadet indeholde personalefaciliteter, stort varmtvandsbassin og andre familie- og handicapvenlige faciliteter samt en wellnessafdeling med flere typer saunaer.

5 milliarder kr. til boligrenovering

DANMARK: Den netop vedtagne finanslov frigiver via Landsbygefonden 5 milliarder kr. til renovering af almene boliger de næste tre år, 500 millioner kr. til nedrivning af boligblokke i ghettoområder og 150 millioner kr. til ændring af infrastrukturen i ghettoområder.

– Med en bevillingsramme, der gør det muligt at gennemføre renoveringsarbejder for fem milliarder kroner de kommende år, kan Landsbygefonden sætte gang i en væsentlig del af de allerede godkendte projekter, der venter på støtte, siger Palle Adamsen, der er formand for Boligselskabernes Landsforening.

5 milliarder er dog ikke nok.

– Vi kommer ikke i bund med 5 milliarder. Jeg hæfter mig dog ved, at det i aftalen er klart formuleret, at køen til støtte fra Landsbyg-

gefonden skal afvikles, at forligspartierne løbende skal følge udviklingen og – når nødvendigt – sikre, at renoveringsrammen øges, siger Palle Adamsen.

I alt er renoveringskøen til støtte i Landsbygefonden på 8 milliarder kr. fordelt på over 200 boligområder.

Den indgåede aftale indeholder blandt andet, at Landsbygefonden fortsat skal refundere 25 procent af statens udgifter til nybyggeri.

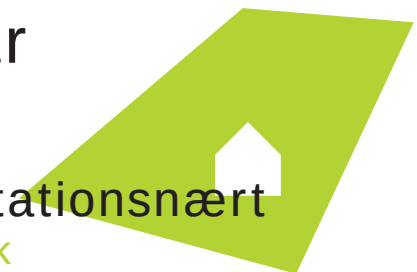
– Det er ikke rimeligt, at almene beboere skal bidrage mere til bygning af eksempelvis nye plejehjem end andre. Og det er bekymrende, fordi der faktisk er brug for alle Landsbygefondens penge, hvis den almene sektor skal holdes i god stand, og ghettosering også på lang sigt skal undgås, siger Palle Adamsen.



DSB Ejendomsudvikling har

90.700 etm. Bygninger
4.6 mio. m² Grundarealer

beliggende i hele Danmark og oftest meget stationsnært
se mere på www.dsbejendomsudvikling.dk



VEJEN ER BANET FOR Danmarks største Esco

Af Kamilla Sevel

Esco-modellen er indtil videre blevet indført i 11 kommuner. Men flere står på spring. I Helsingør kommune er forundersøgelsen til, hvad der kan blive det hidtil største Esco-projekt i Danmark netop afsluttet og interessen er stigende

Renovér dine ejendomme og finansier renoveringen med energibesparelsen. Det er i korte træk, hvad Esco-modellen, Energy Solutions Company går ud på. Og med stadig strammere kommunale budgetter og en lind strøm af rapporter, der viser, hvor nedslidt den kommunale bygningsmasse er, og hvor stort behov, der er for energirenovering, så er det på flere måder en optimal måde at blive mere klimavenlig. Indtil videre har 11 danske kommuner indgået aftaler om Esco-samarbejder, og det ser ud til, at flere er på vej.

I Helsingør Kommune vedtog Byrådet i sommer at igangsætte en Esco-forundersøgelse, og nu har Schneider Electric, der er et af de firmaer, der laver Esco-projekter, gennemgået 41 bygninger på i alt 191.845 kvm., hvilket svarer til 55 procent af den samlede bygningsmasse. Samtidig har selskabet gennemgået 6 konkrete bygninger på i alt 31.765 kvm. svarende til 9 procent af den kommunale bygningsmasse, hvor der både er fokuseret på el- og varmemeforbrug.

Kommunen kan spare 18-21 procent Schneider Electrics konklusioner er:

- At der er et samlet besparelеспотенциале i kommunens bygningsmasse på 18-21 procent

- At investeringsomfanget for den samlede bygningsmasse vil være på 98-124 mio.kr.
- At investeringens forventede tilbagebetalingstid er 9,3 -13,7 år

- At CO₂-udledningen fra kommunens bygningsmasse ved investeringen vil blive reduceret med 20-22 procent, hvilket svarer til 10-11 års forpligtelser i forhold til kommunens klimakommune-aftale med Danmarks Naturfredningsforening.

Helsingør Kommune vil igangsætte et udbud i slutningen af 2010 og forventer, at de første resultater i form af reduceret CO₂ udledning vil kunne høstes allerede i slutningen af 2011 og ved udgangen af 2013 kan den samlede bygningsmasse være gennemgået og forbedret, hvis altså man vælger en Esco-løsning. Der er sat 115 millioner kr. af til Esco-projektet i Helsingør, og det vil gøre projektet til det hidtil største, hvis det gennemføres. Hidtil har Halsnæs kommune haft topplaceringen, – her renoveres der for godt 90 millioner kr.

Klimahensyn får større magt i kommunerne Med det øgede fokus på både at være

klimavenlige og på Esco som model til at nå derhen, forventer både Schneider Electric og konkurrenten YIT, at flere kommuner, regioner, offentlige og private aktører vil benytte sig af modellen i fremtiden.

– Markedet er stadig spirende. I forhold til Sverige og USA, hvor man er meget længere fremme, så er vi et stykke bagefter. Så der er stadig segmenter, der skal arbejdes på, men det er bestemt et marked i vækst, siger forretningsrådedirektør Morten Dahl, Schneider Electric.

Morten Dahl ser en begyndende ændring i kommunernes sigte med Esco-projekter.

– I de første projekter, vi var involveret i, var der fokus på en forholdsvis lav tilbagebetalingstid. Det betød også, at projekterne var mindre ambitiøse. Men det har ændret sig, og nu ser vi, at man går efter væsentlige energiforbedringer ved hjælp af både ny teknologi og egentlige bygningsindgreb, siger Morten Dahl.

Men der kommer også nye segmenter til.

– 90 procent af regionernes energiforbrug ligger i hospitalerne, og her

MARKEDSSITUATION			
Kunde	Projektstart	Antal kvm.	Firma (ESCO)
Middelfart Kommune	2008	190.000	Schneider Electric
Kerteminde Kommune	2009	117.000	Schneider Electric
Gribskov Kommune	2009	190.000	Schneider Electric
København Kommune	2009	68.000	Dong, K&L
Vallensbæk Kommune	2009	93.000	DEM
Kalundborg Kommune	2008	30.000	Schneider Electric
Høje Taastrup Kommune	2010	270.000	Schneider Electric
Halsnæs Kommune	2010	170.000	YIT
Greve Kommune	2010	110.000	Siemens
Sorø Kommune	2010	138.000	Schneider Electric
Rudersdal Kommune	2010	110.000	NCC
Skov og Naturstyrelsen	2010	66.000	Schneider Electric

Kilde: Schneider Electric.

SÅDAN FINANSIERES ESCO

Lån til energibesparelser kan optages udenfor lånerammen og påvirker derfor kun i begrænset omfang likviditet og driftsbudget i øvrigt i en kommune. Med udgangspunkt i en Esco-projektbeskrivelse kan man optage et større samlet lån, som herefter udbetales løbende i projektperioden. Eller man kan optage mindre, midlertidige lån, som justeres efterfølgende i forhold til de reelle udgifter til igangsatte energiforbedrende foranstaltninger. Under alle omstændigheder er der mulighed for at finansiere renter og afdrag af selve lånet, for eksempel i projektets startfase.

Esco-princippet indebærer som udgangspunkt, at der opnås balance imellem investeringer og energibesparelse i løbet af en periode på f. eks. 8-12 år. Man må forvente, at renteudgiften ikke i starten vil kunne dækkes fuldt ud af energibesparelsen. Imidlertid vil likviditets-påvirkningen være begrænset, idet man får garanti for en del af besparelsen allerede i år 1. Således udsteder Esco-firmaet garanti for, at de lovede energibesparelser nås. Alternativt betaler firmaet selv differencen. Det vurderes, at cirka 30 procent af den årlige energibesparelse vil kunne realiseres i år 1, og ca. 65 procent i år 2.

Kilde: Helsingør Kommune.

stiger energiforbruget 4 procent årligt. Ikke mindst på grund af mere og mere avanceret apparatur, der både er voldsomt strømforbrugende og samtidig kræver nedkøling.

Schneider Electric står bag energirenovering af tre sygehuse i Skåne, der samlet omfatter 440.000 kvm., og resultatet er en gennemsnitlig besparelse i varmemeforbrug på 28 procent og 8 procent på elforbruget. Renoveringen er udført netop som ESCO-projekt med en forventet tilbagebetalingstid på 9,5 år, baseret på årlige besparelser på 11,4 millioner skr.

Schneider var de første til at indgå i Esco-samarbejder på det danske marked. Men i takt med, at markedet er blevet større, er flere firmaer kommet på banen som YIT, Dansk Energi Management og Kemp & Lauritzen.

>>

Dansk Erhverv har på den baggrund vurderet besparelspotentialet i Danmark, og med et forsigtigt skøn når man frem til en årlig besparelse på 163 mio. kr.

Flere aktører vil have del i markedet

Som altid med et marked på vej op, er Schneider Electric ikke længere alene i markedet. De seneste år er også blandt andet YIT, Siemens og NCC blandt byderne på Esco-aftaler.

– Schneider Electric har været i markedet en del år, mens vi andre først kom til senere, og det kan man godt se på antallet af projekter, siger Thorkild Thomsen, afdelingsleder for energi og miljø i YIT.

YIT forventer en øget markedsandel i de kommende år understøttet af, at den enkelte ordre bliver større.

– Vi forventer, at der kommer langt flere muligheder med i de kommende udbud. Hvis kunden kan indgå i en 10-årig aftale, vil energitiltagene også blive flere. Det kan for eksempel være forskellige former for vedvarende energikilder, skift af klimaskærme foruden en opgradering af de tekniske anlæg, siger Thorkild Thomsen. ■



Hvis Helsingør Kommune gennemfører Esco-udbuddet kan det blive det hidtil største i Danmark.

YIT SKAL OVERVÅGE 102 SLOTTE OG KONTORER

YIT og Slots- og Ejendomsstyrelsen har indgået kontrakt om etablering og drift af fjernaflæsning af el, vand og varme i foreløbig 102 slotte og kontorejendomme i Danmark med det formål at overvåge energiforbruget og skabe energibesparelser. Arbejdet med bl.a. at installere dataloggere, som opsamler forbrugsdata på de forskellige lokationer, kører planmæssigt og er nu meget tæt på at være klar til testfasen, der løber fra oktober til december 2010. Herefter starter en treårig kontrakt på drift og vedligehold af systemet fra 2011 til 2013.

– Det er vores erfaring, at vand- og energiforbruget falder med 10-15 procent, hvis man anvender den systematiske dataopsamling ved hjælp af fjernaflæsning korrekt. Kunderne bliver simpelthen mere opmærksomme og ændrer adfærd. Samtidig bliver man hurtigt varslet, hvis noget går galt. Går varmemeforbruget amok, springer der et vandrør eller lignende, så vil det straks afsløre sig i målertallene, udtaler afdelingschef Søren Kvorning.

YIT skal overvåge energiforbruget på både Slots- og Ejendomsstyrelsens slotte og kontorejendomme.

**nyheder
indland**

Stigningstakten falder på ledige kontorer

DANMARK: Antallet af ledige erhvervslokaler er kun steget marginalt det seneste kvartal. Og selvom det isoleret set er dårligt nyt, så er det dog godt, at stigningstakten, der har været stort set konstant i løbet af de seneste tre år, nu ser ud til at flade ud, ifølge de seneste tal fra Oline-Lokalebørs Statistikken, som udgives af Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsforeningen Danmark.

Statistikken viser, at 8,3 pct. af landets kontorer er ledige. Således står nu 1,89 mio. kvm. kontorlokaler ledige på landsplan. For Region Hovedstaden er tallet 1,06 mio. kvm., svarende til 9,7 pct., hvilket er et fald på 0,1 pct. over de seneste tre måneder.

– Siden 2007 har vi set en stejl opadgående kurve over ledige kontorlokaler, som nu er begyndt at flade ud. Selv om vi har oplevet en marginal stigning i antallet af ledige kontorlokaler på landsplan de seneste tre måneder, kunne det tyde på, at vi ser de første spæde skridt til mere normale tilstande på markedet for erhvervslokaler, siger økonom Mads Lindegaard fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

For detailhandelslokaler er ledigheden på landsplan steget med 0,3 procentpoint gennem de seneste tre måneder og med 0,4 procentpoint det seneste år. Dermed er ledigheden for detailhandelslokaler ved indgangen til 4. kvartal 5,4 pct. på landsplan, hvilket svarer til, at 652.900 kvm. detailhandelslokaler står ledige.

På landsplan er ledigheden for lager- og produktionslokalerne uforandret det seneste kvartal, mens ledigheden er steget med 1 procent det seneste år. Ledigheden er fortsat på 4,1 pct. svarende til 4,07 mio. kvm. ledige lager- og produktionslokaler i hele landet.

På landsplan er der sket en stigning i ledigheden i det seneste kvartal på 0,1 procentpoint. Dermed er vækstkurven over ledige lokaler nu ved at flade ud.



Varemærk din grønne ejendom



COWI bruger LEED og BREEAM til at certificere bæredygtigt byggeri.

For at et hus kan blive certificeret, skal det både være klimavenligt og et rart sted at være.

Det skal også kunne betale sig at bygge og drive huset, der samtidig skal have en lang holdbarhed.

En certificering gør bæredygtigheden synlig og sammenlignelig - og er god branding af din virksomhed.

Certificeringerne kan bruges på både nybyg, renovering og eksisterende bygninger.

COWI er en førende nordeuropæisk rådgivningsvirksomhed. Vi arbejder med ingeniørteknik, miljø og samfundsøkonomi over hele verden under hensyn til miljø og samfund. COWI er førende på sit felt, fordi vores 6000 medarbejdere hver især er det på deres.



Boligbyggeriet når lavpunkt i 2011

DANMARK: Trods det seneste års opsving på det danske boligmarked, er byggesektoren fortsat tvunget i knæ. Selvom efterspørgslen så småt er vendt tilbage til markedet, godt hjulpet på vej af rentefald og skattelettelser, var byggeboomet i midten af sidste årti så kraftigt, at det vil give dønninger ind over boligmarkedet en række år ud i fremtiden, viser en opgørelse fra Nykredit.

Pt. ligger byggeaktiviteten i form af færdiggjort byggeri på samme niveau som i 2002-2003.

– I takt med at tidligere års påbegyndte byggeri færdiggøres i 2010 og næste år, vil vi formentlig se byggeriet ramme bunden, hvorefter der godt kan indtræffe et svagt og midlertidigt opsving, påpeger Nykredit.

Et andet forhold på boligmarkedets udbuds-

side, som i de kommende år vil give knas i prisdannelsen, er lageropbygningen af boliger til salg.

– Selvom de danske boliglagre er steget fra cirka 11 til 14 måneder i løbet af 2010, vurderer vi dog, at det ikke vil resultere i et dansk double dip på boligmarkedet. Vi hæfter os ved, at der i Danmark ikke har været stimulerings-tiltag specifikt rettet mod boligmarkedet i stil med dem, der tilbagerulles i USA, og at danske husholdninger og boligmarkedet generelt set er i en noget bedre tilstand, end det er tilfældet i USA. Når det er sagt, vurderer vi, at det stigende danske boliglager vil øge det nedadrettede pres på huspriserne i 2011 og 2012, oplyser Nykredit.

I USA kan der godt opstå en slags double dip på boligmarkedet, hvor priserne er steget forholdsvis meget i det seneste stykke tid.



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER

Markant fald: 13.618 lejligheder mangler toilet, bad eller varme



DANMARK: En ny undersøgelse viser, at antallet af lejligheder i Danmark uden bad, toilet eller centralvarme er faldet markant siden 1981. Faldet skyldes bl.a. udlejernes mulighed for at foretage moderniseringer. Men skal de danske lejligheder fremtidssikres, kræver det stadig løbende moderniseringer, og det forsøger Ejendomsforeningen Danmark nu at sætte fokus på.

I 1981 havde 28,2 procent af Danmarks beboede etageboliger en installationsmangel. Lejlighederne manglede enten bad, centralvarme eller eget toilet. I 2010 er tallet faldet til 6,1 procent, hvilket svarer til, at der fortsat i alt er 13.618 beboede etageboliger registreret uden toilet. I 1981 var tallet fire gange så højt, viser beregninger foretaget af Ejendomsforeningen Danmark på baggrund af tal fra BBR. Det er de såkaldte § 5, stk. 2-moderniseringer, der sammen med byfornyelsen har været redskabet bag den forbedrede boligstandard, viser nye tal fra Ejendomsforeningen Danmark.

Ejerne og ikke mindst de fremtidige lejere har en interesse i at få moderniseret boligerne ved fraflytning.

– Skal forbedringerne foretages, forudsætter det, at investeringerne i de private etageboliger bliver forrentet rimeligt. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 giver den mulighed. Udlejerne får dækket deres renter af investeringen i boligerne, og lejerne får en nutidig bolig til en overkommelig pris, siger formand for ejendomsforeningen Danmark, John R. Frederiksen.

Ejendomsforeningen Danmark anslår, at der frem til i dag er foretaget 25.000-30.000 § 5, stk. 2-moderniseringer. Men der er fortsat brug for ordningen.

– Ved hjælp af moderniseringsordningen udvikler de private udlejere løbende deres ejendomme. Og der bliver forhåbentligt endnu færre installationsmangler inden for de næste par år. Nu er der behov for investeringer i energibesparende foranstaltninger, moderne køkkener og nye elinstallationer, siger John R. Frederiksen.

Specialister i salg og udlejning af nybyggeri

Boligmarkedet er på vej op i gear og projektsalg er igen muligt!

I næsten 10 år har vi løst opgaver indenfor både udvikling, salg og udlejning af nye boliger, hvilket har givet os en unik erfaring inden for området!

Vi tilbyder ærlig og seriøs rådgivning – oftest kan vi via vores erfaring og friske øjne samt høje energiniveau gøre en forskel...

Kontakt os hvis du har en opgave i hovedstadsregionen / Nordsjælland, eller ønsker at få tilsendt vores forretningspræsentation.

Nybolig Nybyg Lillelund

Tlf. 4516 2740

3461@nybolig.dk



Spar penge på marketing

Få adgang til næsten 2000 genrebilleder fra København og omegn
Kontakt os på 33 25 10 02 eller se mere på kontraframe.dk



VÆRDITILVÆKSTEN FLADER UD

LONDON: Selvom lejepriserne er steget en smule i 3. kvartal, så bød kvartalet på den laveste kapitaltilvækst i år, viser en opgørelse over det engelske marked fra IPD.

Ejendomsmarkedet steg ganske vist med 0,7 procent. Dermed er stigningen konstant igennem 5 kvartaler, og sammen med 1,5 procent i direkte afkast gav det et samlet afkast på 2,3 procent. Priserne er steget 17,4 procent siden bunden.

ALLIANZ KØBER PRESTIGE- BYGNING I DÜSSELDORF

DÜSSELDORF: Allianz Real Estate Germany har købt bygningen “Spherion” i Düsseldorf af Signa Property Funds.

Ejendommen er en af de mest prominente i Düsseldorf og er solgt for cirka €100 millioner.

“Spherion” er på 28.000 kvm. og er udlejet til Deloitte & Touche.

“Spherion” blev opført som en “green building” allerede i 2004.



Grønt lys for Münchens Schwabinger Tor

MÜNCHEN: Projektudvikler Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft vil udvikle en helt ny bydel i Münchens Schwabinger Tor-kvarter mellem Leopoldstraße og Berliner Straße.

Lokalplanen er på plads og første spadestik forventes at blive taget i 2011, hvorefter de første beboere kan flytte ind i 2015.

Hovedarkitekten bag projektet bliver arkitektfirmaet o3 Architekten, der vandt projektkonkurrencen i 2007. Men herudover er danske Schmidt Hammer Lassen, schweiziske Max Dudler, og ATP Architekten und Ingenieure med i designet af projektet, der omfatter adskillige bygninger på i alt 42.000 kvm.

Cirka en trediedel af projektet bliver boliger, mens Schmidt Hammer Lassen er involveret i den del af projektet, der inkluderer et 5-stjernet hotel på selve Leopoldstraße. Projektet vil i høj grad blive bæredygtigt og forventes kun



Danske Schmidt Hammer Lassen vandt arkitektkonkurrencen om et 5-stjernet luksushotel i München.

at skulle bruge ekstern energi i de allerkoldeste måneder.

CANADISK PENSIONS- FOND KØBER BUTIKSCENTER I HÜRTH

CANADA: Canadiske Canada Pension Plan Investment Board har i et 80/20 joint venture med investeringsfonden LaSalle Investment Management købt et regionalt butikscenter i Hürth i Tyskland for €157,3 millioner.

Centret, Hürth Park, har tidligere været ejet af Degi Europe, der er administreret af Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, og er under opløsning. Centret ligger 10 kilometer syd for Köln og er på 60.000 kvm. med en årlig lejeindtægt på €12,5 millioner. Blandt ankerlejerne er tøjbutikken Peek & Cloppenburg og elektronikbutikken Saturn. Centret skal omfattende renoveres.

– Det tyske marked er fortsat et nøglemarked i Europa og ser ud til at klare sig godt med gode investeringsmuligheder. Derfor udnytter vi mulighederne nu, siger managing director for LaSalle Germany, David Ironside.

Canada Pension Plan Investment Board investerer midler for 17 millioner canadiske pensionsopspare. CPP fonden havde ialt knap 130 milliarder USD under forvaltning ved indgangen til 2. halvår 2010, hvoraf 7,9 milliarder USD er placeret i ejendomme.



Tyskland i hastig bedring

Kommentar af Michael Sehested

2010 er snart passeret, og vi kan gøre status. Er krisen (vel)overstået, og er 2010 året, hvor hjulene igen vil dreje rundt i det tyske ejendomsmarked? Det ser i hvert fald lovende ud....

Tysk økonomi er i hastig bedring, og det vigtigste barometer for netop tysk økonomi, Ifo Indexet, er steget med ekstraordinær hast. Det er i dag på et niveau, som er det højeste i tre år, og præsidenten for instituttet bag taler om, at tysk økonomi er i feststemning!

Der er dog fortsat mangel på profitable investeringsalternativer i Tyskland, og det har resulteret i en øget interesse for ejendomsinvesteringer til et sjældent set niveau. 2010 har med stor tydelighed vist, at de udenlandske investorer er tilbage på markedet, og selvom 11 ud af 14 porteføljer er blevet solgt til tyske investorer, så stod udenlandske investorer ifølge mæglerkæden Jones Lang La Salle for næsten 42 procent af købene i første halvår 2010. Såvel nationale som internationale sikkerhedsbevidste investorer finder, hvad de søger i Tyskland.

Spændet mellem 10 årige statsobligationer og ejendomsafkastet er i dag mere end 200 basispoint, og det gør naturligvis ejendomsmarkedet interessant og sætter pres på priserne. I Tysklands største byer, Big 7, faldt det gennemsnitlige afkast med fem basispunkter fra



FOTO: SHUTTERSTOCK

5,24 procent til 5,19 procent. Der er imidlertid et fortsat fokus på sikkerhed, der udmønter sig både i form af lejekontrakter og beliggenhed, og yield-spreadet mellem såkaldte “prime” og “secondary” ejendomme er udvidet yderligere i 2010 – der er altså tale om en større prisdifferentering på det tyske marked.

Også King Sturge’ Real Estate Climate Index viser, at markedsaktørerne igen er meget optimistiske. Indekset er steget støt de sidste par år og er i dag på det højeste niveau siden

2008. Det tyder på, at aktørerne nu er overbeviste om, at ikke blot er krisen overstået, men økonomien i ejendomsmarkedet vil også komme ud af krisen genoplivet.

Transaktionsvolumen

1. Halvår 2010: 9.4 mia. €
1. Halvår 2009: 3.8 mia. €

Stigningen i transaktionsvolumen på det tyske marked har været 148 procent.



Michael Sehested, formand for RICS i Danmark, skriver kommentar om ejendomsmarkedet i Tyskland. Michael Sehested har mere end 10 års erfaring med investeringer i Tyskland. Først som eksklusiv låneformidler for tyske Aareal Bank, dernæst som større investor og fra 2006-2009 som adm. direktør i ejendomsselskabet Victoria Properties.

Skanska bygger grønt kontorprojekt i Washington

USA: Den svenske entreprenør- og projektudviklingskoncern Skanska vil udvikle endnu et kontorhus i Washington D.C. Investeringen løber op i 63,5 millioner USD eller 340 millioner kr.

Kontorejendommen kommer til at ligge på 1776 Wilson Boulevard, Arlington, Virginia, som er et godt erhvervsområde på grund af nærheden til centrum og Capitol Hill-kvarteret.

Projektet er i alt på 15.000 kvm. med 230

parkeringspladser og skal stå færdigt i 2. kvartal 2012.

– Vi tror fuldt og fast på styrken og langtidsholdbarheden i Arlington-området. Det er et af de bedste submarkeder i landet med lave ledighedsrater og høj efterspørgsel, siger Rob Ward, Executive Vice President og regionschef for Skanska USA Commercial Development.

Washington er et af de mest sikre ejendomsmarkeder i USA med en solid, konstant efterspørgsel, fordi regeringen har til huse i byen.



FOTO: DIGITAL VISION

Qatar vil udvikle med udgangspunkt i traditional arkitektur

QATAR: Qatar har dannet et særligt selskab, der skal udvikle arkitekturen i landet, så den både bliver bæredygtig, men også bygger på landets traditioner. Selskabet Dohaland med hendes kongelige højhed Sheikha Mozah Bint Nasser Al-Missned i spidsen, er et datter selskab af Qatar Foundation, og skal lede og inspirere til projektudvikling i landet og derigennem skabe "et nyt arkitektonisk sprog".

Et af de første store skridt er projektet 'Musheireb' på 35 hektar, der skal skabe en ny måde at bygge på i centrum af Doha og forene de kulturelle og erhvervmæssige bydele. Datterselskabet Dohaland Hospitality skal skaffe unikke hotelbrands til landet og første projekt i den forbindelse bliver byggeriet af et Mandarin Oriental Hotel med 160 værelser, der skal åbne i 2014.



Qatars Musheireb-kvarter er et areal på 35 hektar, der skal udbygges i løbet af de kommende år.

EJENDOMSMARKEDER KOMMER SIG OVER HELE VERDEN

Ejendomsmarkedene over hele verden er i klar bedring, men der tegner sig et tydeligt billede af, at det går hurtigere nogle steder end andre. Det viser mæglerens slutningen RICS Global Commercial Property Survey for 3. kvartal. Konklusionerne er, at

- det ser klart bedst ud for ejendoms-

markederne i Latinamerika og Asien med undtagelse af Japan

- særligt går det godt i Singapore, Hong Kong og Kina generelt i takt med, at makroøkonomien går fremad

- der er en vending i forventningerne til det tyske marked i retning af stigende kapitalværdier

- at ejendomsmarkedene i de arabiske lande, i Japan og i en række europæiske lande fortsat er træge

Generelt klarer Kina, Hong Kong, Brasilien og Singapore sig som nævnt bedst, men samlet set går det også bedre med udlejningen på globalt plan. I 70 procent af de markeder, som RICS-rapporten dækker, er efterspørgselen stigende.

Rønne & Lundgrens dynamiske og erfarne faggruppe for fast ejendom rådgiver danske og udenlandske investorer, ejendomsbesiddere, developere, udbydere, entreprenører, tekniske rådgivere, finansieringsinstitutter, udlejere og lejere om alle aspekter inden for fast ejendom.

Faggruppen består af 12 jurister, heraf 5 partnere.

Kvalitetsydelser til kvalitetsbevidste klienter!



Steen Puch Holm-Larsen Nicolai Thorninger
Niels Gram-Hanssen Niels W. Kjærgaard Stig German Mathiasen

Rønne & Lundgren • Tuborg Havnevej 19 • 2900 Hellerup • Tel 35 25 25 35 • E-mail: info@rl.dk • www.ronnellundgren.com



Nicolai Thorninger
Advokat, associeret partner.

Nicolai Thorninger har været en del af Rønne & Lundgrens faggruppe for fast ejendom siden marts 2007.

Nicolai Thorninger rådgiver danske og internationale klienter vedrørende køb, salg og finansiering af erhvervsjendomme og har stor erfaring og beskæftiger sig i betydeligt omfang med lejeretlige samt entreprise- og udbudsretlige forhold.



bygge societetet

Aktiviteter i Byggesocietetet

Byggesocietetet arrangerer en række aktiviteter for medlemmerne, så der er flere muligheder for at netværke og deltage aktivt i dette tværgående forum for bygge- og ejendomsbranchen. Du kan altid melde dig ind i Byggesocietetet, men hvis du ønsker at deltage aktivt er der flere måder:

1. Deltag i et udvalg og vær med til at arrangere møder, foredrag og i nogle tilfælde høringssvar og indlæg i medierne. Der er i dag følgende udvalg: Miljøudvalget, Lejeudvalget, Byfornyelsesudvalget, Byplanudvalget, Bygherreudvalget, Redaktionsudvalget, IT-udvalget, Københavnsudvalget, Sundhedsudvalget og Forretningsudvalget.

2. Du kan indmelde dig i en BS-gruppe. Grupperne fungerer som pendant til VL-grupper

og andre netværk og består af beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen på tværs af brancheskel. BS-grupperne er forholdsvis nye men er på kort tid blevet populære og består i dag af 7 BS-grupper. Nogle har geografisk fokus, så hvis du bor i Aalborg eller Århus er der også en BS-gruppe for dig.

3. Foredrag og cafe-møder. Byggesocietetet arrangerer løbende konferencer og cafemøder. Til cafe-møderne er der typisk tale om intime møder med toppolitikere eller erhvervsfolk. På konferencerne som i flere tilfælde er arrangeret i samarbejde med Magasinet Ejendom er der mulighed for at indgå i en debat om vigtige, aktuelle emner med betydning for branchen, og endelig er der på Byggesocietetets nytårskur mulighed for at høre indlæg om branchen sammen med cirka 400 andre branchefolk.

Du kan læse mere om de forskellige aktiviteter på **www.byggesocietetet.dk**

Arrangementer og konferencer 2010

29. november 2010 kl. 16.30

Oplev Skuespilhuset – arrangement i Byggesocietetets miljøudvalg

30. november 2010 kl. 8.30 - 9.30

Mød Tina Saaby; Københavns nye Stadsarkitekt

6. januar 2011

Nytårskuren

11. januar 2011

Det traditionsrige Torskegilde

18. januar 2011 kl. 16.00 - ca. 17.30

BS Gruppe Informationsmøde – kunne du tænke dig at være medlem af en BS gruppe?

31. januar 2011 kl. 16.30

Oplev Skuespilhuset – arrangement i Byggesocietetets miljøudvalg

Annoncér i Magasinet Ejendom i 2011

Opnå store rabatter ved tegning af årsaftaler for 2011

**magasinet
ejendom**

Kontakt Nikolaj Pfeiffer på 29 38 74 80 eller pfeiffer@magasinetejendom.dk



Byggeprojekter i Danmark

Her finder du tal og fakta om byggeri i Danmark. Tallene opdateres i hvert nummer af CRM-Byggefakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– hele Danmark – fra 1/11-2009 - 31/10-2010		
November	2.093	196.102
December	1.510	123.292
Januar	2.658	222.025
Februar	1.677	146.774
Marts	3.192	248.218
April	3.715	281.161
Maj	2.614	232.453
Juni	2.809	259.617
Juli	2.278	166.334
August	4.145	460.945
September	4.450	494.340
Oktober	3.210	278.494
Total	34.351	3.109.755

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/11-2009 - 31/10-2010		
Hovedstaden	10.255	1.043.875
Midtjylland	10.369	909.290
Nordjylland	3.382	300.724
Sjælland	3.689	240.250
Syddanmark	6.656	615.616
Total	34.351	3.109.755

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART OKTOBER 2010					
	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Søndre Campus	København S	750	2010-10	2013-03	Sport, fritid, kultur & hotel
IKEA Taastrup Udvider	Taastrup	300	2010-10	2012-06	Butik, kontor, lager, industri & transport
Skanderborg Citycenter	Skanderborg	200	2010-10	2012-10	Butik, kontor, lager, industri & transport
Kollegium Daugbjergvej	Århus C	125	2010-10	2012-04	Skoler, uddannelse & forskning
Company House – Skejby III	Århus N	120	2010-10	2011-10	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af frysehus – Agri-Norcold	Vejen	120	2010-10	2011-11	Butik, kontor, lager, industri & transport
Almenbolig+ – Hvidovre	Hvidovre	100	2010-10	2011-12	Boliger – huse og lejligheder,
Opførelse af domicil	Odense SØ	75	2010-10	2011-06	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ombygning til sundhedscenter	Skive	70	2010-10	2011-06	Sundheds- & socialvæsnet
Ombygning til almene ældreboliger	Store Heddinge	53	2010-10	2012-08	Sundheds- & socialvæsnet

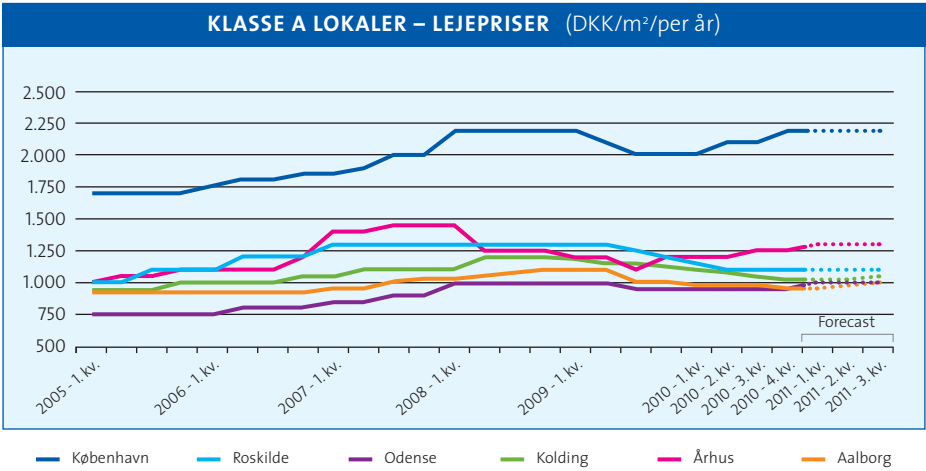
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE ENTREPRENØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/11-2009 - 31/10-2010
NCC Construction Danmark A/S
MT Højgaard a/s
E. Pihl & Søn A/S
Brødrene A. & B. Andersen Entreprenører & Ingeniører A/S
Dansk Boligbyg A/S
Enemærke & Petersen A/S
Hoffmann A/S
Züblin Scandinavia A/S
Dansk Boligbyg A/S
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/11-2009 - 31/10-2010		
Boliger – huse og lejligheder	7.985	713.565
Sport, fritid, kultur & hotel	5.186	507.749
Butik, kontor, lager, industri & transport	9.532	1.016.355
Skoler, uddannelse & forskning	5.856	477.400
Sundheds- & socialvæsnet	5.025	356.639
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	262	20.898
Energi og renovation	505	17.150
Total	34.351	3.109.755

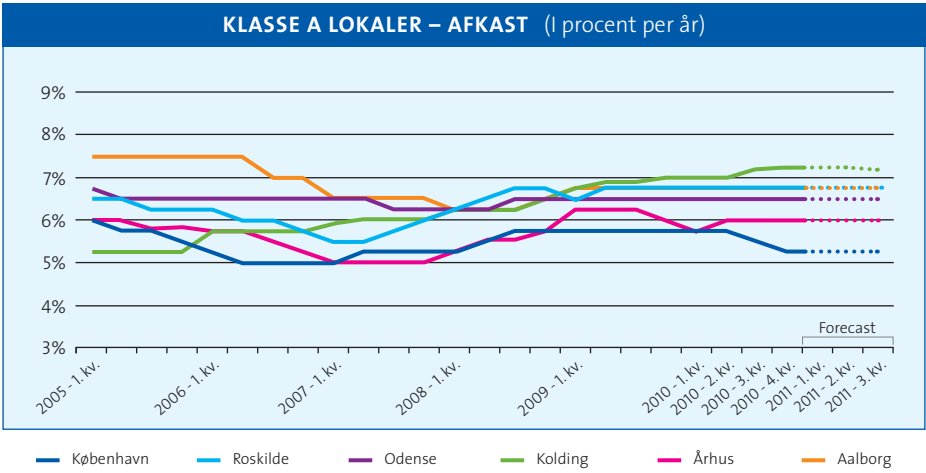


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Kontormarkedet i Danmark



Aktiviteten i kontorlejemarkedet har gennem hele 2010 været stigende, og er nu samlet set på et middelniveau. Herved er transaktionsniveauet væsentligt højere end i 2008 og især 2009, men stadig lavere end niveauet i 2006 og 2007. Tendensen til stigende aktivitet er gældende for hele landet, men er især tydelig i Københavnsområdet. I København har Nybolig Erhverv samtidig oplevet de første eksempler på lejeaftaler, der er indgået på op til 2.200 kr. per kvm. per år, svarende til prime niveauet før krisen.



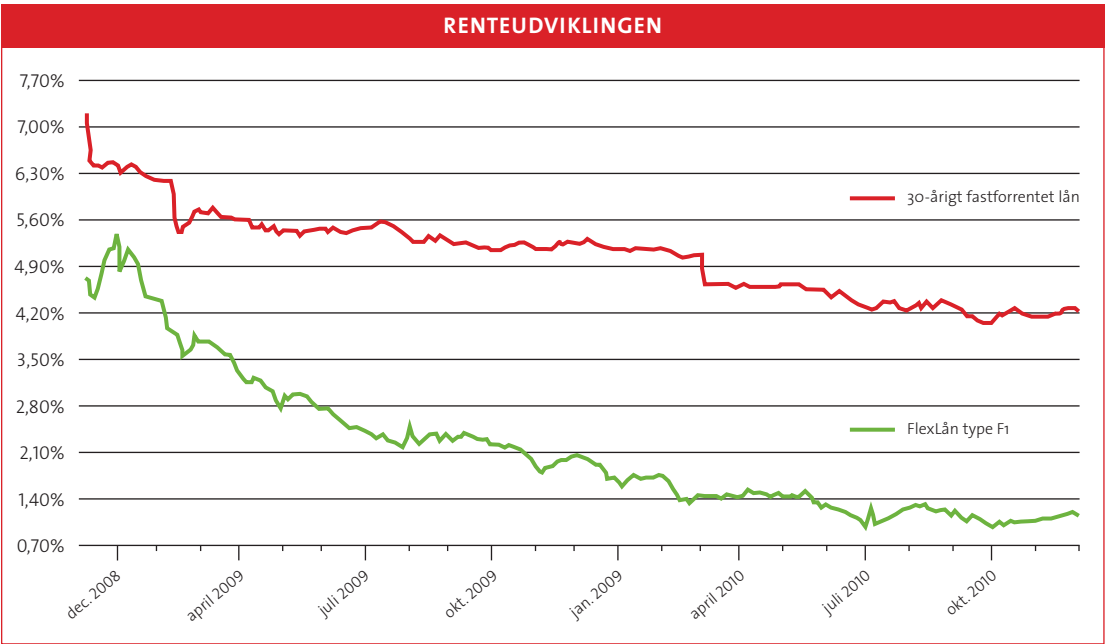
Afkastniveauet for 1. classes ejendomme har stabiliseret sig, men Nybolig Erhverv ser en klar tendens til, at sælgerne stadig er tilbageholdende med at sætte ejendomme til salg i det nuværende marked. I København er afkastniveauet for de bedste ejendomme ved at være tilbage i et niveau fra før krisen, og på den baggrund er der blevet gennemført de første frie handler med 1. classes ejendomme, efter en periode på 2 år uden markante handler.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

På trods af de mange forudsigelser i begyndelsen af året, er det lave renteniveau fortsat. Flere økonomer taler nu om, at den lave rente holder sig et godt stykke ind i 2011.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Forskel i byggesagsgebyrer: 8.400 procent

Der er stadig stor forskel i danske kommuners pris for at behandle en byggesag

Af Kamilla Sevel

Det er stadig markant billigere at bygge i vest end i øst. Det viser en rapport som Erhvervs- og Byggestyrelsen har fået Rambøll til at udarbejde om otte udvalgte kommuners byggesagsgebyrer.

Rapporten viser, at der stadig er store forskelle på kommunernes måde at beregne gebyrerne på.

– Kommunerne skal kunne forklare, hvordan de har beregnet byggesags-

gebyrerne. Rapporten viser, at det kan flere af de undersøgte kommuner desværre ikke, siger direktør i Erhvervs- og Byggestyrelsen, Finn Lauritzen:

Det betyder, at selvom Erhvervs- og Byggestyrelsen indførte nye regler, der betød, at alle kommuner fra 2009 skal inddele bygningstilladelser i 5 hovedkategorier, så de forskellige opgørelsesmetoder blev mere synlige, så er der stadig stor forskel.

– Rapporten giver en række eksempler på, hvordan gebyrerne kan opgøres, og det håber jeg, kommunerne vil lære af.

Erhvervs- og Byggestyrelsen vil lave en vejledning til kommunerne om byggesagsgebyrerne.

Den typiske måde at fastlægge gebyrerne på er enten ved at opkræve et fast gebyr per sag eller per kvm. Desuden er der en række varianter af

de to metoder i kombination. Endelig opgiver en række kommuner, at der er helt bestemte ting, der næsten altid fordyrer en sag yderligere og det er

- dispensation fra gældende regler
- hvis et bestående byggeri skal lovliggøres
- hvis der skal iværksættes høring.

De 5 kategorier, der er opdelt i, for at give et sammenligneligt billede er: Garage, enfamilieshus, landbrugsbygning, fabriksbygning og etageboligbebyggelse med over 30 enheder.

Da DI i 2008 gennemførte en undersøgelse af byggesagsgebyrerne stod det klart, at der var stor forskel på prisen for at gennemføre en byggesag i Danmark. Også dengang var det billigst i vest og dyrest i øst, og prisen varierede med op til 4.000 procent. DI havde undersøgt prisen på en kontorejendom på 200 kvm., og der skulle således betales 1.907 kr. i den billigste kommune og 28.600 kr. i den dyreste. Det var en forskel på næsten 1.400 procent – og der er altså ikke sket en markant ændring siden

da. Undersøgelsen kom lige før de nye regler, hvor kommunerne ikke længere teknisk skal byggesagsbehandle ukomplicerede bygninger.

– Jeg håber meget, at forskellene på byggesagsgebyrerne kommunerne imellem vil blive mindre, og at det

vil gøre det mere gennemskueligt, hvad borgere og virksomheder betaler for. Et ønske om en mere effektiv byggesagsbehandling var jo baggrunden for den afbureaukratisering, vi gennemførte for to år siden, så derfor vil vi fortsat følge op på, hvad der sker i kommunerne, siger Finn Lauritzen. ■



FABRIKSBYGNINGER (5.000 kvm.)

Top 10 – Dyreste kommuner i Danmark		Top 10 – Billigste kommuner i Danmark			
1.	Fredensborg	1.000.000 kr.	1.	Stevns	2.600 kr.
2.	Frederiksberg	803.365 kr.	2.	Sorø	5.000 kr.
3.	Hørsholm	500.000 kr.	3.	Bornholm	31.000 kr
4.	Lejre	500.000 kr.	4.	Aabenraa	37.000 kr
5.	Hillerød	400.000 kr	5.	Vejen	39.842 kr
6.	Hvidovre	379.200 kr	6.	Ringkøbing-Skjern	43.900 kr
7.	Albertslund	375.000 kr	7.	Ikast-Brande	45.000 kr.
8.	Gentofte	375.000 kr	8.	Herning	49.000 kr.
9.	Greve	350.000 kr.	9.	Esbjerg	50.000 kr.
10.	Helsingør	320.000 kr.	10.	Morsø	50.000 kr.

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen

Bemærk:
Guldborgsund: Fast timepris på 572 kr. pr. time.
København: 1,25% af omkostningerne, etagebebyggelse dog kun 0,75% af omkostningerne.
Nordfyn: Landbrugsbygning: 279 kr. pr. time.
Tønder: Fast timepris på 653 kr. pr. time.

ETAGEBYGGERI MED 30 BOLIGENHEDER (3.000 kvm.)

Top 10 – Dyreste kommuner i Danmark		Top 10 – Billigste kommuner i Danmark			
1.	Fredensborg	600.000 kr.	1.	Stevns	7.050 kr.
2.	Frederiksberg	480.000 kr.	2.	Aabenraa	24.000 kr
3.	Halsnæs	306.000 kr.	3.	Ringkøbing-Skjern	28.980 kr
4.	Hørsholm	300.000 kr.	4.	Ikast-Brande	30.000 kr
5.	Lejre	300.000 kr	5.	Esbjerg	30.000 kr
6.	Hillerød	240.000 kr	6.	Herning	31.000 kr.
7.	Gladsaxe	227.000 kr	7.	Billund	36.000 kr.
8.	Sønderborg	225.000 kr	8.	Horsens	36.000 kr.
9.	Gentofte	225.000 kr.	9.	Tårnby	37.250 kr.
10.	Faaborg – Midtfyn	223.500 kr.	10.	Bornholm	38.147 kr.

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen

Af advokat og partner Iben Winsløw
Advokatfirmaet FrølundWinsløw
imw@fwin.dk



Giver de tvangsauktioner overhovedet nogen mening?

Danmarks statistik har netop offentliggjort tal, der viser, at antallet af konkurser er faldet en smule fra september til oktober, men at tvangsauktioner i samme periode er steget en smule. Det giver anledning til at spørge om alle de tvangsauktioner overhovedet giver mening.

Vi har vel alle sammen efterhånden vænnet os til, at tvangsauktionerne er en del af vores daglige avislæsning, men er der overhovedet noget ved at gå på tvangsauktion, og er det muligt at gøre et godt køb på en auktion. Det er det naturligvis, og man hører fra tid til anden om nogen, der har købt noget på auktion, men jeg sidder alligevel med en fornemmelse af, at det måske er både sikrere og lettere at købe lotto-kuponer i den nærmeste kiosk.

Fuldstændig uden statistisk belæg er det mit indtryk, at en stor del af de på tvangsauktioner solgte ejendomme er solgt til panthaverne eller ved panthavernes mellemkomst blandt andet i form af finansiering til køberen mod, at prisen var aftalt på forhånd. Da tvangsauktionsbølgen startede op for snart to år siden, var der vel mange, der sad på spring og tænkte, at her kunne man gøre en god handel. Imidlertid stod det ret hurtigt klart, at næsten alle – i hvert fald de veletablerede – panthavere ikke havde tænkt sig, at ejendommene blot blev solgt ud til spotpris.

Det følger af retsplejelovent, at rekvirenten, hvilket reelt vil sige rekvirentens advokat eller kurator, skal udarbejde et salgsmateriale, som er så tilstrækkeligt, at alle væsentlige forhold omkring ejendommen er beskrevet. Hensigten med dette er naturligvis, at jo højere viden, der er om en udbudt ejendom,

jo mere tilbøjelig er en potentiel køber, til at byde en høj købesum.

Imidlertid må det erkendes, at mange forhold alene bliver udpeget som risikomomenter, men uden at der gives en løsning eller afklaring af forholdet. Mange salgsoptillinger indeholder således oplysninger om, at lejerne har klaget til bolignævnet, at der er konstateret mangler eller forurening, at lejemål er tomme, at der er tvivl om ejerforeningens krav mod den nye ejer, nabostridigheder, manglende lejekontrakter, manglende viden om betalt depositum, ombygninger uden byggetilladelse og meget meget mere.

Advokaterne er blevet meget opmærksomme på at gennemføre denne “risk finding”, og det er vist uomtvistet, at salgsoptillingerne og det medfølgende materiale er af en højere kvalitet end inden stramningen. Problemet er bare, at en køber, der får oplysninger om alle disse risikofyldte forhold, vil indregne risikoen i sit bud og buddene vil derfor blive lavere, hvilket ikke er til panthavers fordel. Ydermere indeholder honoreringen af rekvirenten meget sjældent et element, der motiverer rekvirenten til at skaffe en høj pris til panthaverne, da salæret næsten altid bliver beregnet ud fra den offentlige ejendomsvurdering.

Det er min holdning, at netop på grund af de mange uløste risikofyldte forhold, som bringes ind under en tvangsauktion, er det ikke muligt at anvende tvangsauktioner som alternativ til salg på det almindelige marked, uanset om dette sker med eller uden brug af en mægler. Det er derfor ganske fornuftigt af en panthaver at hjemtage en risikofyldt ejendom, finde løsninger på de risikomomenter, som rekvirenten har påpeget,

værdiansætte dem korrekt eller udbedre dem og i øvrigt lære ejendommen at kende gennem drift og først da sælge ejendommen i en dialog med sælger.

Fra køberside må man erkende, at usikkerheden omkring de faktiske forhold, nødvendigheden af et stort finansielt beredskab til sikkerhedsstillelse, usikkerheden om hvorvidt der skal begæres 2. auktion, osv. indebærer, at køber kan bruge mange resurser på at skanne markedet og byde på potentielle ejendomme. Det indebærer, at der på ingen måde sker en almindelig prisdannelse i forbindelse med auktionssalgene, og de gange, hvor en liebhaver erhverver ejendommen, er derfor lidt som en lotto-gevinst.

De eneste situationer, hvor liebhaverne blot kan være nogenlunde sikre på, at ejendommen rent faktisk ender med at blive solgt på grundlag af et auktionsbud, der er markedsbestemt, er de tilfælde, hvor der er tale om lavt belånte ejendomme, hvor der bydes i friværds eller hvor der bydes ind i pant, der ikke vil blive forsvaret.

Svaret på mit indledende spørgsmål, om hvorvidt det overhovedet giver mening at anvende tvangsauktionsinstituttet, er derfor nok, at det gør det ikke i de mange tilfælde, hvor panthaverne alene må se auktionen som et fordyrende skridt på vej mod at overtage ejendommen med henblik på videre salg. Samfundsøkonomisk ville der utvivlsomt kunne spares mange penge, hvis der blev etableret en form for “fast track”, hvor konkursboer eller andre, der ikke påtager sig en økonomisk risiko for en ejendom, blot skulle aflevere nøglerne til den yderste panthaver, der ville erklære sig villig til at forsvare sit pant. ■



Morten Jensen
Statsautoriseret revisor/MRICS
KPMG
mojensen@kpmg.dk



En ejendom har kun én markedsværdi

Hvordan skal ejendomme værdifastsættes. Ja, der er kun en markedsværdi, og den rigtige metode skal findes til, hvordan man finder den. Der er behov for at få skabt en best practice på området, og 29. oktober deltog cirka 240 personer fra ejendomsbranchen i et arrangement hos os (KPMG) for at overvære lanceringen af en bredt funderet arbejdsgruppes anbefalinger til fremtidens værdifastsættelse.

Det er vigtigt at understrege, at fundamentet for anbefalingerne er bygget på princippet om, at vurderinger ikke handler om regneteknik men om markedskendskab. En ejendom kan kun have én markedsværdi, og værdien bør være uafhængig af, hvorvidt det er den ene eller anden model, der anvendes.

Hensigten med anbefalingerne er at få skabt konsensus om en ensartet teknisk metode til værdiansættelse baseret på fremtidige pengestrømme, som dermed vil medføre en øget transparens i værdiansættelserne. Herudover vil der blive skabt en øget tillid til værdiansættelserne, når modellen anvendes ensartet, og forudsætningerne, herunder ejendommens potentialer og risici, synliggøres i ejendommens pengestrømme frem for en justering af afkastprocenten.

Anbefalingerne lægger vægt på, at der skal være mindre fokus på den mekaniske fremskrivning af pengestrømmene og øget fokus på de markedsmæssige forudsætninger, der er lagt til grund for værdiansættelsen. Kort sagt, så skal der skal være øget fokus på ejendommens værdiskabende elementer.

Styrkerne ved anbefalingerne er bl.a., at de er teoretisk underbygget og internationalt forankret. Anbefalingerne tager udgangspunkt i Red Books definition af markedsværdi, der bl.a. tilsiger, at markedsværdien skal opgøres uden hensyntagen til en eventuel liebhaverværdi og

uden hensyntagen til gæld i ejendommen. Markedsværdien skal til lige opgøres eksklusive transaktionsomkostninger.

Et udsnit af anbefalingerne

Nedenfor er redegjort for et udsnit af anbefalingerne:

Diskonteringstidspunkt

En vigtig målsætning har været at bibeholde en teoretisk kobling til den afkastbaserede model. Derfor er anbefalingerne omkring diskonteringstidspunktet også, at pengestrømmene skal diskonteres fra ultimo året. Såfremt pengestrømmene ikke forfalder ultimo året, anbefales, at værdien af de pengestrømme, der for falder tidligere på året, specificeres særskilt og medregnes med en forrentning svarende til ejendommens diskonteringsrente. Hermed synliggøres det, at de pengestrømme, der forfalder i løbet af året, har en anden værdi end de pengestrømme, som forfalder ultimo året.

Budgetperiode

Budgetperiodens længde skal fastsættes, så de særlige forhold, der er i forbindelse med ejendommen, eksempelvis planlagte investeringer, kan indregnes inden budgetperiodens udløb. Budgetperioden skal derfor løbe frem til det tidspunkt, hvor de frie pengestrømme fra ejendommen er stabiliseret, dvs. at vækstraten svarer til den langsigtede inflation.

Værdien af terminalperioden beregnes på det tidspunkt, hvor de frie pengestrømme er stabiliseret. Generelt anvendes en tiårig budgetperiode. Hvis pengestrømmene er stabiliseret før år 10, er der ingen hindring for at have en kortere budgetperiode.

Forrentningskrav

Såvel nationalt som internationalt er der diskussion, om hvorvidt

forrentningskravet i terminalåret kan afvige fra forrentningskravet i budgetperioden. Anbefalingerne er, at forrentningskravet i budgetperioden som udgangspunkt ikke bør afvige fra forrentningskravet i terminalåret. Forrentningskravet kan dog afvige, såfremt der er indregnet omkostninger til nye investeringer eller taget forbehold for kontraktmæssige ændringer, der forventes at kunne ændre ejendommens underliggende risiko. Denne anbefaling er begrundet i, at en vurdering af et fremtidigt forrentningskrav vil være baseret på væsentlige skøn og usikkerheder, der vanskeligt vil kunne dokumenteres.

På den anden side er der også stor enighed om, at et forrentningskrav på en ejendom om 10 år ikke vil være det samme som forrentningskravet i dag. Fremtiden vil byde på ændrede efterspørgselsforhold, og bl.a. mere energirigtige ejendomme vil blive mere attraktive som investeringsobjekt end nutidens ejendomme. Derfor er der internationalt en forventning om, at forrentningskravene på nutidige ejendomme, der ikke energimæssigt kan fremtidssikres eller ikke vil være økonomisk fordelagtige at energioptimere, fremadrettet vil stige relativt i afkast.

Fastsættelse af diskonteringsrente

Diskonteringsrenten i DCF-modellen og forrentningskravet i den afkastbaserede model fastsættes grundlæggende ud fra samme tankegang, nemlig som en risikofrirente med tillæg af et ejendoms-specifikt risikotillæg. Forskellen mellem forrentningskravet i den afkastbaserede model og diskonteringsrenten er et spørgsmål om, hvorvidt diskonteringsrenten er fastsat ud fra en DCF-betragtning eller en uendelig annuitet, hvor inflationen skal fratrækkes det nominelle forrentningskrav.

Forrentningskravet i den afkastbaserede model specificeres “aproksimativt realt”, det vil sige fratrullet langsigtet vækst, som for ejendomme er lig med langsigtet inflation. Dermed kan diskonteringsrenten fastsættes som afkastkravet tillagt inflation, hvilket også er i overensstemmelse med RICS Guidance Note “Discounted cash flow for commercial property investments”, der udgør de internationale retningslinjer.

Såfremt der fastsættes et realt forrentningskrav ved den afkastbaserede model, beregnes den nominelle diskonteringsrente i DCF-modellen i stedet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud

fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflationsforventning})$. Denne metode er anvendt ved bl.a. værdiansættelse af virksomheder og anvendes visse steder i udlandet til værdiansættelse af ejendomme.

Forrentning af deposita

I en årrække har det været udbredt i markedet at vurdere deposita ud fra en krone for krone betragtning, hvilket implicit har den forudsætning, at ejendommens lejere aldrig fraflytter, og at en køber dermed vil opnå forretning af deposita i al evighed. Dette vil kun sjældent være en holdbar forudsætning.

Det er anbefalingen, at deposita i en likviditetsmæssig sammenhæng forrentes med en risikofri rente (statsobligation) med en løbetid svarende til den gennemsnitlige uopsigelighe på ejendommens lejekontrakter. Den kurs, en køber er villig til at betale, vil således afspejle den forventede fremtidige forrentning af deposita og den risiko, der er forbundet med, at forpligtelsen tilknyttet deposita vil blive udløst.

Udviklingen fremover

Udviklingen af standarderne er et skridt i den rigtige retning om at få skabt øget transparens og tillid, men verden ændres ikke fra den ene dag til den anden. Vi er dog kommet langt, hvis der bliver sat fokus på værdien af nøjagtige og underbyggede værdiansættelser, og branchen understøtter vigtigheden af et transparent marked med tilgængelige markedsddata. Nøjagtige og underbyggede værdiansættelser er et vigtigt fundament til sikring af finansiell stabilitet fremadrettet. ■

Følgende virksomheder har deltaget i udarbejdelsen af de nye anbefalinger:

Aareal Bank, Aberdeen Asset Management Denmark, BRFKredit, CB Richard Ellis, Colliers Hans Vestergaard, Cura Management, DADES – DATE, Danica Ejendomme, DTZ, Ejendomsforeningen Danmark, KPMG, Red Property Advisers, RICS Nordic, Sadolin & Albæk.

Af advokat og partner Tina Grønning
Vincit Advokater
tg@vincitlaw.com



Køber hænger på ejendommens energimæssige stand

I en netop afsagt principiel dom fra Østre Landsret står det klart, at det ikke er alle krav, der kan gøres gældende overfor en energikonsulent, og at et eventuelt erstatningskrav max. kan opgøres til merudgiften til forbrug ganget med 6

I gennem de senere år har der været en generel opbakning til at sikre både energimæssigt optimale ejendomme og bæredygtigt byggeri. Byggeriets parter har udvist stor interesse for at levere energirigtigt nybyggeri og bidrage dermed til at leve op til de samfundsmæssige intentioner.

Lovgivningsmæssigt har man med Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger efterkommet et samfundsmæssigt ønske om at øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi og vand i bygninger ved at stille krav om, at der i forbindelse med salg af ejendomme skal foreligge et energimærke. Formålet er "...at give ejere, købere, lejere, andre brugere af bygningen ... en hurtig og overskuelig information om bygningens nuværende energimæssige ydeevne, om energiforbruget i bygningen og om de omkostninger, der er forbundet med dette forbrug. Det skal desuden være muligt at sammenligne dette forbrug med forbruget i andre bygninger med tilsvarende anvendelse, så brugeren kan vurdere den energimæssige stand." jf. lovens bemærkninger.

Som følge heraf har sælger pligt til at udlevere et energimærke i forbindelse med en handels indgåelse.

Et energimærke må højst være 10 år gammelt. Gyldighedsperioden kan variere, og det er et krav, at energimærket afspejler

ejendommens nuværende energimæssige tilstand. Finanskrise upåagt, men de senere år er køber af fast ejendom – modsat tidligere – begyndt at rejse krav overfor den energikonsulent, som har udarbejdet det energimærke, der indgik i handlens dokumenter. Scenariet er, at det efterfølgende viser sig, at energimærket ikke er retvisende for ejendommens energimæssige stand. Et typisk eksempel er, at ejendommen isoleringsmæssigt ikke er som forudsat i energimærket med et deraf følgende krav om, at udgiften til at bringe ejendommen isoleringsmæssigt tilsvarende energimærkets oplysninger, skal erstattes af energikonsulenten.

Synspunktet her fra skribentens side har været, at der ikke i Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, er mulighed for at rejse et sådant erstatningskrav.

Energimærket er tænkt som en vejledning til ejeren/køberen af en ejendom om, hvorledes ejendommen kan optimeres energimæssigt mest hensigtsmæssigt. Der er tale om en anbefaling og ikke en retlig forpligtelse til at følge energimærkets oplysninger.

Formålet med energimærket er at sikre, at potentielle købere er gjort bekendt med bygningens energiforbrug og energimæssige tilstand, inden beslutning om at købe tages, således at energiforhold kan indgå i beslutning og valg af ejendom og

så den energimæssige tilstand kan indgå i forhandlingen om fastsættelse af ejendommens pris.

Det er ikke en hvilken som helst fejl, der kan kræves erstattet. En køber skal godtgøre, at den fejlagtige oplysning rent faktisk har indgået i købers beslutning om køb af ejendommen og en evt. erstatning kan max. opgøres til det merforbrug af varme m.v., som fejlen måtte bevirke.

Det har ikke været meningen med loven eller de intentioner, der ligger bag, at en køber med støtte i det modtagne energimærke, skulle kunne kræve ejendommen i den stand – eksempelvis isoleret – som forudsat i energimærkets oplysninger om ejendommens energimæssige tilstand og de beregninger, der ligger til grund for energimærkets oplysninger om ejendommens energiforbrug.

Østre Landsret har nu afsagt en for dette område yderst principiel dom.

De centrale elementer fra dommen er,

- at** den bekræfter, at der ikke er direkte adgang til at rejse et krav over for energikonsulenten i henhold til Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Et sådant krav skal støttes på dansk rets almindelige regler om erstatning uden for kontrakt,
- at** et erstatningskrav derfor også forudsætter, at der er udvist en klar fejl vedrørende det forhold, der klages over og med landsrettens egne præmisser "... let kunne være konstateret på et objektivt grundlag.",
- at** fejlagtige oplysninger skal have været væsentlige og egnede til at spille en rolle i forbindelse med prisfastsættelsen af ejendommen – en præmis som understøtter, at det ikke er en hvilken som helst fejl, der kan begrunde udbetaling af erstatning,
- at** en evt. erstatning skal opgøres til den merudgift til varme



m.v., som kan udledes ved at sammenholde det oprindeligt udarbejdede energimærke med et senere udarbejdet og berigtiget energimærke, hvori der er taget højde for de faktiske forhold på ejendommen og

at denne evt. merudgift max. skal kapitaliseres med faktor 6.

Det skal fremhæves, at der erstatningsretligt har været tradition for at kapitalisere en erstatning, der vedrører et løbende forhold med faktor 10.

Byggetekniske rådgivere med udarbejdelse af energimærker som en del af deres forretningsgrundlag har al mulig grund til at være tilfredse med dommen. Det er nu fastslået, at en energikonsulent som har haft i opdrag at beskrive ejendommens energimæssige stand ud fra særlige kriterier, alene skal kunne mødes med erstatningskrav, der vedrører et evt. merforbrug og i øvrigt forudsat, at energikonsulenten har begået klare fejl, som må antages at have haft en væsentlig betydning for køber.

Set fra ejendomskøbers side, bekræfter dommen, hvad vi alle vidste i forvejen – nemlig at man skal være omhyggelig i sin generelle due diligence, herunder tekniske gennemgang af ejendommen.

Et energimærke tjener som vejledning om ejendommens energimæssige stand. Det er ikke udtryk for en garanti for, at ejendommen de facto også har den energimæssige stand, som fremgår af energimærket.

En ejendomssælger skal i sagens natur meddele køber alle relevante tilgængelige oplysninger om ejendommen.

Det er imidlertid ikke alle krav, der er mulighed for at kræve erstattet. ■

Niels Parmo Christensen til Nybolig Erhverv Århus

Niels Parmo Christensen er blevet partner i Nybolig Erhverv Århus. Han har købt halvdelen af forretningen af Erik Andersen. Ledelsen af virksomheden består således i dag af Erik Andersen og Niels Parmo Christensen.

Niels Parmo kommer fra en lederstilling hos Colliers Hans Vestergaard, hvor han blandt andet var ansvarlig for retailafdelingen og har specialiseret sig igennem en årrække i



butiksmarkedets udvikling. Han har også stor erfaring i arbejdet med bruger- og investor-markedet og har blandt andet været ansvarlig for formidlingen af en større portefølje af dagligvarebutikker mellem to af landets førende aktører inden for ejendomsbranchen.

– Med sit store nationale og lokale netværk vil Niels medvirke til at styrke Nybolig Erhverv Århus’ position yderligere. Nybolig Erhverv Århus oplever igen en stigende efterspørgsel efter flere typer af ejendomme. Både købermarkedet og lejermarkedet viser gode takter, og vi er klar til at udnytte den udvikling med et stærkt hold med bred erfaring inden for alle typer af erhvervsejendomme, oplyser Nybolig Erhverv Århus.

Niels Parmo Christensen har en HD i Afsætning fra Handelshøjskolen i Århus, og har desuden tidligere arbejdet hos Skanska Projektudvikling, Dansk Supermarked og Retail Institute Scandinavia.

Niels Parmo Christensen.

THEIS GUTTENBERG OG ESKE HALD DANNER ADVOKATKONTOR

Eske Hald, 32 år, og Theis Guttenberg, 31 år, begge møderet for landsret og hver ca. 7 års erfaring, har dannet advokatkontoret HaldGuttenberg sammen. Eske Hald kommer fra en stilling som advokat hos Advokatfirmaet Jørgen Jacobsen og Anders Boelskifte og Theis Guttenberg fra en stilling som advokat hos Nordia Advokatfirma.

Det nystartede advokatkontor har fokus på leje- og erhvervslejeret, entrepriseret og transaktioner. Den nye virksomhed har solidt fundament i et mindre, men veldrevet advokatkontor i Hald-familien igennem flere generationer, først med nu afdøde landsretssagfører Jacob Hald og siden Peter Hald, der har møderet for Højesteret og stadig vil være aktiv i en overgangspERIODE.

Eske Hald har specialiseret sig indenfor entrepriseretten, mens Theis Guttenberg er specialiseret inden for leje- og erhvervslejeretten. Begge har desuden deltaget i en lang række transaktioner og kunderne tæller private investorer såvel som brancheorganisationer, kirkelige organisationer, forsikringselskaber og større undervisningsinstitutioner.

– Håbet med vores nye virksomhed er, at vi inden for vores områder kan levere rådgivning fuldt ud på højde med de større advokathuse, og at vi derudover kan tilbyde en tilgængelighed og en service, der rækker endnu videre. Det skulle gerne være en følge af vores unge drive og ambitioner, og at vi derudover ikke er underlagt de lidt stive kulisser og tunge beslutningsprocesser,

MIPIM FÅR NY DIREKTØR

Mipims mangeårige direktør Nadine Castagna, der har været med siden messens start for over 20 år siden, er blevet erstattet af Christophe Chupot, der er blevet ansvarlig for alle conferenceorganisationen Reed Midems ejendomsrelaterede aktiviteter. De inkluderer udover Mipim, også Mapic, Mipim Asia og Global City udstillinger og konferencer.

Chupot har været finansdirektør i organisationen siden 2002 og har tidligere været i blandt andet Valeo og Renault

Italieneren Filippo Rean er samtidig udnævnt til direktør for Mipim og Mipim Asia. Han kommer fra GE Capital Real Estate i Paris.

Mipim er Europas næststørste ejendomsmesse men klart den mest kendte i Danmark og ikke mindst glamourøse. Det er samtidig den største messe, der favner bredest i branchen fra finansiering til arkitektur. Hvert år deltager cirka 400-700 danske topfolk fra bygge- og ejendomsbranchen på messen. Mipim har haft faldende

besøgstal i forbindelse med krisen og nu skal en ny direktør altså styrke messen og sikre fortsat vækst.

Mipim er Europas næststørste ejendomsmesse men klart den mest kendte i Danmark og ikke mindst glamourøse. Det er samtidig den største messe, der favner bredest i branchen fra finansiering til arkitektur. Hvert år deltager cirka 400-700 danske topfolk fra bygge- og ejendomsbranchen på messen. Allerede nu er planlægningen af årets deltagelse i fuld gang i mange virksomheder.



Fra venstre er det her Anne Skovbro, plandirektør i Københavns Kommune, Jesper Salskov Jensen, direktør for VELUX Danmark, Bente Andersen, Udviklingsdirektør, COWI, Michael Christensen, Direktør, Christensen & Co. Arkitekter, Anniken Kirsebom, Byggechef, Universitets- og Bygningsstyrelsen, Reto Hummelshøj, COWI, Marianne Rønnebak, Direktør for det Naturvidenskabelige Fakultet, Sajet Mahmudovski, Projektleder, Universitets- og Bygningsstyrelsen med Bronzeplakette i hånden.



Green Lighthouse får pris for smuk arkitektur

Green Lighthouse får Københavns Kommunes pris for ”Gode og smukke bygninger 2010” sammen med Bellahøj Svømmestadion, Bornings friskole, Charlotten Ammundsens Plads, Havneholmen og A-huset.

Green Lighthouse er Danmarks første offentlige CO2-neutrale bygning og prisen blev overrakt på Københavns Rådhus af Pia Allerslev, Københavns Kommunes Kultur- og Fritidsborgmester, til de fire strategiske partnere bestående af Universitets- og Bygningsstyrelsen, Velux Gruppen, Københavns Universitet og Københavns Kommune.

– Vi er meget glade for at modtage prisen, og vi er stolte over at kunne gå foran med et visionært byggeri, der forhåbentligt vil inspirere andre. Det har i høj grad også vakt udlændets interesse. Stort set hver uge er der et nyt besøg fra enten Kina, Rusland, Sydafrika, Burkina Faso eller USA, siger Ralf Hemmingsen, rektor for Københavns Universitet og formand for styregruppen bag Green Lighthouse.



Velux har valgt at være partner i forbindelse med flere projekter, der skal fremme bæredygtige løsninger. Green Lighthouse er en af dem.

– Vi er af den opfattelse, at virksomheder har et ansvar for at vise vejen fremad ved at udvikle nye ideer og nye koncepter. Vi kan dels tilbyde en lang række produkter, dels bidrage med viden og erfaring inden for arkitektur og teknologi – et bidrag, der er helt afgørende, når det drejer sig om at udvikle en ny standard for bæredygtigt byggeri, – men vi kan ikke gøre det alene. Samarbejdet med de andre parter har resulteret i et byggeri, som beskriver en større bredde og er mere visionært og banebrydende end de byggerier, vi kunne have realiseret enkeltvis, siger Velux Gruppens adm. direktør Jørgen Tang-Jensen.

Målet med priserne er at inspirere bygherrer til at investere i god arkitektur og arkitekter i at yde deres bedste. Prisen blev uddelt første gang i 1902 og siden da er ca. 560 projekter blevet hædret. Blandt de tidligere vindere er Skuespilhuset, Operaen, VM husene og Ørestad Gymnasium. Hvert år gennemgår Teknik- og Miljøforvaltningen en lang række byggerier og udarbejder en liste med de bedste projekter til et bedømmelsesudvalg, der foretager den endelige præmiering.

Bedømmelsesudvalget bestod i år af medlemmer fra Kultur- og Fritidsudvalget, to sagkyndige udpeget af Akademisk Arkitektforening, en sagkyndig udpeget af Dansk Ingeniørforening, Stadsarkitekten samt formanden Kultur- og Fritidsborgmester Pia Allerslev.

Claus Sondrup ny direktør for Colliers i Aalborg

Colliers Hans Vestergaard har udnævnt Claus Sondrup som ny direktør for virksomhedens afdeling i Aalborg og tillige som partner i virksomheden og dermed som medlem af virksomhedens ledergruppe. Claus Sondrup, der har været ansat i Colliers siden 2002, overtager direktørstillingen efter Torben Nielsen, som netop er udnævnt til Nordisk Salgsdirektør i Colliers.

– Claus var selvskrevet som ny direktør for Aalborg afdelingen. Han har over årene skabt bemærkelsesværdige resultater i det lokale ejendomsmarked i Aalborg, ligesom han de seneste år har været stærkt involveret i betydelige transaktioner af større investeringsejendomme i København samt det øvrige Danmark. Der er ingen tvivl om, at Claus har opbygget et unikt landsdækkende netværk. Han har desuden de seneste år deltaget aktivt i udvik-

lingen af virksomhedens strategi, hvilket blot understreger, at han var det helt naturlige valg, siger indehaver og stifter Hans Vestergaard.

Claus Sondrup glæder sig til at positionere Colliers yderligere i Aalborg.

– Vi oplever generelt et forbedret marked inden for både investerings- og brugersegmentet, og generelt bærer erhvervsejendomsmarkedet præg af, at køber og sælger er ganske tætte på at være enige om prisniveauerne. Vi har dog stadig udfordringer med at få de finansielle markeder til at fungere optimalt, siger Claus Sondrup, der dog ser lyst på fremtiden i forhold til opblødning af finansmarkederne:

– Vi har på nuværende tidspunkt allerede konstateret hurtigere sagsbehandling og større villighed til finansiering af erhvervs-ejendomme, end vi har set de seneste 2 år.

Det var for eksempel Claus Sondrup, der har arbejdet på det netop afsluttede salg af en ejendom i Pilestræde i København til 150 millioner kr. til Barfoed Group. Claus Sondrup er gift med Linn, far til William på 2½ år og er bosiddende i Hasseris i Aalborg.

Baggrunden for Claus Sondrups udnævnelse er, at Colliers Hans Vestergaard har etableret en stilling som Nordisk salgsdirektør, der besættes af partner, statsaut. ejendomsmægler og valuar Torben Nielsen. Han har siden 1999 været direktør for Colliers Hans

Claus Sondrup.



Torben Nielsen.

Vestergaards afdeling i Aalborg og er partner i den samlede virksomhed. Colliers er én af de meget få aktører, der under samme ejerskab er etableret i alle de fire nordiske lande og herunder i hovedstæderne Oslo, Helsinki, Stockholm og København – og med i alt 10 kontorer i de fire lande.

– Torben Nielsen er et stærkt kort til denne stilling, idet hans erfaring inden for det nordiske er ganske betydelig – opbygget over de seneste 10 år via bestyrelsesposter i såvel det svenske som det norske selskab samtidig med en række løste opgaver på tværs af landegrænserne, siger Hans Vestergaard.

Han tiltræder i såvel det svenske som det finske selskab som bestyrelsesformand samt i bestyrelsen i det norske selskab.

Mikkel Falkenstrøm.



Jørgen Junker starter selvstændig virksomhed

Den 65-årige tidligere direktør Jørgen Junker har efter 25 år i projektudviklingsselskabet Sjælsø valgt at blive selvstændig med virksomheden Junker Projektudvikling. Jørgen Junker har etableret en professionel bestyrelse bestående af Jørgen Junker selv samt to andre kendte ansigter inden for ejendomsbranchen, nemlig advokat Steen Raagaard Andersen og statsautoriseret revisor Jens Gielstrup.



Jørgen Junker.

Jørgen Junker har været operationel chef i Sjælsø. I den nye virksomhed vil Jørgen Junker bruge sine mange års erfaringer til at finde nye investorer og samarbejdspartnere, som kan indgå i kommende byggeprojekter.

– I samarbejde med grund- og ejendomsindehavere vil jeg fokusere på at optimere og udvikle de pågældende investorers grunde og bygninger for at skabe værditilvækst, siger Jørgen Junker.

Strategien i Junker Projektudvikling er at få etableret samarbejdsaftaler i form af joint ventures med forskellige grundejere, investorer, banker og lignende samarbejdspartnere.

Jørgen Junker vil blandt andet tilbyde grundige analyser af ejendomme, der viser, hvor det er muligt at skabe værdiforøgelse via ejendomsbeskrivelser, budgættering og en oversigt over mulige forbedringer.

– Det er planen at tilbyde attraktive joint ventures, hvor Junker Projektudvikling skal gennemføre alle de aktiviteter, det kræver at tilføre en grund eller en ejendom øget værdi – mod selvfølgelig at få andel i værditilvæksten, siger Jørgen Junker og understreger, at den nye virksomhed som udgangspunkt arbejder efter et no cure–no pay princip.

Frank Jensen i spidsen for 140 storbyer

Københavns overborgmester, Frank Jensen, er som den første dansker nogensinde i formandsstolen for den europæiske storbyorganisation Eurocities med det formål at sætte en markant vækstdagsorden for hele EU. Ligesom København er Danmarks vækstmotor, er Europas store byer vækstmotor for hele EU. En af de ting, Frank Jensen vil tage fat på, er udviklingen af clean-tech som vækstdriver.

– Det er i byerne, at løsningerne og nytænkningen inden for de konkrete, grønne klimatiltag skal findes. I København gør vi det i samarbejde med erhvervsliv og vidensinstitutioner i et tæt partnerskab. Denne partnerskabstankegang vil jeg gøre til mit mål at udbrede til de andre 141 storbyer som formand for Eurocities, siger Frank Jensen.

læs i næste nummer

I Magasinet Ejendom nr. 10 kan du blandt andet læse:

Branchetema: Arkitekter

– der sker store ændringer i arkitekturen. Det stiller krav til arkitekterne, der i stigende grad specialiserer sig. Læs temaet i nr. 10 om branchen og udfordringerne, om bæredygtighed og internationalisering, om udbud og konkurrencevilkår.

Fokus på regionerne: Sjælland

– hvad er der sket med udviklingen i Sjællands provinsbyer som Frederikssund, Hillerød, Kalundborg og Korsør. Hvem bygger og til hvem?

Sygehusbyggeri

– hvor langt er regionerne kommet med de 40 milliarder kr.? Processer og bygherre-rådgivning.

Projektudvikling og seriesalg af boliger

– er markedet normaliseret?

Stort årsnummer:

Trends, tips og tendenser i bygge- og ejendomsbranchen 2011. Hvad kommer til at præge markedet, og hvad bliver udfordringerne? Vi kigger nærmere på året, der gik og hvad og hvem, der sætter dagsordenen i det kommende år?

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Magasinet Ejendom, att. Nikolaj Pfeiffer, på tlf. 29 38 74 80. Deadline for annoncerreservation er 26. november.

Historisk housewarming

En ny generation flytter ind

...i hjertet af København

Assessor Bachmanns Gård

Fondmæglerselskabet LD Invest A/S flytter ind i de karismatiske og klassiske rumligheder på Gammeltorv 18 i København K.

3.120 m² »



Rosenborg Annekset

Film- og videoproduktionsselskabet Ghost A/S indvier deres nye hjem i et af Københavns mest autentiske og originale miljøer på Rosenborggade 15-17 i København K.

1.700 m² »



Tegneskolen for Kvinder

Advokatfirmaet Gorrissen & Federspiel har fået nyt hjem i et af Københavns mest atmosfæriske domiciler på H.C. Andersens Boulevard 10 i København V.

1.680 m² »



Vi sender en stor lykønskning til de nye lejere.

Lintrup & Norgart formidler nye hjem til virksomheder. Har du en tilsvarende ejendom, så har vi lejerne til dig. Kontakt os for et uforpligtende møde og se, om vi kan hjælpe dig. Tlf. 7023 6330.

Mød os på www.linor.dk

Lintrup & Norgart A/S ■ Statsaut. ejendomsmæglere, MDE
Århusgade 88, 2100 København Ø ■ Tlf. 7023 6330

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE



UMM
ID-nr. 42621