

magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING
- Udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 2 februar 2011 | 4. årgang



UDRYKNING
OVER HELE
LANDET:

**Sådan
tackler de
udbud
for milliarder**

Fokus på
regionerne:
**Trekant-
området**
går sammen
om Esco

**GBC: Det blev
en tysk model**

**Se landets største byg-
geprojekter**



Konference Nordic Retail 2011 International butikskonference

Arrangeret af:



I samarbejde med:



På denne konference, der byder på et unikt indblik i krydsfeltet mellem detail og ejendom, har vi inviteret en række danske, nordiske og internationale eksperter, der giver et bud på, hvilke krav investorer, detailhandlere, projektudviklere og mæglere skal være mest opmærksomme på i de kommende år. Konferencen arrangeres i samarbejde med storematcher.com

Konferencen henvender sig til beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen, der lejer, udlejer, udvikler, bygger, indretter, finansierer eller koncepttænker butikker, butikcentre og detailhandel. Du får her en række bud på branchens vigtigste udfordringer fra topfolk fra hele Norden.

Program

10.00	Velkommen
10.05	Forbrugets fremtid – de vigtigste grundfaktorer og forventninger 2011-2012
10.25	Butiksmarkedet i Norden
11.00	Fremtidens markedspladser
11.30	Kaffepause
12.00	Kæder og brands i Norden - præferencer og beliggenheder i 2011
13.00	Frokost
14.00	Kontraktformer i butiksmarkedet
14.50	Udvikling og byggeri af butikker
15:20	Kaffepause
15.40	Detailbutikker og kæder på det finansielle marked – få svaret: Er det så svært at låne til detail?
16.10	Online salg: Ulven kommer
16.40	Wrap-up
16.45	Netværk, vin og tapas
17.30	Konference slut
.	Læs mere på: www.magasinetejendom.dk/konferencer

Tilmelding

Dato og tid:	14. april 2011 - 10:00 - 17:30
Gebyr:	Standard deltager kr. 3.995,- Medlem af Byggesocietetet kr. 2.995,-
Tilmelding:	www.magasinetejendom.dk/konferencer

Talere



Kamilla Sevel
Chefredaktør
Magasinet Ejendom



Stig German Mathiesen
Advokat, Partner
Rønne & Lundgren
Advokatfirma



Maarit Nordmark
Managing Partner
Real Competence
Finance & AM AB



Anna K. Johansson
Head of Retail Services
Cushman & Wakefield
LLP

Andre talere:

Helge J. Pedersen
Global Chief Economist, Head of Economic Research, Nordea Markets Division

Chris Igwe
Head of Retail, Senior Director - European Retail Leasing - EMEA, CB Richard Ellis

Lotta Strömberg Jönsson
Regionschef Syd
NCC Property Development

Et udvalg af talere fra bl. a.:



Indhold

ARTIKLER

- 5 **Leder** | Næste stop Cannes
- 14 **Indblik** | Offentlige udbud for milliarder: Svære pletskud
- 20 **Til salg** | 447.000 kvm. til salg i region Syddanmark
- 28 **Green building** | Det blev den tyske model!
- 32 **Byggeri** | Erhvervsbyggeri trak store projekter i 2010
- 36 **Indblik** | Sug i skraldet
- 42 **Mipim** | Dansk projekt i stilling til ejendomsbranchens Oscar
- 44 **Blandede signaler** | Dagligvarer trækker investorer
- 46 **Byggesocietetet** | "Kære Troels Lund Poulsen"
- 48 **Fokus på regionerne** | Sportshaller i Esco-projekt

ORDET ER DIT

- 58 **Ordet er dit** | Tinglysning er slet ikke en domstolsopgave
af Finn Träff og Iben Winsløw
- 60 **Ordet er dit** | Gennemgå fortsat den offentlige vurdering
af Holger Haugstrup og Claus Pedersen

OVERBLIK

- Nyheder Indland** | 6-13, 26-27, 35, 47
- Nyheder Udland** | 22-24, 50-52
- Marked og transaktioner** | 54-55
- Tal og tendenser** | 56-57
- Virksomheder og mennesker** | 63-67
- Læs i Magasinet Ejendom nr. 3 | 67

8



32



58



36



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

Ansvar. 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 28. marts
Deadline for indlæg 9. marts
Deadline for annoncer 11. marts

Forsiden

Claes Brylle Hallquist

Medlem af



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

International hotelkonference

Fokus på hotelmarkedet i Skandinavien

HotCop blev afholdt første gang i 2010 og tiltrak mere end 100 internationale hotelfolk til København. I år kommer konferencen til at fokusere på mulighederne i markedet og ikke mindst efterspørgslen på nye hoteller i de nordiske lande.

Et af de andre vigtige temaer bliver ændringerne i kontraktformerne mellem operatører og ejendomsbesiddere, der de seneste år har udviklet og diversificeret sig. HotCop præsenterer en række internationale tophotelfolk i panelerne, og på denne konference får du et solidt indblik i hotelmarkedet og udviklingen af projekter i segmentet i de kommende år. Vi ser også på finansiering af hoteller, placering, kædernes villighed i forhold til det nordiske marked og prisudviklingen generelt.

Arrangeret af:



Nordic Hotel Consulting
A leading Nordic
Hotel Consultancy



magasinet
ejendom

Program

- 09.30 Velkommen
- 09.35 Hotelmarkedet: Efterspørgsel og udbud i 2011
- 10.00 Årets bedste køb i hotelmarkedet
- 10.35 Kædernes planer for Skandinavien 2011
- 11.20 Kaffepause
- 11.50 Fra no-go til stueren: Hotellers indtog i porteføljen
- 12.25 Finansiering af hoteller
- 13.00 Frokost
- 14.00 Brandets betydning og den rigtige kontrakt
- 15.00 Kaffepause
- 15:30 Fremtidens hotelformer: Bud på markeder i vækst
 - Budgethoteller og Affordable Luxury – Boutique Hotel of the future
 - Luksushoteller
- 16.35 Opsummering
- 16.45 Afslutning med vin og let buffet

Læs mere på: www.hotcop.dk

Talere



Puneet Chhatwal
Senior Vice President
Rezidor Hotel Group



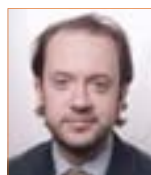
Kamilla Sevel
Chefredaktør
Magasinet Ejendom



Frank Fiskers
Managing Dir.
Azure Properties
UK Ltd



Peter Toftager
Head of Commercial Real Estate,
Denmark, SEB



Christian Kielgast
Partner
Nordic Hotel Consulting



Gustav C. Bjoern
Vice President
Areal Bank AG



Christian Ringnes
CEO
Eiendomsspar



Trine Sundt
Senior Vice President
DNB Nor

Andre talere:

Sören Hullberg, General Manager, Partner, Story Hotel
Josh Wyatt, Director of Hospitality and Leisure, Patron Capital Ltd
Nick Smart, Vice President Development - UK & Ireland, Hilton
Lars Kristiansen, Eiendomssjef Hotell, Vital Eiendom AS
Michael Bauer Director of Operations, Event Holding

Samarbejdspartnere:

Konferencesponsor:



konferencesponsor:



Mediepartner:



I samarbejde med:



Tilmelding:

Dato og tid: 25. & 26. maj 2011 - 09:00 - 18:00

Lokation: **Marriott Copenhagen, København**
Gebyr: Standard deltager kr. 3.995,-
Medlem af Byggesocietetet kr. 2.995,-
Tilmelding inden 1. marts kr. 2.995,-

Tilmelding: www.hotcop.dk



Aareal Bank



Næste stop Cannes

Den danske deltagelse på Mipim er igen i vækst. Og det er ikke så mærkeligt. For når man barberer alle party-myterne om champagne, sol, riviera og fantasifulde luftkastelprojekter, væk, så står der et ekstremt effektivt og høj-udbytterigt arbejdsforløb foran den danske bygge- og ejendomsbranche.

Mipim tjener flere formål: Dels har vi i Danmark taget den franske messe til os som vores egen. Her kan man få vedligeholdt sine forbindelser i det danske netværk på rekordtid. Det er langt mere effektivt end hvis man skulle have ringet eller spist frokost i det københavnske med 400+ kontakter. Og dels får man let adgang til topfolk fra udlandet, der ved sammenkomster og receptioner er lige til at gå hen til. Topfolk som det kan kræve 3 telefondamer at komme igennem til i de mere elitære sydeuropæiske og germanske lande.

Endelig så får man her det internationale pust, hvis man giver sig tid til grundigt at se udstillingen. "Hvad laver de andre", er altid et godt grundlag for at blive inspireret og selv videreudvikle sine ideer, så vi optimerer de danske kompetencer.

Husk også at bruge det internationale pressekorps. På Mipim er typisk mere end 150 ejendomsjournalister samlet. Her på redaktionen bliver vi normalt op til Mipim bestormet med henvendelser fra udenlandske PR-bureauer. Min fornemmelse er, at danskerne slet ikke

udnytter den mulighed i samme omfang. Så der er masser af arbejde at tage fat på både før og i dagene fra den 8.-11. marts.

Igen i år udgiver Magasinet Ejendom i samarbejde med Copenhagen Capacity et engelsksproget magasin, som du er velkommen til at hente på standen og dele ud til internationale samarbejdspartnere. Det giver et godt billede af, hvad der sker i Øresundsregionen her og nu og fortæller om noget af alt det som den danske bygge- og ejendomsbranche har at byde på. Vi har faktisk meget at være stolte af, og en af branchens store opgaver i de kommende år bliver for alvor at få kommunikeret det budskab internationalt.

Og når alt arbejdet er gjort, så er der vel trods alt grund til at nyde et par glas champagne.

Vi ses i Cannes.



Kamilla Sevel, Chefredaktør
Magasinet Ejendom
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 det lille forlag SP Business Media ApS ejet af Kamilla Sevel (DJ) og Nikolaj Pfeiffer. Kamilla Sevel har i 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 10.000 læsere. Finansieringen af Magasinet Ejendom sker via et løbende salg af annoncer.

Frederiksberg Centret bliver udvidet med 10.000 kvm.



Danica Ejendomme ejer Frederiksberg Centret.

bleres en yderligere butiksetage på butikscen-
centret, da det eksisterende parkeringsdæk
omdannes til butiksareal, og desuden etab-
leres der et nyt parkeringsareal, der bliver
cirka 50 procent større end det eksisterende.
Fremover kan centrets kunder disponere
over i alt cirka 450 parkeringspladser.

Ombygningen af centret forventes at
begynde i efteråret 2011 og stå færdigt i
efteråret 2013. Ombygningen betyder, at
enkelte lejere skal flyttes i ombygningspe-
rioden, ligesom parkeringen vil være berørt,
men ellers forventes Frederiksberg Centret
at kunne fungere og betjene kunderne fuldt
ud i forbindelse med centrets ombygning.
Udlejningen af de nye butikker begynder om
en måneds tid.

Idéerne til udvidelsen af Frederiksberg
Centret er skabt i tæt samarbejde mellem
centrets ejere, rådgivere (arkitekter og inge-
niører) og Dan-Ejendomme. Arkitekterne, der
medvirker ved udvidelsen, er KHR Arkitekter,
der i sin tid også tegnede det nuværende
center. Dan-Ejendomme, der til dagligt
administrerer centret, vil stå for styringen af
byggeriet.

FREDERIKSBERG: Det kun 14 år gamle Frede-
riksberg Center bliver udvidet med endnu en
butiksetage og udvider dermed salgsarealet
med ca. 10.000 kvm. til i alt ca. 29.000 kvm.

I forbindelse med udvidelsen bliver den ek-
sisterende del af centret opgraderet, så den
nye og den eksisterende del af centret visuelt
vil hænge sammen. Frederiksberg Centret er
i dag en integreret del af handlen på Frede-
riksberg med en stor, fast kundescore.

I 2010 realiserede centrets butikker således
en omsætning på 1,1 milliarder kr., og ca. 6
millioner kunder besøgte centret. Udvidelsen
skal imødekomme efterspørgslen hos det
købedygtige, kvalitetsbevidste publikum på
Frederiksberg og omegn.

– For at fastholde Frederiksberg Centrets
position som centrum for handlen på
Frederiksberg, har vi derfor valgt at udvide
centret med flere butikker samt tilføje flere
parkeringspladser, siger afdelingschef Eva
Handest, Dan-Ejendomme, der forestår
management og drift af centret.

– Vi har haft en god dialog med Frederiks-
berg Kommune om de muligheder, vi har set
for udvidelsen. Ejerkredsen og kommunen
har ønsket at skabe en helhedsløsning for
området, så pladserne rundt om centret får
mere præg af udeliv, og der kommer bedre
forhold for cykelparkering samtidig med, at
der bliver plads til flere butikker.

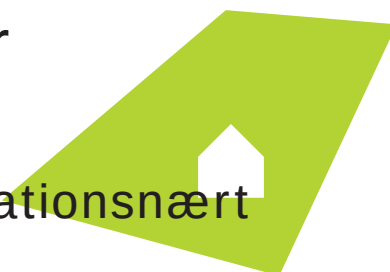
Udvidelsen af centret indebærer, at der eta-

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



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 investe-
ringer 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

BIG vinder design af forbrændingsanlæg til 3,5 milliarder kr.



VISUALISERING: BIG

For at synliggøre udslippet af CO₂ har BIG tegnet en skorsten, hvor røgen bliver samlet og sluppet ud i røgringe.

Ingels, stifter og partner i BIG-Bjarke Ingels Group.

Amagerforbrændings nye affaldsbehandlingscenter kommer ikke kun Københavns borgere til gode.

– Med det her unikke byggeri kan vi 'brande' vores viden og teknologi i Danmark og fortælle hele verden alt det vi kan på miljø og energi-området, siger Ulla Röttger.

Anlægget er budgetteret til 3,5 milliarder kr., og første spadestik bliver taget i foråret 2012. Anlægget skal stå færdigt i foråret 2016. Det nye anlæg bidrager med en årlig CO₂-reduktion på 50-60.000 ton og dermed til den nationale målsætning om, at Danmark bliver et fossil-frit samfund og til Københavns vision om at være CO₂-neutral hovedstad i 2025.

En særlig belægning skal gøre det muligt at stå på ski selv med meget lidt sne.

– ja, stå på ski på den. Der er rigtig mange muligheder, siger hun.

Og det var netop tanken med det vindende forslag.

– Et fra-affald-til-kraftvarmeværk med en skibakke på taget er et klokkerent eksempel på en by og en bygning, som er både økologisk, økonomisk og socialt bæredygtig, siger Bjarke

AMAGER: BIG har vundet arkitektkonkurrencen om Amagerforbrændings nye affaldsbehandlingscenter til 3,5 milliarder kr.

– Det er et fantastisk forslag, og fordi vi bygger stort er det oplagt at udnytte højden, så det ikke bare bliver en kolos, men gennemtænkt, siger direktør i Amagerforbrænding Ulla Röttger.

Blandt 36 danske og internationale arkitektfirmaer vandt BIG konkurrencen med et bud, der inkluderer en skibakke.

– Vi lever sammen med byen og får her en arkitektur, som understreger netop det – og at vi faktisk leverer noget tilbage til byen, som kan bruges, og som er flot. Man kommer til at kunne løbe på bygningen, cykle på den



VISUALISERING: BIG

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

Investorer forventer prisstigninger på ejendomme

KØBENHAVN: I 2011 forventes stigende ejendomsværdier for kontorer, butikker og boliger, mens industriejendomme forventes at falde svagt, viser resultaterne fra Ejendomsforeningen Danmarks nye forventningsundersøgelse, hvor en række markedsaktører har givet deres bud på forventningerne til blandt andet det totale afkast og værdistigninger på investeringsejendomme i de kommende år.

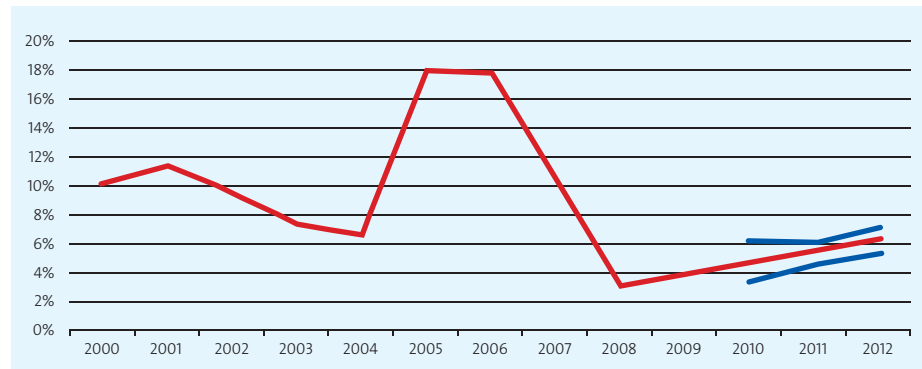
– I 2011 forventes det totale afkast for investeringsejendomme at stige til 5,4 procent og i 2012 til 6,3 procent. Vores undersøgelse viser, at ejendomsbranchen venter, at ejendomme nu begynder at give bedre totale afkast, siger direktør Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark.

Der er dog forskelle mellem ejendomstyperne:

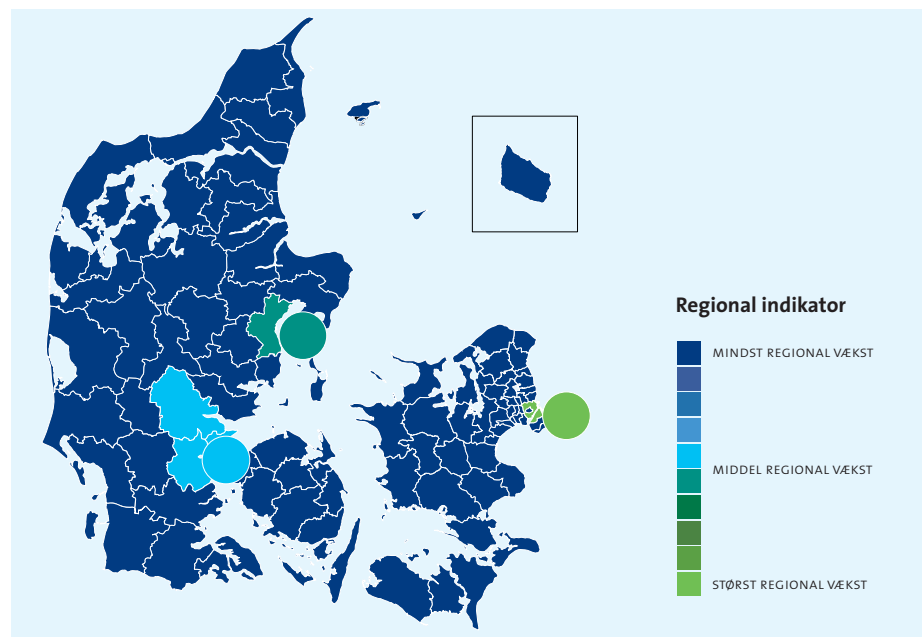
– Boligejendomme forventes at blive den bedste investering i 2011, da deres ejendomsværdier stiger mest, siger Torben Christensen.

Kontorejendomme forventes også at opnå en højere ejendomsværdi, men det forventes også, at de formentlig vil opleve en svagt stigende tomgang. For butiksejendomme gælder det ligeledes, at der forventes højere ejendomsværdier og en svagt stigende tomgang, mens industriejendomme vil falde i værdi, og tomgangen vil stige.

De omtalte resultater fra Ejendomsforeningen Danmarks forventningsundersøgelse er indsamlet ultimo 2010. Forventningsundersøgelsen vil fremover udkomme hvert kvartal.



Fra et rekordhøjt niveau på knap 20 procent og et markant fald, forventes det totale afkast nu igen at stige på grund af stigende værditilvækst. (Kilde: IPD/ Ejendomsforeningen Danmark).



– 90 procent af de adspurgte mener, at ejendomsværdierne i København vil stige mest. De næststørste stigninger forventes i Århus, derefter følger ejendomme i Trekantsområdet og til slut i resten af landet, siger direktør Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark, om de geografiske forventninger. (Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.)

6 SPOR TIL HELSINGØR-MOTORVEJEN

HELSINGØR: Helsingørmotorvejen er en af de store flaskehalse på vejnettet ind til København, og den bliver nu taget under kærlig behandling. En fire kilometer lang strækning på vejen skal fra næste år udvides fra fire til seks spor.

Cowi skal som bygherrerådgiver for Vejdirektoratet projekttere udvidelsen. De fire kilometer ligger i nordlig forlængelse af den udvidelse af Helsingørmotorvejen til Øverødvej som COWI stod bag i 1990'erne. Det er også en naturlig fortsættelse af udvidelsen af Motorring 3, som netop er afsluttet.

Planlægningen vil løbe frem til udgangen af 2012, mens selve anlægsarbejdet skal udføres i perioden fra 2013 og frem til 2016, hvor udvidelsen af motorvejen skal være færdig.

Senere følger etape 2 af udbygningen, der skal sørge for seks spor hele vejen til Isterød.

Arkitema skal tegne 99 ungdomsboliger



VISUALISERING: ARKITEMA

ÅRHUS: Det blev et konsortium med Myhlenberg, Arkitema, Niras og Esbensen Rådgivende Ingeniører, der vandt konkurrencen om 99 ungdomsboliger til Boligforeningen Ringgården på Aarhus Havn.

– Der er tale om et unikt byggeri, og jeg kunne godt tænke mig, at det blev kaldt “Zero House”. Betegnelsen “Zero House Team” refererer til, at vinderprojektet overholder den forventede “2025 energiramme” på 0 kWh/m² pr. år, siger direktør for Boligforeningen Ringgården, Palle Jørgensen.

De kommende ungdomsboliger er forsynet med en robust facade i en glat, hvid højstyrkebeton, der står i kontrast til udsæringen, der beklædes med en gylden sandwichplade i aluminium. Husets fælles altaner beklædes med træ.

Bygningen som helhed kommer til at producere mere energi, end den forbruger. Det meget lave energiforbrug opnås bl.a. gennem tæt isolering, decentral ventilation med varmegenvinding, LED-belysning samt i alt 700 kvm. solceller og 150 kvm. solfangere på tag og facader.

Hovedparten af boligerne er 2-rumsboliger, der forsynes med dagslys via vinduer, der varierer i størrelse og placering. Den sydøstvendte facade integreres med en stor mængde solceller, der placeres som værn på altanerne. Øverst etableres en ‘solmark’ med energiproducerende teknik. Her kobles solceller og solfangere parvis og suger med sine forskellige vinkler energi til sig igennem hele dagen.

De 99 ungdomsboliger forventes at være klar til indflytning i sensommeren 2012.

MT HØJGAARD PÅBEGYNDER ENERGI-RENOVERING TIL 160 MILLIONER KR.

BRABRAND: MT Højgaard skal renovere facader, udvide altaner og ved hjælp af isolering, solceller og jordvarme bringe 256 lejligheder fra 1960'erne op til standarden for lavenergibygninger klasse 2015. Det er den første og største af den type renoveringer i Danmark – og jordvarmeanlægget bliver formentlig Danmarks største og dybeste. Opgaven er på 160 millioner kr. i entreprisum alene til MT Højgaard.

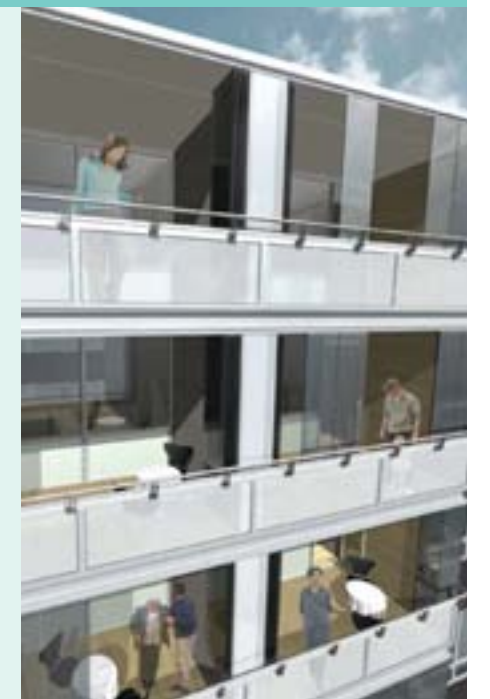
Ambitionerne for renoveringen af de 256 lejligheder i Brabrand vest for Århus er vokset undervejs, så de ni boligblokke fra 1960'erne foruden nye facader også bliver isoleret i en grad, der energimæssigt bringer boligerne ind i fremtiden.

– Det er langt mere markant og fremsynet end nogen renovering, der tidligere er set

i Danmark. Med det projekt får vi bragt de gamle boligblokke langt forud for de mål, som både Folketinget og Århus Kommune stiller til energirigtigt byggeri, siger bygherre og direktør for Brabrand Boligforening, Torben Overgaard.

Renoveringen af de ni blokke begynder i foråret 2011, og de sidste lejligheder skal stå færdige i maj 2013.

Alle altaner bliver knap en meter dybere og bliver lukket med skydedøre af glas, så de kan indgå som en del af lejligheden. Der bliver etableret ny ventilation og maksimal isolering af facade, vinduer og tag. Desuden får blokkene mere end 1.000 kvm. solceller på taget, og lodrette brønde på mellem 150 og 200 meter skal forsyne lejlighederne med jordvarme.



STAMPE, HAUME & HASSELRIS

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

- internationale investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- projektfinansiering af større ejendomsprojekter

- beskatning af cross-border investering (DTT)
- rådgiveransvar

Finn Hasselriis, advokat
Hans Henrik Haume, advokat
Hans Henrik Tausen, advokat

Klaus Kastrup-Larsen, advokat
Jan Allan Svendsen, advokat
Terry A. Selzer, advokat



St. Kongensgade 49
1022 København K
Tlf. 33 15 15 32
www.cphlaw.eu

SEB-domicil nu også nomineret til In-situ pris



FOTO: ADAM MØRK

KØBENHAVN: Det ser ud til, at Lundgaard & Tranberg virkelig har gjort et hus, der imponerer mange og på flere forskellige måder med deres design af SEBs nye domicil på Kalvebod Brygge.

Nu er bygningen i hvert fald også nomineret til In-situ Pris, som uddeles af Forskallingsgruppen og Dansk Betons Fabriksbetongruppe i Dansk Byggeri. Vinderen af prisen kåres den 22. marts i Aarhus på årets Bæredygtig Beton Konference.

In-situ støbt beton er beton støbt direkte på byggepladsen. Prisen uddeles til personer eller firmaer, som har stået for smukt arbejde i in-situ støbt beton, eller som har

SEB Bank & Pensions domicil er bygget op omkring ni indvendige "tårne" af glidestøbt beton. SEBs eget domicil, der udgør det ene tårn, er på cirka 16.000 kvm., mens et tårn yderligere på cirka det halve antal kvm. er til ekstern udlejning.

gjort brugen af forskalling lettere eller mere spændende.

Årets nominerede er udover Lundgaard & Tranberg og E. Pihl & Søn for SEB Bank & Pensions kontordomicil ved Københavns Havn også A2 Arkitekterne og MT Højgaard for det rombeformede vandværk Nibsbjerg Vandcenter i Holstebro samt Claus Bjarrum Arkitekter og E. Pihl & Søn for en 200 meter lang stibro ved Hvidsværmervej i Rødovre.

BYGGER BROER FOR 120 MIO. KR. I ODENSE

ODENSE: Aarsleff har indgået kontrakt med Odense Kommune om at bygge to engbroer i forbindelse med Odins Bro-projektet over Odense Kanal.

Broprojektet er en del af Kanalforbindelsen i Odense, hvor en fast vejforbindelse over kanalen skal være med til at lette trafikken i og omkring Odense. Selve Odins Bro består af flere delelementer; engbroerne ud mod kanalen, en svingbro over kanalen og en dæmning. Hele strækningen bliver 4-sporet med dobbeltrettet cykelsti og gangsti.

Engbroerne skal konstrueres på hver side af kanalen og bliver henholdsvis 80 og 280 meter lange og udføres som parallelbroer med en samlet bredde på 25 meter. Foruden broerne skal Aarsleff også udføre en venteplads for skibsanløb i selve kanalen.

Kontrakten er på cirka 120 millioner kroner. Arbejdet begynder den 1. februar 2011 og afsluttes i november 2012.



FOTO: SHUTTERSTOCK

JEUDAN FORVENTER 40 PROCENT STIGNING I DRIFTSRESULTAT

Jeudan forventer 40 procent stigning i driftsresultatet for 2010, hvilket vil sige til et niveau på cirka 250 millioner kr. Resultatet før skat forventes herefter at udgøre cirka 300 millioner kr.

For 2011 forventes yderligere fremgang på

cirka 20 procent i driftsresultatet til mindst 300 millioner kr.

For 2010 forventes en omsætning på omkring 1 milliard kr., hvilket er en stigning på 34 procent i forhold til 2009.

Jeudan har samtidig værdireguleret koncernens ejendomme med 2,3 procent både med basis i forbedrede driftsresultater og justering af ejendommenes afkastprocenter. Dermed har Jeudan nu ejendomme for 14 milliarder kr. fordelt på 176 ejendomme og cirka 745.000 kvm.

Antallet af ledige lokaler på stabil kurs

DANMARK: Nu står 8,1 procent af Danmarks kontorlokaler tomme på landsplan og 9,2 procent i København. Dermed har ledigheden i det seneste kvartal været status quo, og set sammen med kvartalet forinden tegner der sig en vis stabilitet i markedet. Med andre ord er kurven for ledige kontorlokaler nu – efter at have været kraftigt for opadgående – fladet ud.

Oline-Lokalebørs Statistikken viser, at 8,1 pct. af landets kontorer er ledige, hvilket svarer til 1,85 mio. kvm. Ledigheden for kontorer er faldet med 0,2 procentpoint siden sidste kvartal, og det seneste år er ledigheden samlet steget med 0,7 procentpoint.

– Vi har nu set to kvartaler i træk, hvor ledigheden for kontorlokaler har været stort set uforandret, og der er dermed tale om en udfladning af den ellers stejlt opadgående kurve for ledige kontorlokaler, som har præ-

get markedet for erhvervslokaler de sidste tre år. Det kunne tyde på, at der er ved at indfinde sig en vis stabilitet på markedet for kontorer, selvom der selvfølgelig fortsat er en række usikkerheder forbundet med udviklingen, siger økonom Mads Lindegaard fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

For detailhandelslokaler er ledigheden på landsplan steget med 0,1 procentpoint gennem de seneste tre måneder og med 0,8 procentpoint det seneste år. Dermed ligger ledigheden for detailhandelslokaler ved indgangen til 1. kvartal 2011 på 5,5 pct. på landsplan, hvilket svarer til, at 669.300 kvm. detailhandelslokaler står ledige.

På landsplan er ledigheden for lager- og produktionslokaler steget med 0,1 procentpoint det seneste kvartal, mens ledigheden er steget med 1,1 procentpoint det seneste år. Ledigheden er nu på 4,2 pct. svarende til 4,16



FOTO: SHUTTERSTOCK

I Region Hovedstaden er der nu 1 mio. kvm. ledige kontorlokaler, hvilket svarer til 9,2 pct. af den skønnede samlede bygningsmasse, og det er et fald i ledige lokaler på 0,5 procentpoint over de seneste tre måneder.

mio. kvm. ledige lager- og produktionslokaler i hele landet.

Dansk Ejendomsmæglerforening udgiver Oline-Lokalebørs Statistikken i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

TIL
LEJE

195-428 m² attraktive kontorlejemål i hjertet af København

Store Kongensgade 62,
København K

Utrolige flotte kontorlejemål beliggende i mezzaninen og på 1. sal i en charmerende og præsentabel ejendom med masser af unikke detaljer. Ideelt lejemål til dem der ønsker repræsentative og atmosfærefyldte omgivelser kombineret med optimal beliggenhed. Lejemålene er nyistandsat og fremstår særdeles indbydende. Endvidere er der mulighed for 233 m² lejebolig på 3. sal.

Lokalerne udbydes i
samarbejde med:
METORION

St. Kongensgade 62, mezz. - 195 m²
Startleje 1.200 kr. pr. m²/år + drift, el og varme

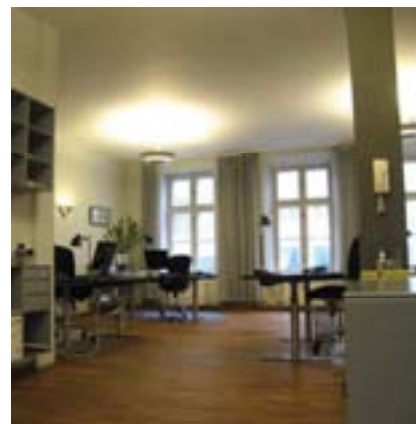
St. Kongensgade 62, 1. - 233 m²
Startleje 1.250 kr. pr. m²/år + drift, el og varme

Lejemålene kan sammenlægges, i alt. 428 m²

NAI Danmark
Commercial Real Estate Services, Worldwide.



Kontaktinformation
Tlf.: 70 23 00 26
E-mail: hk@nai.dk
www.nai.dk



Hospitalsbyggerier for 40 milliarder kr. bliver i øjeblikket kørt ud over rampen over hele landet. Men hvordan er det lige, at man sikrer, det bedste resultat for de mange penge? Læs her, hvordan regionerne netop nu er ved at lade udbudskanonerne

Af Kamilla Sevel

6 konsortier har budt ind på det nye hospital og campus til 6,3 milliarder kr., der kommer til at ligge lige sydøst for Odense centrum. Men ingen af dem ramte plet på alle fronter. Og sådan er det med flere af de projekter, der bliver udbudt i øjeblikket over hele landet. Komplexiteten er stor, og kravene er svære at imødekomme. Samtidig er det en udfordring for både arkitekter, ingeniører og underrådgivere at teame op med nøjagtig dem, der rammer dommernes kriterier optimalt på alle fronter.

Det nye universitetshospital i Odense bliver placeret mellem Syddansk Universitet og motorvejen og skal erstatte det nuværende Odense Universitetshospital. Det er et barmarksbyggeri og første spadestik tages i 2014. Efter planen står Nyt OUH færdigt i 2018-2020.

Det nye sundhedsvidenskabelige

– En af de helt essentielle ting i øjeblikket er, at vi som bygherrer har tæt hånd i hank med udviklingen i projekterne. Vi skal have en klar holdning til åbenhed, så vi ikke engagerer en bygherrerådgiver og så i øvrigt ikke aner, hvad der foregår, før vi får resultatet af konkurrencen. Så komplekse investeringer som sygehusene kræver, at vi er på hele tiden og ikke på noget tidspunkt læner os tilbage, siger Claes Brylle Hallquist.

SVÆRE PLETSKUD

fakultet er en del af projektet og skal forbinde hospital og universitet. Det nye fakultet kommer til at koste cirka 900 mio. kr.

I Region Syddanmark, der skal finde en vinder til milliardentreprisen i samarbejde med Syddansk Universitet og Universitets- og Bygningsstyrelsen, er afgørelsen sparket til hjørne ved at udvælge 3 konsortier på lige fod. Alle 3 har det til fælles, at de er stærke på dele af opgaven, men ikke på det hele. Derfor skal de 3 konsortier Medic OUH, konsortium Henning Larsen Architects og konsortiet CuraVita nu hjem og tænke videre. Vel at mærke efter allerede at have brugt 3 måneders tænkepause til en opgave, de måske aldrig får. Men sådan er det at være med i et af Danmarkshistoriens største offentlige byggeboom.

Potentiale til at blive rigtig godt

– Nu har vi de første tegninger til det formentlig største byggeprojekt i Region Syddanmark nogensinde. Tre forslag skiller sig ud. De har potentiale til at blive rigtig gode, så dem tager vi en snak med om, hvordan de kan justere deres projekter, sagde regionsrådsformand og formand for dommerkomiteén Carl Holst.

De tre vinderkonsortier tager nu



VISUALISERING: © SCHMIDT HAMMER LASSEN ARCHITECTS

Schmidt hammer lassen architects har sammen med Niras, Creo, Balslev og GBL vundet konkurrencen om at tegne den nye masterplan for og udbygning af Kolding Sygehus. Udbygningen omfatter ca. 32.000 kvm bestående af et sengeafsnit, en fælles akut modtagelse og en ny ankomstbygning.

en forhandlingsrunde med Region Syddanmark og byder ind med hver deres reviderede forslag. Dem ser de to bygherrer – Region Syddanmark og Syddansk Universitet/Universitets- og Bygningsstyrelsen – så på og vælger en endelig vinder. Det forventes at ske umiddelbart før sommerferien 2011.

Udover bydernes mange arbejdstimer, så er der også tænkt grundigt over, hvordan processen skulle foregå for at sikre det optimale resultat. Region Syddanmark har hyret konsortiet Niras

og C.F. Møller til opgaven som bygherrerådgiver på Nyt OUH, mens regionen selv styrer byggeriet i for eksempel Kolding og Åbenrå. Niras har godt fat i hospitalsmarkedet med opgaver som totalrådgiver på Kolding Sygehus og bygherrerådgiver på Skejby, Odense, Rigshospitalet, Herlev og Skt. Hans Hospital.

– Opgaverne i sundhedsvæsenet er utrolig komplekse. Vi fokuserer på, at det ikke – som det ellers har været nævnt i pressen – bliver fortidens, men >>



VISUALISERING: © RÅDGIVERGRUPPEN DNU 1/5

DNU bliver Danmarks største hospital med et samlet bygningsareal på 344.000 kvm. Når hospitalet er færdigudbygget, vil grundarealet være på ca. 1,25 million kvm., og det bliver dermed på størrelse med en dansk provinsby som f.eks. Ribe. Afstanden gennem hospitalsbyen vil komme til at svare til afstanden mellem Banegårdspladsen i Århus centrum; gennem gågaden og ned til Domkirkepladsen. Samtidig bliver DNU Århus Kommunes største arbejdsplads med mellem 8.000 - 10.000 ansatte.

INGEN EKSTERNE KONTROLLANTER I DANMARK

Direktør Mads Søndergaard, Niras, der tidligere har arbejdet i London, stødte i sit arbejde på det engelske marked ofte på quantity surveyors. En særlig branchegruppe, der som en slags ekstern bygge revisor kontrollerer og overvåger, at økonomi og risici ikke skrider i et byggeprojekt.

- I Danmark varetages den funktion hovedsageligt af bygherrerådgiveren, hvor vi konkret på nyt OUH har bistået med areal- og økonomiverificering, samt risikostyring. Den model oplever vi pt. er mere anvendelig og samarbejdsorienteret i forhold til den danske byggebranche. I Niras har vi stor fokus på hele tiden med at videreudvikle vores kompetencer på området, fordi det er et af fremtidens succeskriterier, siger Mads Søndergaard.

fremtidens sygehuse, vi bygger, og det kræver meget af konsortierne i forhold til indsigt i logistik, design og så videre, siger direktør Mads Søndergaard, Niras.

Få kan konkurrere på det hele

I Danmark har vi kun få arkitekter, entreprenører eller ingeniører, der kan konkurrere og har den nødvendige viden inden for alle parametre på samme tid. Derfor søger parterne sammen i teams. Næste led bliver selve entrepriserne.

– Hvormange danske entreprenører kan samle opgaver op i den størrelsesorden, der er på vej ud nu. Det er ikke ret mange, og derfor vil vi formentlig også her se en række nye samarbejdende teams, siger Mads Søndergaard.

I processen omkring Odense har bygheren valgt at udføre udbuddet i to tempi. Fordi projektet er så komplekst, så valgte regionen først en projektkonkurrence og efterfølgende en dialogbaseret forhandlingsfase med de enkelte teams.

Fantastisk og fatal

Teamkonstellationen kan både være fantastisk og fatal, når der skal bydes ind. Mange af de rådgivere, der gerne

vil have deres del af hospitalskagen, har været hurtige til at teame op med andre rådgivere, som de kender som kompetente og gode at have med. Netop det blev vicedirektør Claes Brylle Hallqvist, Bispebjerg Hospital, der de næste år skal bygge for 3 milliarder kr., forundret over.

– Vi indkaldte til et formøde for at orientere om opgaven i sommer. På det tidspunkt var flere af de indbudte allerede i gang med at snakke med potentielle teampartnere. Det er svært for mig at se, hvordan man kan gå i team med de mest kompetente før man ved, hvad opgaven kommer til at gå ud på. Når udbuddet kommer er det jo ikke sikkert, at man har teamet op med

WEBPORTAL SKAL GIVE VÆRKTØJER

Bygherreforeningen har lanceret en ny webportal www.i2p.dk, der skal hjælpe med at give bygherrer værktøjer til at komme bedre i gang med projekterne. Se mere på www.i2p.dk

dem, der netop er bedst til præcis det, vi kræver, siger Claes Brylle Hallqvist.

Udfordringen er, at man måske teamer op med en stor rådgiver, mens det var en lille med stor indsigt i et særligt felt, der skulle bruges.

– Hvis kunden har brug for en hammer, nytter det jo ikke noget, at du står med en schweizerkniv, siger Claes Brylle Hallqvist, der dog også understreger, at han godt ved, at venter man for længe, så er de attraktive samarbejdspartnere måske taget.

– Men det er i hvert fald værd at tænke sig godt om, inden man danner teams, siger Claes Brylle Hallqvist.

Han står med helt andre problemer end man gør på Odense Universitets Hospital. I Odense skal der nemlig bygges på en bar mark, mens Bispebjerg skal udvides samtidig med, at hospitalet fungerer og ikke mindst under hensyn til, at en stor del af byggerierne netop er blevet fredet. Samtidig bekymrer det Claes Brylle Hallqvist, at han indirekte er i konkurrence med projekter over hele landet.

Udbud for 120 milliarder kr.

– Inden for de kommende år bliver der udbudt offentlige entrepriser for over 120 milliarder kr. Det kan godt bekymre mig, hvorvidt priserne kan forblive på det nuværende niveau, når efterspørgslen stiger så massivt. Og bliver de ikke på det nuværende niveau, kan det blive en udfordring at få de midler, vi har fået tildelt, til at slå til, siger Claes Brylle Hallqvist.

Som udgangspunkt er der ikke sket koordinering af processen på tværs af Regionerne. I selvforvaltningens navn er de enkelte regioner selv ansvarlige for både proces, styring og projektering. Det har fået nogle til at stille spørgsmålstegn ved, om der virkelig er grund til at bruge offentlige penge på bygherrerådgivning, design og så videre til samme slags projekter i både Kolding, Odense, Hillerød, Skejby etc. etc. >>

Det kan de – og det mangler de...

– de tre konsortier, der ligeværdigt går videre i konkurrencen om Odense Universitets Hospital, OUH er følgende.

Konsortiet Medic OUH bestående af:

KHR Arkitekter A/S
White Arkitekter A/S og White arkitekter A/B (alternativt White arkitekter)
Dall & Lindhardt
WSP Sverige AB
EKJ Rådgivende Ingeniører A/S
Oluf Jørgensen A/S
samt en række underrådgivere

Dommerkomiteens bemærkning: Forslaget er en åben fliget bygningsstruktur med en fin idé om en vidensakse fra universitetet ned gennem hospitalet. Der er tale om et arkitektonisk flot forslag, som dog på en række områder ikke fuldt indfrier hospitalets og universitetets krav til funktion. Blandt andet vil logistikken i hospitalet skulle bearbejdes i det videre forløb.

Konsortium Henning Larsen Architects:

Henning Larsen Architects A/S
Friis & Moltke A/S
Arkitektfirmaet TKT A/S
COWI A/S
Rambøll Danmark A/S
samt en række underrådgivere

Dommerkomiteens bemærkning: Forslaget er et markant bygningskompleks, der fint understøtter hospitalets funktionskrav. Forslaget byder på konkurrencens bedste bud på en sammenhængende behandlingsbygning og dennes placering i forhold til akutmodtagelse og kliniske klynger. Forslaget åbner sig ligeledes flot i forhold til naturen. Forslaget til sundhedsvidensabeligt fakultet og sammenbygning mellem universitet og hospital bør bearbejdes.

Konsortiet CuraVita:

Arkitema
Narud Stokke Wiig Arkitekter & Planlæggere
Grontmij I Carl Bro
Hospitalitet

Dommerkomiteens bemærkning: Forslaget er kendetegnet ved en tæt, kompakt bymæssig bebyggelsesplan. Forslaget er godt gennemarbejdet, og udviser stor forståelse for såvel hospitalets som universitetets funktioner. Forslaget byder på konkurrencens bedste sammenbygning af universitet og hospital. Forslaget bør forbedres i forhold til den menneskelige skala og mødet med naturen.

Arkitemas forslag til Nyt OUH.



VISUALISERING: ARKITEMA



– Driftsøkonomien er så exorbitant stor i forhold til anlægs-investeringerne. Derfor er det så vigtigt, at man ikke bare for-elsker sig i et ydre design, men sikrer, at logistik og funktion fungerer, siger direktør Mads Søndergaard, Niras.

– Vi har en forpligtelse til, at samfun-det får det bedste produkt. Det skal vi sikre, men om vi gør det bedst på den ene eller den anden måde er uhyre svært at sige, siger Claes Brylle Hal-lqvist, der blandt andet er i gang med at undersøge mulighederne for, om

Konkrete investeringsprojekter (bevilget januar 2009)		
Investeringsprojekter	Investeringsramme	
Aalborg Sygehus (udbygning – ændres til barmark i fase 2)	3.200	
Det nye universitetshospital i Århus (nybyggeri i tilknytning til nuværende Skejby) (er i gang med projektering)	6.350	
Regionshospitalet Viborg (udbygning)	1.150	
Nyt universitetshospital i Odense (barmarksbyggeri)	6.300	
Kolding Sygehuse (udbygning og modernisering) Projektkonkurrencen er afholdt og vundet Shl	900	
Psykiatri i Slagelse (barmarksbyggeri)	1.050	
Slagelse Sygehus (akutmodtagelse)	300	
Rigshospitalet (udbygning og modernisering) Klar til udbud af projektrådgivning	1.850	
Herlev Hospital (udbygning og modernisering) I april bliver der valgt totalrådgiver	2.250	
Hvidovre Hospital (udbygning og modernisering)	1.450	
Sct. Hans Hospital (psykiatri, tilbygning)	550	
I alt (inkl. regional egenfinansiering)	25.350	

Kilde: Indenrigs- og Sundhedsministeriet

besværliggør arbejdet, siger Henrik Bang, der i foreningens regi er ved at se på Hillerød som case som grundlag for at analysere på, hvordan øget brugerfokus i den lange planlægningsfase kan omsæt-tes til bedre performance i sidste ende.

Jomfrueligt og overraskende
Og den slags viden kan, – i kombination med større åbenhed, – give bedre byggeri på alle niveauer fremadrettet. Aktørerne i byggebranchen skal blive bedre til at videndele og søge information. I bedste velmenende stil tror nogle rådgivere, at de skal komme med et jomfrueligt og overraskende bud hver gang. Men det advarer Claes Brylle Hallqvist mod.

– Jeg tror på, at rådgiverne kommer med bedre bud, hvis de ved, hvad vi som bygherre gerne vil have og hvilke forhold, der prioriteres i netop det her projekt. Derfor synes jeg, man skal være så åben og ærlig som muligt. Jo mere information leverandøren har

Kilde: Indenrigs- og Sundhedsministeriet

Indstillede prioriterede, konkrete investeringsprojekter (ekspertpanelets indstilling til regeringen i november 2010)	
Investeringsprojekter	Investeringsramme
Aalborg Sygehus (barmark i fase 2, dvs. i alt 4,1 mia. kr., da 3,2 blev reserveret i fase 1)	900
Gødstrup Hospital (barmark)	3.150
Aabenraa Sygehus (udbygning)	1.250
Køge Sygehus (væsentlig udbygning)	4.000
Bispebjerg Hospital (udbygning og modernisering)	2.950
Hillerød Hospital (barmark)	3.800
I alt (inkl. regional egenfinansiering)	16.050

om det produkt, der skal leveres, desto bedre bliver produktet, siger Claes Brylle Hallqvist.

Det er den grundindstilling, som Niras også forventer kommer til at betyde alt fremadrettet.

– Vi kommer ikke bare til at arbejde i teams, men i langt højere grad nedbry-de firmaskel. For overhovedet at kunne løse fremtidens opgaver skal man både kunne kommunikere digitalt, sætte fælles standarder og forstå, at man ikke bare arbejder for et firma, men for fæl-lesskabet. Det bliver en stor udfordring for nogle. Men hvis man ikke kan det, så har jeg svært ved at se eksistensbe-rettigelsen – det er altafgørende, når vi skal rådgive bygherrer om, hvem de skal vælge til de her store og komplek-se projekter, siger Mads Søndergaard. ■

Malmø

Torsdag den 3. marts
Akut- og Infektionsklinikken i Malmø, C. F. Møller Arkitekter.
Oplæg og rundvisning ved Jørn Held, C. F. Møller Arkitekter om disponeringen af den nye Akut- og infektionsbygning, som er tilpasset patienternes behov og moderne arbejdsgange og processer. Rundtur til Malmøs nye og ombyggede stationer: Hyllie, Trianglen og Centralstationen.

Torsdag den 24. marts
Offentlige Institutioner til fremtiden
Se nye og ombyggede institutioner i hoved-stadsområdet med Arkitours.
Vi besøger bæredygtige institutioner, byggeri med præfab samt sammenlagte skoler og aktivitetshus.

Tirsdag den 12. april
Kvartérsløft/Renovering - Gyldenrigsparken
ArkiTours - inspiration, udvikling og netværk i byggebranchen

Kontakt:
Arkitekt MAA. Dorte Augustenborg
Mob: +45 2284 9396
Mail: dorte@arkitours.dk
www.arkitours.dk

447.000 kvm. TIL SALG i region Syddanmark

Når der bygges nyt, bliver der ofte også rømmet noget gammelt. Sygehusreformen kommer til at trække et spor efter sig over hele landet af bygninger, der nu skal bruges til noget andet end sygehusdrift.

I Region Syddanmark er sygehuse i Augustenborg, Haderslev og Faaborg allerede på vej på markedet ud af samlet 7 ejendomme, der skal sælges. I alt er der over de næste 7 år tale om 447.000 kvm. Regionen har dels taget fat på afhændelsesprocessen ved at udskrive en projektkonkurrence om, hvordan de to første sygehuse i Augustenborg og Ha-

derslev kan bruges i fremtiden og dels ved at have sat dem decideret til salg.

– Målet med salget af de overskydende sygehusbygninger er at dække så stor en del af Regionens 25 procent medfinansiering af fremtidens sygehusbyggeri som muligt, siger udviklingskonsulent Jonas Svane Jakobsen fra Region Syddanmark.

Alene i Syddanmark kommer der i løbet af de næste år 447.000 kvm. på markedet. De første er blandt andet det attraktivt beliggende Augustenborg sygehus, der rummer knap 23.000 kvm. på en 155.000 kvm. grund. Men som ofte med tidligere offentlige ejendomme er Augustenborg ikke ukompliceret – dels er store dele af bygningsmassen fredet, slotskirken fungerer som sognekirke og der er offentlig adgang til slotsparken. Til gengæld er der mulighed for at bygge nyt også.

Byggeriet af nye sygehuse har indflydelse på bygge- og ejendomsbranchen på mere end en måde. Tusindvis af kvm. er på vej på markedet

Af Kamilla Sevel

være sygehusdrift i bygningerne, siger Jonas Svane Jakobsen.

Det er store ejendomme, der er tale om, og derfor er der basis for anderledes tænkning. Odense Universitetshospital er på 197.000 kvm., mens sygehuset i Haderslev er på 61.000 kvm. ned til det tidligere psykiatriske hospital, Augustenborg sygehus, der er på "bare" 22.000 kvm.

I Augustenborg er der mulighed for at anvende bygningerne til andre formål i 2013, og Haderslev sygehus lukker endeligt i 2018. Men på hjemmesiden lysivinduerne.dk kan man allerede nu blandt andet se eksempler på, hvad andre tidligere hospitaler er blevet brugt til. Det gælder for eksempel Kellers Park i Vejle, der i dag er spahotel, papirfabrikken i Silkeborg og Hermitage Amsterdam, der er et museum indrettet i et tidligere plejehjem. Samtidig kan borgerne via hjemmesiden blande sig i debatten og komme med ideer til sygehusenes fremtid.

– En vigtig opgave for os er også at få borgerne i Haderslev og Augustenborg til at komme med deres ideer til, hvad bygningerne skal bruges til. Derfor har vi også lavet www.lysivinduerne.dk, hvor borgerne kan blande sig i debatten, siger Jonas Svane Jakobsen.

Det gør de allerede med masser af forslag til brugen af Augustenborg lige fra "riv bygningerne ned – der er ikke penge til vedligeholdelse" til "legestue", "luksuslejligheder for rige seniorer", "museum", "hospice", "nyt domicil til EU's miljøagentur" og "rådhus for Sønderborg kommune".

En projektudviklingskonkurrence skal være med til at konkretisere forslagene yderligere både for Augustenborg og Haderslev sygehuse. Konkurrencen bliver afgjort i 2012, og målet med konkurrencen er at få så mange gode ideer som muligt til, hvad bygningerne i Augustenborg og Haderslev kan bruges til i fremtiden og hvordan ideerne



Haderslev Sygehus består af 61.000 kvm. på en 379.000 kvm. grund med udsigt over Haderslev dam. Kun dele af sygehuset bliver rømmet i 2013, mens resten bliver fraflyttet i 2018.

kan realiseres, så regionen kan få den bedst mulige pris for bygningerne ved at skabe nye aktiviteter.

– Vi vil gerne have noget materiale, der højner værdien af bygningerne i stedet for bare at sætte dem til salg uden videre. Vi forventer at få den bedst mulige pris, hvis potentielle købere kan se de muligheder, der ligger i bygningerne og området, siger Jonas Svane Jakobsen. ■

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.

Vejen til værdiskabende rådgivning!



Steen Puch Holm-Larsen Nicolai Thorning
Niels Gram-Hanssen Niels W. Kjergaard Stig German Mathiasen



**Niels Gram-Hanssen
Advokat, Partner.**

Niels Gram-Hanssen har siden 2003 været leder af Rønne & Lundgrens faggruppe for fast ejendom.

Niels Gram-Hanssen har over en periode på mere end 20 år oparbejdet stor ekspertise og erfaring med de fleste discipliner vedrørende fast ejendom, med hovedvægt på erhvervslejeret, projektudvikling og ejendomstransaktioner. Han rådgiver store danske og internationale erhvervsklienter herunder pensionskasser, ejendomsbesiddere og developere og har stået i spidsen for de juridiske rådgiverteams, der har ydet rådgivning vedrørende nogle af de største danske ejendomstransaktioner.

R&L

ENGELSKE EJENDOMME GAV 15,2 PROCENT



FOTO: SHUTTERSTOCK

LONDON: Engelske ejendomme gav et afkast på 15,2 procent i 2010, ifølge det nyeste IPD UK Quarterly Property Index. Afkastet er sammensat af 8,3 procent værditilvækst og 6,4 procent i direkte afkast. 4. kvartal gav et afkast på 2,8 procent, hvoraf 1,3 procent var direkte afkast.

Den gennemsnitlige vækst er blevet drevet af kontorejendomme i centrum af London, som er steget med 23,9 procent.

Når det gælder detail var butikcentre den klart bedste investering med et afkast på 17,5 procent efter et pauvert resultat i 2009 med en tilbagegang på -6,2 procent. Industrimarkedet kom op på et afkast på 11,6 procent i det efterspurgte South East.

Væksten i London er ved at flade ud efter 2010 bragte byen tilbage til 2-cifrede vækstrater.

Lundgaard & Tranberg skal tegne Industriens Fonds Hus i Kina

KINA: Arkitektfirmaet Lundgaard & Tranberg har vundet projektkonkurrencen om Industriens Fonds Hus i Kina. Et hus, der skal huse Det Danske Universitetscenter i Beijing. Når huset står klart i 2013 vil det danne rammerne om et forsknings- og studiemiljø for både danske og kinesiske forskere og studerende. Sammen med rådgivningsvirksomheden

Cowi skal Lundgaard & Tranberg stå i spidsen for det færdige projektforslag.

– Lundgaard & Tranberg har på fornem vis formået at tage udgangspunkt i en unik dansk identitet om åbenhed, innovation og dynamik, siger adm. direktør i Industriens Fond Mads Lebech.

Industriens Fonds Hus bliver den synlige ramme for samarbejdet om Det Danske Universitetscenter i Beijing. Bygningen skal opføres på et naturskønt område på Yanqihu Campus som er en del af Graduate University of Chinese Academy of Sciences cirka 30 km. nord for lufthavnen i Beijing. Danmark bliver det første land i verden, der får et fælles universitetscenter i Kina.

Det Danske Universitetscenter i Beijing er et fælles projekt mellem de otte danske universiteter og GUCAS. Projektkonkurrencen er udskrevet af Industriens Fond, som har doneret op til 80 mio. kr. til opførelsen af bygningen.

Arkitektfirmaet Lundgaard & Tranberg var ét blandt seks danske arkitektfirmaer, som deltog i projektkonkurrencen.

– Det nye universitetscenter i Kina skal åbne dørene for danske studerende, forskere og erhvervsliv, så de lettere kan komme i kontakt med det store land, og omvendt skal kineserne få øjnene op for, hvad Danmark har at byde på. De fysiske rammer er nu på plads, og vi er kommet et kæmpe skridt videre i at realisere Det Danske Universitetscenter i Beijing, siger videnskabsminister Charlotte Sahl-Madsen om projektet.



VISUALISERING: LUNDGAARD & TRANBERG

Fusion giver global gigant med ejendomme for 250 milliarder kr.

HOLLAND: ProLogis and AMB Property Corporation fusionerer i en såkaldt "Merger of Equals". Dermed bliver der skabt en verdensledende ejer, forvalter og udvikler af industri- og logistikejendomme med ejendomme under forvaltning for godt 250 milliarder kr.

I Norden har ProLogis ejendomme i 5 byer i Sverige, men endnu ingen i Danmark, selvom selskabet i flere omgange har meldt ud, at det var på vej ind på markedet.

Selskabet bliver ført videre under navnet ProLogis, der kommer til at have 55,7 millioner kvm. i porteføljen i 22 lande.

Begge selskaber har betydelige porteføljer i både Nordamerika, Vesteuropa og Japan. Herudover har ProLogis ejendomme i UK, Central- og Østeuropa, mens AMB har ejen-



FOTO: SHUTTERSTOCK (ARKIVFOTO)

Siden børsnoteringen i 1994 har ProLogis alene opbygget en portefølje på 40 millioner kvm. i Nordamerika, Europa og Asien.

domme i Kina og Brasilien.

– Fusionen handler om to gode selskaber, der tilsammen får muligheden for at skabe bæredygtig værdiforøgelse og vækst. Ved at gå sammen danner vi et selskab, der bliver globalt ledende på markedet for logistikejen-

domme, siger Hamid R. Moghadam, AMB CEO.

Selskabets hovedkontor kommer til at ligge i San Francisco, mens det operationelle hovedkontor bliver i Denver. Den enorme transaktion skal godkendes af aktionærerne og forventes at være endeligt gennemført i 2. kvartal 2011.

Binder du 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

60.000 kvm. kontortårn på vej i Frankfurt

FRANKFURT: Det amerikanske ejendomsselskab Tishman Speyer og investeringsfonden Commerz Real har offentliggjort planer for et ny 40-etagers kontorhus i Frankfurt. Byggeriet af "TaunusTurm" i Frankfurts bankkvarter forventes at blive påbegyndt indenfor den kommende måned.

Tishman Speyer er udvikler på projektet, mens Eurohypo, der er datterselskab af Commerzbank, står for finansieringen. Tårnet er tegnet af Frankfurt-arkitekterne Gruber + Kleine-Kraneburg Architekten.

– Projektet afspejler vores stærke tro på investeringspotentialet i Frankfurts ejendomsmarked, siger Tishman Speyer co-CEOs Jerry Speyer og Rob Speyer.

– Frankfurt er ikke kun en finansiell hovedstad, men den anses også for den mest

fremsynede by i Tyskland. Vi er stolte af at være med til at skabe dens fremtidige kontur og forventer fortsat at være tilstede i byen.

TaunusTurm fuldender en bygnings-trilogi i Frankfurt for Tishman Speyer sammen med MesseTurm og OpernTurm. Den nye bygning ligger midt i finanskvarteret. Tårnet bliver 170 meter højt og kommer til at rumme 60.000 kvm. kontorer fordelt på 40 etager.

Tishman Speyer blev stiftet i 1978. Blandt selskabets mest kendte ejendomme er Rockefeller Center i New York, Messeturm i Frankfurt og Sony Center i Berlin. Selskabet har gennem årene købt og udviklet ejendomme for knap 400 milliarder kr.

TaunusTurm bliver 40 etager og bliver bygget som en "Green Building" og forventes at leve op til LEED Gold.



VISUALISERING: TISHMAN SPEYER

BPT LANZERER NY FOND MED BALTISKE 1. KLASSES EJENDOMME

BALTIKUM: BPT Asset Management har lanceret endnu en fond med fokus på Baltikum, BPT Baltic Opportunity, som retter sig mod 1. classes ejendomme i alle tre baltiske lande.

Lanceringen af fonden kommer efter et par år med stilstand i det baltiske transaktionsmarked. Den nye fond har et maksimalt indskud på €100 millioner, hvilket kommer til at svare til €200 millioner.

– De baltiske økonomier var blandt de første til at reagere på den økonomiske krise. Belønningen kommer nu i form af en makroøkonomisk fremgang understøttet af faldende arbejdsløshed og stigende eksport. Den økonomiske nedtur har fået priserne til at falde med 40 procent, og nu er priserne stabiliseret på det nuværende afkastniveau, siger fondsadministrator Tarmo Karotam.

Fonden er især rettet mod nordiske investorer.

– Mange nordiske investorer kan se det langsigtede potentiale i Baltikum. Interessen er stigende positiv fra både private og institutionelle investorer, siger Tarmo Karotam.

BPT har administreret fondsinvesteringer i Baltikum siden 2001. Her Riga.



FOTO: SHUTTERSTOCK



**NETWORK WITH THE WHOLE WORLD
OF COMMERCIAL PROPERTY »
INVESTORS. MARKETS. DEVELOPMENTS.**



Book your stand now:
www.exporeal.net/application »

**expo
real**
IT'S REAL BUSINESS

**14th International Trade Fair for Commercial Property and Investment
Tuesday 4 – Thursday 6 October 2011, Munich – Germany**

7 teams udvalgt til Odense-projekt



Mange erhvervsdrivende i Odense er meget spændte på, hvordan bilerne bliver ført uden om Thomas B. Thrigesgade i fremtiden. Dermed kan projektet blive en god reference fremadrettet for mange byer med samme problematik.

25 teams har vist interesse for projektet, herunder flere internationale teams.

– Med de syv udvalgte teams tegner der sig et virkelig stærkt konkurrencefelt. Jeg ser frem til nogle meget spændende bud på, hvordan vi får samlet Odense og skabt en

mangfoldig og bæredygtig by med vægt på byliv og livskvalitet, siger Direktør i Realдания, Hans Peter Svendler.

Konkurrencen er en tofaset projektkonkurrence, hvor der i første fase bliver udpeget en eller flere vindere af konkurrencen, som i en efterfølgende fase får mulighed for at udvikle deres forslag i en dialog med dommerkomiteen og dens rådgivere, inden den endelige vinder af projektkonkurrencen bliver udpeget.

Resultatet af konkurrencen forventes offentliggjort i november 2011.

De 7 prækvalificerede meget forskellige sammensatte teams er:

POLYFORM, HENNING LARSEN ARCHITECTS, DREES & SOMMER

Underrådgivere:

- WTM Engineers International (D)
- Argus (D)
- Jonathan Speirs + Major (UK)

3XN

Underrådgivere:

- NORD Arkitekter
- Ove Arup and Partners International Ltd (UK)
- Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma
- Konsulent:
- Jeppe Aagaard Andersen Landskabsarkitekter

ENTASIS

Underrådgivere:

- Grontmij | Carl Bro
- SWECO Architects
- sbs rådgivning
- MOMENTUM Research & Development

ALECTIA A/S

Underrådgivere:

- SLETH A/S
- CHRISTENSEN & CO arkitekter a/s
- Schul + Okra Landskabsarkitekter (NL/DK)
- Peter Brett Associates LLP (GB)
- Colliers Hans Vestergaard A/S

LUNDGAARD & TRANBERG ARKITEKTER A/S

Underrådgivere:

- Kragh&Berglund Landskabsarkitekter A/S
- Lemming & Eriksson Rådgivende Ingeniører a.s
- Konsulenter:
- Reinertsen Sverige AB - Stefan Krii
- Gielstrup Therkelsen Aps

ADEPT APS

Underrådgivere:

- MVRDV bv (NL)
- Ting & Wainø landskabsarkitekter Aps
- Slot Møller Rådgivende Ingeniører A/S
- Esbensen Rådgivende Ingeniører A/S
- Via Trafik
- EMCON AS
- ACT
- Capacent Management Consulting A/S
- U:R:D Urban Research and Design

SCHMIDT HAMMER LASSEN ARCHITECTS OG KRISTINE JENSENS TEGNESTUE

Underrådgivere:

- Tyréns AB (S)
- WS Green Technologies (D)
- PriceWaterhouseCoopers
- ecosistema urbano arquitectos S.L.P. (ES)

ODENSE: De syv teams, som skal konkurrere om at komme med det bedste bud på, hvordan den trafikerede Thomas B. Thriges Gade bliver forvandlet fra gade til et helt nyt bykvarter lige midt i hjertet af Odense er nu udvalgt.

– Konkurrencen er et middel til at skabe en sammenhængende bymidte, som ikke skæres igennem af Thomas B. Thriges Gade med 35.000 biler i døgnet. Når Odins Bro over Odense Kanal står færdig i 2014, vil de gennemkørende biler blive ledt uden om Odense centrum og give plads til en ny levende bydel, pointerer rådmand Jan Boye.

Lukningen af Thomas B. Thriges gade vil skabe sammenhæng mellem museer og butikker i Odense centrum.



National handlingsplan for PCB på vej



FOTO: SHUTTERSTOCK (ARKIVFOTO)

KØBENHAVN: Nu vil regeringen offentliggøre en handlingsplan, der blandt andet skal give bedre viden og rådgivning om PCB.

– Regeringen tager PCB-problemstillingen meget alvorligt. Vi har at gøre med en kom-

pleks problemstilling, og derfor foreslår vi en handlingsplan med tre spor: Med første spor skal vi opnå den nødvendige viden om PCB. Det andet spor skal hurtigt sikre, at bygnings-ejere, der allerede står med problemet, får lettere tilgængelig vejledning og rådgivning

om PCB. Det tredje spor skal sørge for, at indsatsen for at håndtere PCB-holdigt affald styrkes, siger økonomi- og erhvervsminister Brian Mikkelsen.

PCB er en svært nedbrydelig miljøgift, der bl.a. har været anvendt i byggematerialer som for eksempel fugemasse i perioden 1950-1977. Anvendelsen af PCB i byggematerialer har været forbudt siden 1977. I 2009 fastsatte Sundhedsstyrelsen aktionsværdier for indholdet af PCB i indeluften. Senest var Århus Kommune ude at efterlyse en national handlingsplan. I Århus er der fundet stoffet PCB på tre skoler.

PCB har været kendt i 30 år og har været forbudt siden 1977, og der er i de senere år sket en stigning i fund af PCB i indeklimaet i både private og offentlige bygninger. Men der har hidtil ikke været nogen systematisk kortlægning af problemernes omfang i Danmark.

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

Det blev den tyske model!

Det danske Green Building Council har efter næsten et års overvejelser besluttet sig for, at man nu vil gå efter, at den officielle målemetode for bygningers bæredygtighed på dansk jord bliver efter tysk model. Dermed tabte de mere kendte Breeam og Leed. Læs her hvorfor

Af Kamilla Sevel

Det blev det tyske målesystem DGNB, der vandt kampen om at blive det officielle målings-system på danske ejendomme. Den beslutning har bestyrelsen i det danske Green Building Council truffet efter at have arbejdet intenst med 4 mulige systemer i sommeren og efteråret 2010 for at klarlægge, hvilket certificerings-system, der vil være mest hensigts-mæssigt som model for en udgave tilpasset danske forhold.

– DK-GBC vil administrere den kommende ordning for bæredygtigt byggeri. Vi vil med tiden etablere en database for certificerede bygninger, hvor bygge- og ejendomsbranchen kan indhente viden. Vi ønsker at skabe forståelse for, at nybyggerier og ombygninger bør være så bæredygtige som muligt. En del af vores arbejde er derfor at udbrede den viden, der findes på området til bygge- og ejendomsbranchen, siger formand for bestyrelsen Nikolaj Hertel, der tillige er adm. direktør i NCC Property Development.

Nu starter så forhandlinger med tyske DGNB, og hvis det ender i en tilfreds-stillende løsning for det danske Green Building Council, så er DGNB vejen frem. Præcis hvordan modellen bliver kommer til at afhænge af i hvor høj grad, de internationale kriterier kan overføres til danske forhold, om der måske er nogen, der skal rettes eller om der nogle steder skal bruges danske dokumentationsformer som allerede er i brug eller under udvikling.

Bestyrelsen i Green Building Council er fra venstre øverst adm. direktør Nikolaj Hertel NCC Property Development, chefkonsulent Charlotte Micheelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen, projektleder Lars Holm, Miljøforum Fyn, senior projektchef Ida Garre, Rambøll og forskningschef Søren Aggerholm, SBI. Nederst er det chefrådgiver Michael Koch, Danske Ark, afdelingschef Christian Hartmann, ATP Ejendomme og salgschef Elo Alsing, Skanska Øresund.. Elly Kjems Hove fra DI - Byggematerialer var fraværende. Charlotte Micheelsen og Søren Aggerholm er kommitterede til bestyrelsen.

Baggrunden for beslutningen er, at det vil være nemmere for investorer, lejere og finansieringspartnere, hvis der er et fælles system, som man kan certificere efter, når man vil vide, hvor bæredygtig eller "grøn" en ejendom er. Det har vi ikke i Danmark i dag. I dag bliver ejendomme kaldt lige fra blot bæredygtig til Leed Guld, Breeam Bronze, "bygget efter Lavenergiklasse 1 eller 2" eller o-energi-hus – også selvom de kun har fokuseret på reduktion af energiforbruget og ikke på andre bæredygtige tiltag.

De mange betegnelser gør det svært at sammenligne ejendomme, og det fremmer ikke incitamentet til at indbygge bæredygtigheden, – hverken når man bygger nyt eller når man renoverer, – når man ikke efterfølgende kan dokumentere sine investeringer på et sammenligneligt grundlag.

Testprojekter har hjulpet

Derfor var der en række parter med blandt andet netværksorganisationen Byggesocietetet og SBI i spidsen, der sidste år valgte at danne et Green Building Council med det mål at samle branchen og finde fælles fodslag. Og som sagt så gjort. Der er nu dannet en bestyrelse og en bredere styregruppe. Hjulpet på vej af et testprojekt på to helt konkrete bygninger finansieret af blandt andet Realdania har bestyrelsen brugt mange timer på at opveje de forskellige systemer, der bliver brugt i verden. De vigtigste er:



- Amerikanske Leed
- Engelske Breeam
- Franske HQE og
- Tyske DGNB.

Hurtigt skilte Breeam og DGNB sig ud, og nu er valget altså faldet på det tyske.

– DGNB er et 2. generations system, hvor man har haft modet til at starte på en frisk og bygge et system op fra grunden baseret på tre ligeværdige søjler i form af social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed, der alle tre vægter lige

meget, siger formand for bestyrelsen Nikolaj Hertel som begrundelse for valget.

Lave amerikanske byggereglementskrav

I Danmark har en række rådgivere og udviklere allerede uddannet adskillige medarbejdere i enten Leed eller Breeam. Men direktør Ida Garre, Rambøll, forventer alligevel en positiv holdning til DGNB:

– Selvfølgelig har de forskellige medlemmer af Green Building Council haft >>



BREEAM

Udvikling begyndte 1988 og lanceret i England 1990.

- International del lanceret 2008
- Oprindeligt overordnet formål at reducere bygningers miljøbelastning og forbedre indeklima i bygninger.
- Metoden opdateres årligt. Økonomi og sociale aspekter, samt at opfylde kommende europæiske krav, får øget fokus i fremtidige udgaver
- 5000 assessorer uddannet
- Heraf 8 assessorer uddannede i Danmark, 4 færdiguddannede
- 200.000 certificerede bygninger, 830.000 registrerede bygninger - hovedparten i England hvor omkring 85 procent er boliger.
- 27 certificerede projekter i Europa, 176 igangværende certificeringer i Europa
- Heraf 9 i Norden, 2 certificerede bygninger i Danmark

DGNB

Udvikling af DGNB startet i 2007 og lanceret i 2008.

- International del slut 2010
- Oprindeligt overordnet formål at skabe en 2. generations certificeringsordning, baseret på kommende europæiske standarder for bæredygtigt byggeri og med fokus på bæredygtighed som helhed.
- 300 uddannede auditors
- 120 certificerede bygninger og 100 igangværende projekter i Tyskland
- Omkring 2 certificerede og 14 igangværende projekter i Europa
- 1 certificeret bygning og 10 igangværende projekter i Østrig,
- 1 certificering og 3 igangværende i Luxembourg
- 1 igangværende i Schweiz

En af de to ejendomme, der har ageret forsøgskanin i Danmark for de forskellige certificeringsordninger, er kontorejendommen Vallengsbæk Company House, som NCC Property Development solgte for 171 millioner kr. til Saremo Properties i sommer.

forskellige præferencer, og det har man også i branchen. Det kan være efter, hvilke kompetencer man allerede har i huset, eller på baggrund af særlige ønsker fra de eksisterende kunder. Men netop DGNB rummer stor metodefrihed, så der bliver plads til at bruge egne kreative og innovative tiltag indenfor systemets ramme, siger senior projektchef Ida Garre, Rambøll.

Æbler og pærer

Som investor kan det være en stor fordel at kende en ejendoms både miljømæssige, sociale og økonomiske bæredygtighed. Og når man ikke har haft et fælles målesystem, så kommer man til at sammenligne æbler og pærer. Det hæmmer det fri marked, når der ikke er gennemsigtighed og sammenlignelighed.

– Vores forventning i bestyrelsen er, at interessen for bæredygtigt byggeri øges, når man kan sammenligne to bygninger. Det vil give øget fokus, og dermed mere bæredygtigt byggeri, siger projektchef Elo Alsing, Skanska Øresund.

DGNB tager mange relevante faktorer med, når der skal beregnes bæredygtighed.

Spiller op til EU-krav

– I Danmark har man hidtil været meget energifokuseret, når det gjaldt bæredygtighed. Men der er mange andre faktorer, der spiller ind, som for eksempel social bæredygtighed og totaløkonomi. Det tager DGNB højde for ved for eksempel at give point for en bedre totaløkonomi og for et godt indeklima for medarbejderne og ikke kun et lavt energiforbrug. Dermed vil den nye certificering blive en øjenåbner, fordi der er så mange parametre, der spiller ind, siger Ida Garre.

DGNB er på linie med kravene i EU, og det er en anden af de faktorer, der har spillet ind og betydet, at den tyske ordning er blevet valgt frem for andre. Også fra offentlig side er der store forventninger til den kommende ensretning.

– Fra offentlige bygherrer er der hidtil ikke blevet stillet enslydende krav til bygningernes bæredygtighedsniveau. Nogle statslige og kommunale instanser har dog opstillet en række overordnede hensigtserklæringer om miljøkrav til eget nybyggeri og renovering. Det har været overladt til rådgiverne og de udførende at præcisere og opfylde miljøtiltagene, siger projektleder Lars Holm fra MiljøForum Fyn, der i en årække har arbejdet netop med at højne kvaliteten i byggeriet på Fyn.

Med den kommende certificeringsordning får offentlige bygherrer mulighed for at angive præcist, hvad de ønsker af miljøtiltag på kommende byggerier f.eks. ved at angive, at det skal opfylde DGNB bronze, sølv eller guld-niveau.

– På den måde bliver det lettere for offentlige instanser, altså statslige styrelser, regionerne og kommunerne osv. at imødekomme miljølovens krav om, at der skal efterspørges bæredygtigt byggeri, siger Lars Holm.

For både Breeam og DGNB er det nødvendigt at udvikle danske retningslinier, og det vil nu blive sat i gang.

– Vi forventer at kunne starte den første certificering ultimo 2011, oplyser bestyrelsen. ■

HØR MERE

25. februar og 3. februar holder DK-GBC to informationsmøder om DGNB i henholdsvis København og Odense. Se mere på www.dk-gbc.dk



Det behøver ikke at være en iglo ...

... for at være bæredygtigt. Drees & Sommer Nordic kan certificere bygninger i henhold til DGNB, BREEAM & LEED i Danmark og resten af verden.

Drees & Sommer Nordic A/S, Frederiksborggade 15, 8. sal, 1360 København K
Telefon +45 45 26 90 00, info.nordic@dreso.com, www.dreso.com

Spirit for Success

DREES &
SOMMER

Erhvervsbyggeri trak STORE PROJEKTER I 2010

Selvom erhvervsbyggeriet er bremset helt op, så blev der igangsat en række store erhvervsbyggerier i 2010 til blandt andet Bestseller, NNIT, Vestas og FN, viser en opgørelse fra CRM-Byggefakta

Af Kamilla Sevel



NCC Property Development har udviklet nyt domicil på 30.500 kvm. til NNIT i Søborg. Med en projektsum på 660 millioner kr. blev det det 5. største igangsatte byggeri i 2010.

Energi- og affaldsselskabet Kara/Noveren opfører et nyt kraftvarmeanlæg i Roskilde, som forventes færdigt i 2013. Den samlede omkostning til byggeriet betyder, at det blev det største byggeri, der blev igangsat i 2010. Det nye anlæg forventes både at blive en arkitektonisk perle og en stor gevinst for klimaet, og de tre første kontrakter som handler om maskinleverancer for 600 millioner kr. er netop indgået.

– Jeg havde en rigtig god mavefornemmelse, da jeg skrev under på de tre kontrakter. Jeg er glad for og stolt af, at vi nu er skridtet nærmere det nye anlæg, sagde selskabets bestyrelsesformand og borgmester i Solrød Kommune Niels Hörup, da han skrev under på kontrakten.

Selve byggeriet af den nye ovn forventes at gå i gang i februar 2011, så anlægget kan kobles på el- og fjernvarmesystemet i 2013.

Det nye byggeri er tegnet af den kendte hollandske arkitekt Erick van Egeraat. Bygningen får bl.a. relation til Roskilde Domkirkes spir, ligesom der indarbejdes geometrier kendt fra det nære industriområdes særlige formgivning. Budgettet for det samlede byggeri er på 1,3 milliarder kr. eksklusive byggerenter. Selve konstruktionsdelen er dog kun cirka 350 millioner kr.

◀ Den samlede byggesum for det nye forbrændingsanlæg i Roskilde tegnet af Erick van Egeraat får det til at ryge ind på en førsteplads over igangsatte byggerier i 2010.



Projekt	By	Kvm.	Mio. kr.
Opførelse af forbrændingsanlæg	Roskilde	6000	1300
Opførelse af logistikcenter – Bestseller	Haderslev	150000	1000
Musikkens Hus	Aalborg	20000	750
Søndre Campus	København S	45071	750
NNIT nyt domicil	Søborg	30800	660
Den Blå Planet	Kastrup	9700	630
FN-Byen – Etape 1 FN-Hovedkvarter	København Ø	28000	450
Louiselund – Ældre- og plejeboliger	Hørsholm	17500	420
Nyt hovedsæde til Vestas	Århus N	29118	420
Isbjerget	Århus C	28400	400
Åhusene – Opførelse af højhuse	Århus C	31000	325
Herredsentret – Pladskrævende butikker	Hillerød	44000	300
Hørbygaard – Ombygning	Holbæk	3000	300
IKEA Taastrup Udvider	Taastrup	37500	300
Renovering af Finlandsparken	Vejle	0	290
Ørestad City – Opførelse af skole og bibliotek	København S	13900	290
Odense Shoppingcenter og boliger – Etape 1 – Karré 2	Odense C	19431	275
Renovering af Askerød	Greve	0	260
Opførelse af butikscenter	Silkeborg	30000	250

Kilde: CRM-byggefakta



Næst efter forbrændingsanlægget ryger tøjkoncernen Bestsellers logistikbyggeri på 150.000 kvm. i Haderslev ind på en 2. plads fulgt af det 20.000 kvm. store Musikkens Hus i Aalborg, der er blevet muligt at bygge med midler fra blandt andet fonden Realdania. Masterplanen på byggeriet til 750 millioner kr. udarbejdes af Coop Himmelb(l)au fra Østrig i samarbejde med det danske arkitektfirma Friis & Moltke, det tyske ingeniørfirma Bollinger und Grohmann og danske Rambøll. Byggearbejdet udføres i storentrepriser.

Nummer 4 på listen over 2010s største byggerier er Søndre Campus med Arkitema som totalrådgiver fulgt af NNITs domicilbyggeri i Søborg, der med 30.800 kvm. forventes at komme til at koste 660 millioner kr. Her er DesignGroup Architects tilknyttet byggeriet.

Det største igangsatte boligbyggeri i 2010 blev Louiselund pleje- og ældreboliger, der går ind på listen med 17.500 kvm. til 420 millioner kr. Her er Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma totalrådgiver og varetager også arkitekt arbejdet. Ingeniør er Moe & Brødsgaard. Byggearbejdet opføres i hovedentreprise af Sigma Entreprise. ■

Danmarks kommende Akvarium bliver opført af Tårnby Kommune, Realdania og Knud Højgaard's Fond ved Kastrup Havn. Akvariet på 9.000 kvm med en diameter på 115 meter opføres som en hvirvelstrøm" med aluminiumsplader, og indvendigt indrettes bygningen med store glasparter. 3xN er projektets arkitekt, og Moe & Brødsgaard varetager ingeniør-rådgivningen. Byggearbejdet udføres som storentrepriser. E. Pihl & Søn skal stå for den entreprise, der omfatter apteringen, mens Hoffmann har vundet installationsarbejderne og endelig har MT Højgaard vundet råhusentreprisen. Byggeriet til 630 millioner kr. var det 6. største i 2010.

Byggerier 2010 (fordelt på segmenter)			
	I alt	Projekter over 200 mio. kr.	Andel af projekter over 200 mio. kr.
Bolig	10.143	2.264	22%
Sport	6.254	2.148	34%
Erhverv	10.521	4.944	47%
Skoler	5.558	287	5%
Sundhed	5.040	420	8%
Offentlig	379	0	0%
Energi	1.840	1.500	82%
Total	39.734	11.562	29%

Kilde: CRM-byggefakta

Byggerier 2010 (fordelt på regioner)				
	I alt	Projekter over 200 mio. kr.	Andel af projekter over 200 mio. kr.	Antal over 200 mio. kr.
Hovedstaden	12.418	4.257	34%	10
Midtjylland	5.382	2.630	49%	10
Nordjylland	7.076	1.250	18%	3
Sjælland	10.840	1.860	17%	3
Syddanmark	4.018	1.565	39%	3
Total	39.734	11.562	29%	29

Kilde: CRM-byggefakta

Stigende udenlandsk investorinteresse

DANMARK: Interessen for at investere i danske erhvervsjendomme er stigende blandt udenlandske ejendomsselskaber og kapitalfonde – og samtidig planlægger en række store udenlandske butikskæder at etablere sig i de største danske byer.

– Det er meget positivt for det danske marked, at vi nu ser de udenlandske investorer



vi styrket interesse for danske ejendomme. Vi har køberne, men mangler sælgerne. Vi er derfor opsøgende – og ude for at afsøge mulighederne i det aktuelle marked, siger Helle Nielsen, partner og key account manager i EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Hun vurderer, at de udenlandske investors fornyede interesse for danske ejendomme skyldes en tro på, at det danske marked er stabilt med potentiale for fremgang. Desuden ønsker man at sprede risikoen på flere markeder, og her kan afskrivningsberettigede danske ejendomme være et godt supplement til ejendomme på mere volatile og risikofylde markeder.

Efterspørgslen går på ejendomme til en kontantpris på 50 millioner kr. og derover. De mindre ejendomme er ikke interessante for de udenlandske ejendomsselskaber og kapitalfonde.

– For kontorejendomme har vi for eksempel købere fra 5,5 procent i afkast. Det spændende er, at to tredjedele af de udenlandske købere er nye aktører, der ikke tidligere har interesseret sig for Danmark, siger Helle Nielsen.

På detailsiden har EDC netop nu en udenlandsk detailkæde blandt kunderne, som ønsker at etablere sig i Danmark med 13-15 beliggenheder. Typisk vil en sådan kæde etablere en flagskibsbutik i København med filialer i de største danske provinsbyer.

NORDIC RETAIL 2011

Hør mere om investeringer og leje af butikker den 14. april på konference om butiksmarkedet i Norden. Se mere på www.magasinetejendom.dk/konferencer

actas.dk

- vi sikrer værdier...

ACTAS A/S er resultatet af fusionen mellem Lønstrup Sikring A/S og JCA sikring A/S. Dermed er landets stærkeste kompetencer indenfor sikring af værdier samlet i ét selskab. ACTAS A/S tilbyder landsdækkende installation og service udført af specialister - og vi benytter markedets mest moderne og effektive teknologier. ACTAS A/S har full-service afdelinger i Aalborg, Kolding og København.

ALARM

KONTROLCENTRAL
7070 2326

VI SIKKER VÆRDIERAALBORG · KOLDING · KØBENHAVN

VIDEO

OVERVÅGNING

VI SIKKER VÆRDIERAALBORG · KOLDING · KØBENHAVN

BRAND

ALARM

VI SIKKER VÆRDIERAALBORG · KOLDING · KØBENHAVN

TÅGE

SIKRING

VI SIKKER VÆRDIERAALBORG · KOLDING · KØBENHAVN

ADGANGS

KONTROL

VI SIKKER VÆRDIERAALBORG · KOLDING · KØBENHAVN

SUG I SKRALDET

Affaldssug har potentiale til at revolutionere affaldsbehandlingen og dermed både æstetik og praktik i især boligejendomme. Men der er også udfordringer før markedet for alvor boomer

Af Kamilla Sevel

Når en kæmpestøvsuger fjerner alt affald fra lejligheder eller kontorer og samler det hele et centralt sted, er der store fordele på flere fronter. Byrummet bliver renere og pænere. Men anlægsinvesteringen er høj, og det hæmmer udbredelsen. Også

selvom det hurtigt tjenes ind på driften. I Danmark er der to firmaer, der dominerer markedet for sugeanlæg til skrald og affald, Dansk Skraldesug og Envac.

– Det tager tid at ændre vaner. Lige nu er vi blandt andet i gang med at bygge et anlæg på Dianavænget i Odense, hvor vi bygger et affaldssug anlæg, som skal fjerne affald for 286 boliger. Det drejer sig om 10 eksisterende boligblokke, hvor vi går ind og fjerner den nuværende affaldscontainer og erstatter den med et specielt magasin med et sugerør, som føres ud af blokken. Her kommer Odense renovation og kan suge alt affaldet væk fra boligblokkene. Samtidig graver vi affaldstanke ned som kan samle flasker, aviser og reklamer sammen, så de kan suges op af jorden og blive kørt væk af en

– Affaldsmængderne vokser hele tiden, og jeg tror, man i stigende grad vil prioritere at få det væk fra de områder, hvor vi opholder os dagligt, siger Jan Bruun, der derfor ser et voksende potentiale for sugeløsningerne.

lastbil, siger direktør Jan Bruun, Dansk Skraldesug.

Dermed står der ikke affald på gaden, og det er et meget typisk eksempel på de store fordele, som man får som både beboer og som ejer af en boligejendom ved at indføre affaldssug. Og som har fået mange arkitekter til at se fordelene i forhold til at give selve byggeriet mere æstetiske rammer. I det hele taget handler det om at gøre det pænere for beboerne – og nemmere for renovationsarbejderne.

Sparer viceværtens tid

– Vi leverer også en ny type opsamlingscontainere, som kan skrues op på væggen ved siden af postkasserne, hvor beboerne kan komme af med deres aviser og reklamer. Så kan viceværten tømme den fra neden, og dermed skal han ikke løfte noget men blot køre det hen til en nedgravet tank i jorden og åbne bunden, så det falder ned i den nedgravede tank. Et helt nyt produkt som vil lette arbejdet for alle viceværter, siger Jan Bruun.

I Odense er hele projektet en del af en omfattende kvarterløftplan. Andre steder installerer man affaldssug for at skabe et bedre miljø fra starten. Det gælder for eksempel i ejendomsselskabet Barfoed Groups boligkompleks Munkebjerg Park i Odense. Her var målet især at minimere lugtgener. Men mulighederne for løsninger afhænger i høj grad af, om kommunerne vil acceptere sugeløsningerne.

I Odense er man velvilligt stemt. I København har man været det nogle

steder, og her har 3.000 lejligheder i Havnestad og på Sluseholmen affaldssug. Men en af de store udfordringer er skraldebilernes CO₂-forbrug, der er højere med affaldssug – især når det gælder det lidt billigere mobilsug.

Sugebiler har højt energiforbrug

– Vi er i gang med at undersøge de nærmere forudsætninger. Sugebilerne har ofte et højt energiforbrug, og vi skal se om, det kan nedbringes. Hvis vi stiller højere krav, vil det også smitte af på tømningssprisen, siger Mette Skovgaard, Københavns Kommune.

Hun er ikke i tvivl om, at mange arkitekter og bydesignere synes, at affaldssug er en fantastisk løsning. Men også, at

VIL EKSPORTERE SKRALDESUGET

Dansk Skraldesugs mål indenfor de nærmeste år er at starte eksport til Tyskland, hvor firmaet allerede har en tysk samarbejdspartner.

– Vi er for små til at udbrede løsningen til Dubai eller Libanon, hvor der ellers er store markedsmuligheder. Men nærområderne ser vi store muligheder i de kommende år, siger Jan Bruun.

man skal tage hensyn til mere end det.

– Der er nogle klare fordele i et bymiljø ved affaldssug. Det tager ikke så meget plads, og man slipper for et virvar af beholdere i baggårdene, som man ken- >>

FOTO: © DANSK SKRALDESUG



SKRALDESUG PÅ 2 MÅDER

Begrebet affaldssug dækker over to forskellige metoder. Den ene, mobilsug, består i, at der er tanke rundt omkring i en ejendom. Den anden, centralsug, betyder, at alt affald fra et stort område samles i en underjordisk tank et centralt sted og 1-2 gange om ugen suges til en container og afhentes af en containerbil.

Problemet med mobilsug er, at lastbilen skal

op i omdrejninger, og det giver en større mængde udstødning. Men hvis lastbilen enten kan bygges anderledes eller bruge ikke-fossilt brændstof, kan den balance hurtigt ændre sig.

Fordelene er, at affaldssug minimerer den tunge affaldstransport i boligområder betragteligt, ved at affaldet bliver hentet i

yderområdet og tilmed ofte ved en gennemfartsvej. Det betyder mindre trafik, mindre CO₂-udledning og mindre støj. Trafikmiljøet bliver mere trygt for beboerne, og samtidig er affaldssystemet lukket, så skadedyr og insekter ikke kommer i kontakt med affaldet. Lugtgener og brandrisici er derfor næsten væk, og arbejdsmiljøet bliver bedre for renovationsarbejdere og viceværter.

MOBILSUG



Illustration: © envac

CENTRALSUG



Illustration: © envac

der det i dag og som ikke er nogen køn løsning. Æstetisk vil det være en stor fordel, hvis man kan bruge gårdene til noget andet. Men der er også ulemper, som vi ikke helt kender omfanget af, siger Mette Skovgaard.

5 lastbiler på rapsolie

En af de ting, som Dansk Skraldesug eksperimenterer med er brændstoffet.

– Odense Renovation har haft kørt et forsøg med almindelige skraldebiler, der kørte på rapsolie, og det kunne godt lade sig gøre. Hvis vi kan få den løsning til at fungere på sigt, vil vi kunne nedbringe CO₂-udslippet væsentligt, siger Jan Bruun.

Flere rådgivere er begyndt at henvende sig til Dansk Skraldesug for at høre mere om løsningerne.

– Hvis vi kan få det på plads, så er jeg ikke i tvivl om, at vi står overfor et

boom i markedet. I nye bydele som for eksempel Nordhavnen i København og De Bynære Havnearealer i Århus, der har et erklæret mål om bæredygtighed på flere planer, er det helt oplagt, at affaldet også bliver usynligt i gadebilleddet og i ejendommene som sådan, siger Jan Bruun, der også ser Ørestad som et oplagt sted, hvor man burde have etableret store centrale sug.

Investeringen i affaldssug er med til at fordyre et projekt, og det belaster naturligvis en projektsum, når der skal skaffes ekstra finansiering. Mens en plastiskraldecontainer koster 500 kr., så kostede for eksempel sugeanlægget til Dianavænget i Odense, hvor der er 256 lejligheder, 3,5 millioner kr. at etablere. Det vil kunne tjenes hjem på 2-3 år, for i snit kan der spares 25-50 procent på driften.

– I forbindelse med alle former for nybyggeri, renovering eller gårdfornyelse, >>

SUGET I NYHAVN

Et af Envacs første og mest kendte affaldssug er i Nyhavn. For 15-20 år siden begynde de gamle huse at være trængte af ølbiler og skraldebiler, der kørte tungt gennem gaden dag efter dag.

Derfor blev affaldssuget i Nyhavn bygget i 1996. Langs kajen er placeret 8 affaldsindkast som bruges af både restauranter og beboere. Brugerne er 120 restauranter og andre erhverv samt beboerne fra 150 lejligheder.

I 2005 blev der bygget en ny underjordisk affalds-terminal, da den gamle grund skulle huse det nye skuespilhus, som efterfølgende også er blevet koblet på anlægget.

De oprindelige affaldsindkast blev i 2009 skiftet ud med nye, hvor almindelige forbipasserende og besøgende i Nyhavn også kan komme af med deres affald.

I sommersæsonen håndterer anlægget 60 ton affald om ugen.

Stort tillæg om investeringsejendomme

Udkommer med marts nummeret af Magasinet Ejendom

I marts udkommer for anden gang Magasinet Ejendoms tillæg om investeringsejendomme, - det eneste medie, der udelukkende fokuserer på formidling af investeringsejendomme.

Tillægget udkommer sammen med Magasinet Ejendom og distribueres i ca. 5000 eksemplarer til ejendoms-selskaber og K/S selskaber inden for fast ejendom.

Tillægget indeholder artikler og data om markedet for investeringsejendomme og henvender sig til købere, sælgere og indehavere af investeringsejendomme.

Tillægget er en unik mulighed for at annoncere investerings-ejendomme til salg, efterspørge ejendomme eller annoncere service- og rådgivningsydelser direkte til ejere af ejendomme.

Udgives d. 28. marts. Pris for annoncering i tillægget er: 1/4 side kr. 3.995 • 1/2 side kr. 6.995 • 1/1 side kr. 9.995

Kontakt Nikolaj Pfeiffer og book annoncer eller hør mere: Tlf. 29 38 74 80 eller e-mail: pfeiffer@magasinetejendom.dk

magasinet
ejendom



Book annoncer
senest 14. marts 2011

ENVAC – SVENSK FIRMA
MED KONTORER I 35 LANDE

Envac er globalt førende inden for udvikling og salg af affaldssug. Envac har 35 kontorer i 20 lande i Europa, Nord- og Sydamerika, Mellemøsten og Asien.

Envac opfandt affaldssuget i begyndelsen af 60'erne. I dag er systemet installeret i hele verden – i boligområder, indkøbscentre, bykerner, industrikø-kener, hospitaler og lufthavne. Systemet indarbejdes i områderne lige som anden infrastruktur som el, vand og kloak.

Envac er et 100 procent ejet datterselskab af Stena Adactum, der er en virksomhed i Stena Sfären. Stena Sfären havde ca. 19.000 ansatte i 2009, hvor omsæt-ningen var knap 40 milliarder kr.

I Hammerby Sjøstad i Stockholm har Envacs affaldssug redu-ceret den tunge trafik med skraldebiler med 60 procent. Det var her et krav, at det nye system skulle være så attraktivt at dets meget centrale placering i området kunne æstetisk ac-cepteres. Affaldsindkastene fra Envac er blevet meget synlige i gårdene, ved legepladser, cykelskure og haver.



FOTO: © ENVAC

giver affaldssug mening. I Dianavæn-get kan der frigives 650 timer årligt til viceværterne. Desuden er ordningen mere effektiv og fylder containerne helt op. Dermed sparer man også noget på taksterne, og endelig sparer bolig-foreningen en række investeringer i lifte og andet til det gamle system, siger Jan Bruun.

Anlægssum tager ikke hensyn til drift
En bygherre tager oftest kun hensyn til driftsøkonomien, hvis det enten indgår direkte i et kontraktgrundlag eller hvis bygherre og fremtidig ejer er identiske.

– Hvis man ser på totaløkonomien, så er vores største hurdle for at udbrede skraldesug i dag udgiften til investe-ringen. Derfor er vores væsentligste potentiale nu og her også indenfor al-ment boligbyggeri, hvor investor også står for driften efterfølgende, siger direktør Niels-Erik Pedersen, Envac.

Derimod er der udfordringer i forhold til det private marked.

– Developere har umiddelbart størst in-teresse i at optimere omkostningerne her og nu. Det kan sjældent betale sig at øge anlægsomkostningerne for at skabe en bedre drift, for der har de jo solgt ejendommen. Men på sigt tror jeg, at affaldssug vil blive et stadig mere værdsat tiltag på en ejendom og dermed øge attraktiviteten, siger Niels-Erik Pedersen.

Kommende markedsvækst
Derfor tror han også på en pæn mar-kedsvækst.

– Vi er godt i gang med at udvikle nye biler, der bliver mere miljøvenlige. Men helt overordnet synes jeg, det er overraskende, at man kan være i tvivl om, hvorvidt det her er en god løsning. Man tager fat i en meget stor lup for at kigge på en meget lille ting i form af et svagt øget CO₂-forbrug. Det er der ikke noget at gøre ved bortset fra, at vi i branchen må fokusere på at udvikle biler og systemer, der bruger mindre brændstof, siger Niels-Erik Pedersen. ■

magasinet
ejendom

Konference

ESCO og andre veje til energirenovierung - bæredygtighed og finansiering

På denne konference sætter vi fokus på potentialet i markedet og giver et overblik over ESCO som en model, hvor finansieringen af renoveringen, betales af de besparelser, der kommer. En række af de rådgivere, der allerede er i gang, giver et indblik i fordele og ulemper og kontraktformer. Du får også et indblik i en række konkrete operationelle erfaringer fra nogle af de kommuner, der har været helt i front på området.

Konferencen henvender sig til beslutningstagere indenfor kommuner, regioner, statslige ejendomsforvaltere, ejendomsselskaber, rådgivere, finansielle parter samt konsulenter og rådgivere indenfor drift og udvikling af ejendomme.

Konferenceprogram

- 09.30 Velkomst
- 09.35 Finansiering af energirigtige tiltag – modeller og muligheder
- 09.55 Rammer for Esco og selvfinansierede energirenovierungen
- 10.15 Udbud af Esco-projekter
- 10.40 Risiko i praksis - hvor går grænsen?
- 11.00 Kaffepause
- 11.20 Fordele og ulemper – sådan gribes processen an
- 12.00 Den næste store bølge – sygehuse og andre institutioner
- 12.30 Private ejendomsselskaber og bæredygtige tiltag
- 13.00 Frokost

Afholdes den 29. marts 2011 kl. 9.00-14.00
hos COWI, Parallelvej 2, 2800 Lyngby

Pris for deltagelse:
Standard deltager kr. 2.995,-
Medlemmer af Byggesocietetet kr. 1.995,-

Lokalesponsor:

COWI

Tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk/konferencer

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.

Dansk projekt i stilling til EJENDOMS- BRANCHENS OSCAR

Danske arkitekter bliver fremhævet flere steder på årets Mipim, der ser ud til at trække flere danskere end sidste år. Medio februar var der tilmeldt 17 procent flere danskere



VISUALISERING: BERTELSEN + SCHEVING ARKITEKTER

På ejendomsmessen MIPIM, der i år foregår fra 8.-11. marts i Cannes, bliver der hvert år kåret en række vindere af projekter, der har udmærket sig i det forgangne år. Sidste år var Danmark repræsenteret via boligbyggeriet Havneholmen, og i år er det danske arkitektfirma Berthelsen & Scheving nomineret for deres Pixiby-projekt i den helt nye kategori

”Futura”, der består af projekter, der endnu ikke er gået i jorden.

Der er i alt 21 finalister i feltet, og det danske projekt kæmper i kategorien mod to andre.

Juryen har udvalgt de 21 finalister blandt 100 projekter fra 27 lande lige fra Tyskland til Japan.

Bertelsen + Scheving Arkitekter er blandt de 27 nominerede ud af 100 indstillede til at modtage en Mipim Award for projektet med at lave lokalplan for området Sundholm Syd. Tegnestuen har udarbejdet forslaget sammen med Ekstrakt, Breimann & Bruun, Buro Happold og Hans E. Madsen.

Pixiby-projektet har baggrund i Områdeløft for Sundholmskvarteret på Ama-

NOURIEL ROUBINI INDLEDER

Professor i økonomi på New Yorks Stern School of Business, Dr. Nouriel Roubini, der forudså den finansielle krise, før den kom, er årets hovedtaler på Mipim og taler om den globale økonomiske dagsorden og dens implikationer for ejendomsbranchen. Det foregår i Grand Palais torsdag den 10. marts kl. 10-11.

ger, hvor Bertelsen og Scheving Arkitekter har udviklet et forslag til det nye bæredygtige boligområde Sundholm Syd. Området får pixihaver og boliger i forskellige højder med tagterasser. I de små pixihaver kan den enkelte beboer dyrke grøntsager til nytte og blomster, buske og træer.

Vigtig metropol

– Den første del, der bliver bygget, er de særlige Almen Bolig+-huse, som Boligforeningen 3B vil opføre. Grobunden for et bæredygtigt socialt liv mellem husene er tilbud, som tiltrækker brugerne – for eksempel kan man i stueetagerne indrette værksteder, serviceerhverv, butikker og andre funktioner, der vil skabe liv i havebyen, siger partner og arkitekt Jens Bertelsen, Bertelsen + Scheving Arkitekter.

Med en krog i fremtidens bæredygtige arkitektur er København således igen sat på Mipim-verdenskortet som vigtig metropol med Pixihavebyen.

Tegnestuen vandt opgaven ved en indbudt konkurrence, udskrevet af Københavns Kommune.

Shl projekt også med på udstilling

Udover Pixiby-projektet arbejder Bertelsen+Scheving pt. på en ny administrationsbygning til Haldor Topsøe i Frederikssund. En opgave, der også blev vundet i en indbudt konkurrence i efteråret 2010.

Schmidt hammer lassen har vundet en lang række internationale konkurrencer de seneste år lige fra Tyskland til Kina. Det 40.000 kvm. store 5-stjernede hotel i München kommer nu med i en udstilling på Mipim om spændende byprojekter.

Bertelsen + Scheving er ikke de eneste danske arkitekter, der udstiller på Mipim. Mipim har nemlig valgt at udstille en række af de mest spektakulære mixed-use projekter i Europa i øjeblikket, der transformerer kvarterer og genudvikler bylivet.

Blandt dem er danske Schmidt hammer lassens bud på et nyt hotel i det hippe Schwabinger Tor-kvarter i München. Byggeriet er udviklet af Jost Hurler Beteiligungs-und Verwaltungsgesellschaft og kommer netop til at rumme kontorer i bunden, og alle former for boliger fra almindelige familieejligheder til luksuslejligheder og et 5-stjernet hotel.

Flere banker og investorer udstiller igen

I den helt anden ende af branchen fremhæver Mipim, at udstillingen med glæde kan konstatere, at investorer og finansielle institutioner er tilbage igen. Det gælder for eksempel AG Real Estate, GE Capital Real Estate, Pramerica og Unicredit Group-Hypovereinsbank.

– Vi synes det er positivt, at investorerne er villige til at være synlige på Mipim igen, og det viser, at der er fokus på en mere aktiv strategi igen. Det ser vi også for eksempel i Jones Lang Lasalles seneste rapport, der påpeger, at en bred vifte af investorer søger mod europæiske ejendomme. I 2011 forventes der at blive investeret €975 milliarder. Det er en vækst på 30 procent, og det fornemmer vi også her, påpeger folkene bag Mipim.

Medio februar var 410 danskere fra 170 firmaer tilmeldt Mipim. Det er en vækst på 17 procent i forhold til samme tidspunkt sidste år. ■



VISUALISERING: SCHMIDT HAMMER LASSEN

BERTELSEN + SCHEVING ARKITEKTER

Bertelsen & Scheving Arkitekter er stiftet i oktober 2007. De to partnere, arkitekter Jens Bertelsen og Hans Scheving, har med sig et ungt team på i alt 16 medarbejdere.

Der er altid et element af kulturarv til stede i tegnestuens arbejder, som den savannestald, der blev færdigbygget i 2010 i Knuthenborgs 660 ha store romantiske have, og som tegnestuen har restaureret en del af i 2006-2009. Det gælder også den omfattende restaurering af det fredede Rosenhus fra 1914 – Tuborgs tidligere administrationsbygning i Hellerup, tegnet af Anton Rosen.

MIPIM AWARDS

Vinderne af Mipim Awards 2011 bliver offentliggjort i Palais des Festivals den 10. marts kl. 19. Juryen består af både investorer, arkitekter og udviklere. Den ledes af CEO Michael Strong, EMEA, CB Richard Ellis. Juryens stemmer vejer 50 procent, mens publikums stemmer vejer de øvrige 50 procent.

Bertelsen + Scheving er oppe imod australske Central Park tegnet af Foster + Partners og Ateliers Jean Nouvel og japanske Sustainable Urban Redevelopment tegnet af et consortium med blandt andet Tokyo University Machizukuri Graduate School.

Dagligvarer trækker investorer

Butikscentre og dagligvarebutikker klarer sig bedst

Af Kamilla Sevel

Der kan sagtens udvikles butikker i Danmark – også selvom detailhandlen på flere måder lider i øjeblikket efter en markant forbrugsnedgang i forbindelse med krisen. Og også på trods af en planlov, der er stærkt restriktiv i forhold til nye større udviklingsprojekter.

– Vi har fin gang i byggeriet af dagligvarebutikker. Den største udfordring er ikke efterspørgslen, men at finde de rigtige placeringer og bearbejde kommunerne de respektive steder samt ikke mindst at finde likviditeten, siger adm. direktør Kim Henriksen, Innovater.

Innovater er med fra start til slut i deres projekter, men udnytter fordelene ved at teame op med entreprenøren på hvert enkelt projekt, som køber det

færdige projekt, når der foreligger både lokalplan og en endelig aftale med en stærk slutinvestor. Innovater arbejder på den måde fast sammen med blandt andet Inter Gruppen Totalentreprise, H. Skjøde Knudsen og Entreprenør Erling Jensen.

Outsourcer alt

Nogle kæder ønsker selv at eje bygningen, mens andre foretrækker at leje lokalerne over 10-15 år.

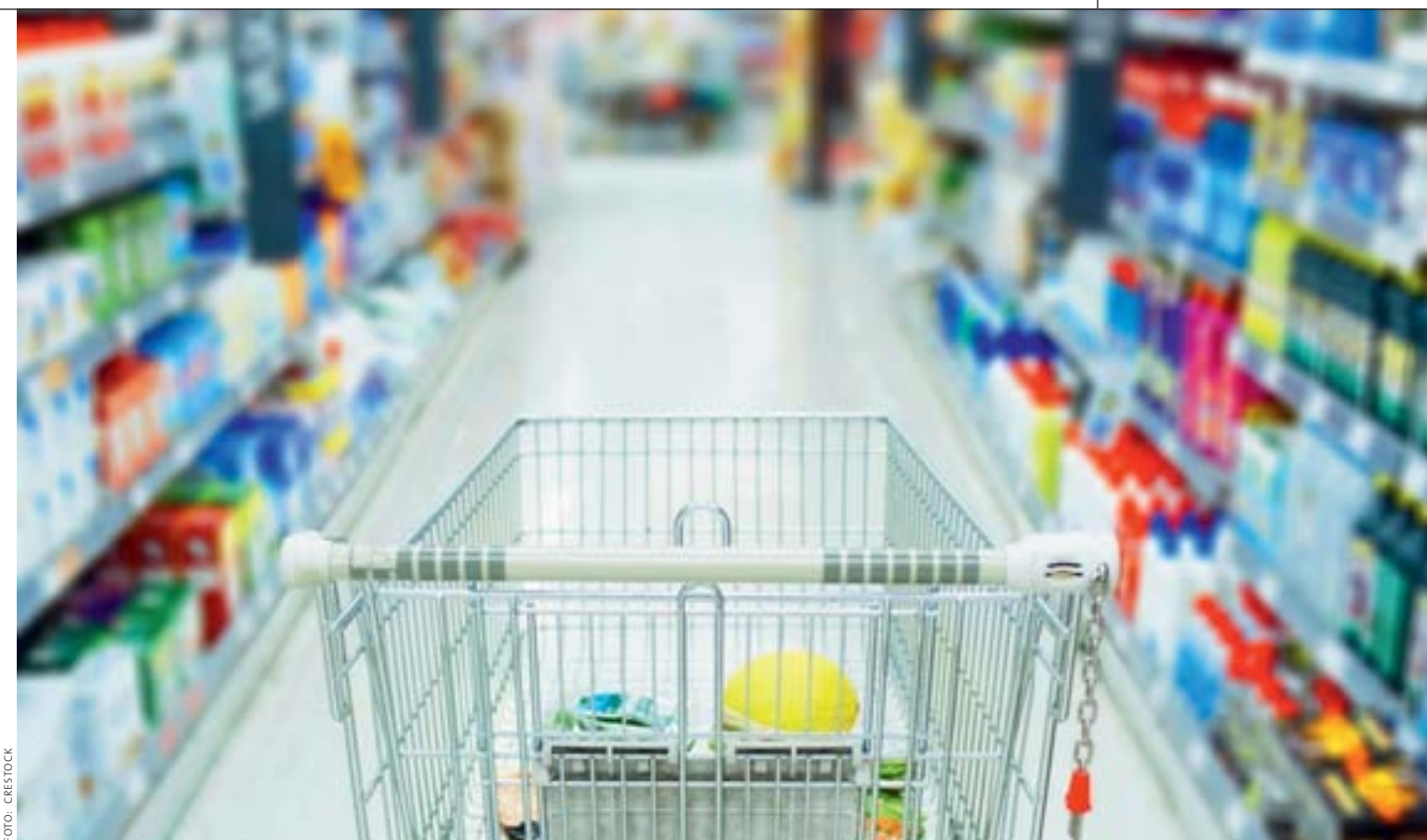
Flere både danske og internationale dagligvarekæder søger aktivt grunde til ekspansion i Danmark. Rema1000 er en af dem.



– I det sidste tilfælde går vi ud og tilbyder projektet til investorer. Vi oplever en øget interesse, og der kommer flere investorer på markedet for øjeblikket, som stadig har ønsket og evnen til at aftage de færdige projekter. Samtidig oplever vi, at kæderne gerne vil udvide butiksnettet, siger Kim Henriksen.

På den front klarer de sololiggende dagligvarebutikker sig faktisk godt i dagens marked netop fordi de ofte

FOTO: CRESTOCK



kan afsættes med en høj garanteret leje. Til gengæld må butikscentrene konstatere, at deres andel af handlen med dagligvarer er faldet i forhold til detailhandlen generelt. I centrene er stigningen i salget 'kun' på to procent, mens den over hele landet har været på 7 procent.

One-stop shopping

– Dagligvarebutikkerne har relativt lettere ved at klare sig alene, uden for centrene og helt tæt på folks boliger. Men vi tror stadig på ideen om one-stop shopping og vil også fremover holde fast i at kombinere udvalgsvarebutikker med dagligvarebutikker i vores centre, siger Marketing Director Claus Tüchsen, Steen & Strøm i selskabets seneste "Shopdate".

Generelt er investorinteressen for butikker på vej op.

– Transaktionsaktiviteten i markedet for butikslejemål har gennem 2010 befundet sig på et lavt niveau. Region Sjælland har været en undtagelse og har oplevet en positiv udvikling. Det er

vores forventning, at investeringsmarkedet i 2011 vil byde på øget aktivitet i forhold til 2010, men at interessen vil samle sig om 1. klasses ejendomme. Ved indgangen til 2011 handles der til afkast i intervallet 5,25-6,25 procent for absolut 1. klasses ejendomme, og det svarer til niveauet fra starten af 2010, påpeger Nybolig Erhverv.

Ingen jordbank

Hos Innovater ser man lige nu et fornuftigt marked, – også fordi selskabet var i den situation, at det ikke havde opbygget en jordbank i 2007-2008.

– Flere af vores kolleger har travlt med at arbejde med grunde, der er købt for dyrt. Vi køber fra projekt til projekt, og hvis vi kan finde den rigtige placering med et fornuftigt antal tilknyttede P-pladser, så kan vi sagtens finde kunder og få projekterne i gang i øjeblikket, siger Kim Henriksen, der har afleveret 3 større dagligvarebutikker i 2010 og er i gang med at afslutte byggeri på 3 andre dagligvarebutikker som forventes afleveret i 1. halvår 2011.

– Trods alle håb og forventninger om det modsatte blev 2010 ikke året, hvor krisen forduftede og forbrugerne vendte tilbage til butikker og centre i stimer. Men med et fald over året på blot en enkelt procent ser salget ud til at have stabiliseret sig, påpeger Steen og Strøm i butikscenterselskabets seneste "Shopdate".

Innovater har derudover 12-15 projekter i gang til blandt andet Rema1000, Coop, Kiwi Danmark, Dansk Supermarked og Aldi. De første som vil blive opført er Rema1000 i Rønnede, Fakta i Aarup, Fakta i Tommerup og SuperBrugsen i Hundested. Disse butikker er typisk på mellem 1.000 - 2000 kvm. ■

NORDIC RETAIL 2011

Den 14. april kl. 10-17 får du mulighed for at opleve en række af de mest kompetente og aktive nordiske aktører i butiksmarkedet give deres syn på markedsudviklingen i 2011. Se mere på www.magasinetejendom.dk/konferencer



Byggesocietetet er en netværks-
organisation men arbejder også med at
påvirke beslutningstagerne, når det
angår bygge- og ejendomsbranchen.
Nogle gange bærer det frugt, andre ikke
– men det er forsøget værd...

”Kære Troels Lund Poulsen”

Byggesocietetet bygger som no-
get helt unikt i Danmark bro
mellem alle sider af branchen.

Derfor er det også oplagt, at Byggeso-
cietetet tager fat i problemstillinger,
der berører branchen bredt. Og det var,
hvad der skete, da det i løbet af foråret
sidste år blev klart, at regeringen havde
tænkt sig at fjerne momsfrigtagelsen på
byggegrunde.

Byggesocietetet har en lang række
udvalg, som alle deltager i netværket
i deres fritid. Derfor er det ikke alle
sager, der kan følges til dørs. Men sagen
om momsen var så betydningsfuld, at
Byggesocietetet med landsformand
Lars Heilesen og formand for Bygge-
societetet København, Tony Christrup,
i spidsen valgte at forsøge at påvirke

skatteministeren med henblik på at
ændre beslutningen.

– I denne meget vanskelige økono-
miske tid, hvor mange sektorer får
krisehjælp, så ligner gennemførelse af
bortfaldet af momsfrigtagelsen mere
”aktiv” dødshjælp til byggebranchen
fra regeringens side. Vi er selvfølgelig
opmærksomme på, at problemet ved-
rørende bortfald af momsfrigtagelsen
er kompliceret, men ved fælles indsats
baseret på en gensidig forståelse af
problemstillingen må det være muligt
at finde en løsning, skrev Byggesociete-
tet blandt andet til skatteministeren.

I dag ved alle i branchen, at det desvær-
re ikke nyttede. Men sagen er et godt
eksempel på en af de ting, man også

kan bruge netværket til med en bred
faglighed på tværs af branchen i ryggen.

– Der er gået mange breve frem og
tilbage i det forløbne år. Vi har kæmpet
for at påvirke beslutningen. Og nogle
gange lykkes den slags tiltag; andre
ikke. Men det er netop noget af det,
man kan bruge Byggesocietetet til –
også, siger landsformand Lars Heilesen.

Byggesocietetet arrangerer desuden en
række aktiviteter for medlemmerne, så
der er flere muligheder for at netværke
og deltage aktivt i dette tværgående
forum for bygge- og ejendomsbran-
chen. Du kan altid blot melde dig ind i
Byggesocietetet, men hvis du ønsker at
deltage aktivt med det samme 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,
Boligudvalget, By- og planudvalget,
Byggherreudvalget, Redaktionsudvalg,
Byggeriets processer, Københavnsud-
valget, Sundhedsudvalget, Forret-
ningsudvalget og Solenergiudvalget.

2. Du kan indmelde dig i en BS-gruppe.
Grupperne fungerer som pendant til
VL-grupper og andre netværk og be-
står af beslutningstagere i bygge- og
ejendomsbranchen på tværs af bran-
cheskel. BS-grupperne er forholdsvis
nye men er på kort tid blevet popu-
lære 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. Byggesoci-
etetet arrangerer løbende konferen-
cer 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 Maga-
sinet 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 an-
dres syn på branchen sammen med
cirka 400 andre branchefolk.

Du kan læse mere om Byggesocietetet
og de mange forskellige aktiviteter på
www.byggesocietetet.dk ■

Arrangementer og konferencer 2011

Onsdag den 2. marts kl. 15.00 - 17.00

Byggesocietetet Vensyssel : Medlemsmøde,
indlæg af og om Fjord Line, og organisatoriske
ændringer i teknisk forvaltning, byggesagsbe-
handling og byplanlægning.

Tirsdag den 29. marts i København

Konference: Bæredygtighed og finansiering
– fokus på Esco og andre modeller. Status,
muligheder og udfordringer – i samarbejde med
Magasinet Ejendom

Torsdag den 14. april i København

Konference: Butiksmarkedet i Danmark – hvor-
dan udvikler markedet sig for udlejning og salg
af butikslokaler – i samarbejde med Magasinet
Ejendom

Onsdag og torsdag den 25. & 26. maj i København

Konference: HotCop 2011 – next Step in a Crisis-
changed Hotel Business – i samarbejde med
Magasinet Ejendom

nyheder indland

Det bliver en tunnel til Tyskland

FEMERN: En sænketunnel under Femern Bælt
er den foretrukne tekniske løsning for det
videre arbejde med den faste forbindelse,
herunder den kommende VVM redegørelse.
Det står klart efter politikerne bag projektet
har valgt at følge indstillingen fra Femern A/S.

Tunnelens samlede længde i skitseprojektet
bliver 18,1 km fra tunnelmunding til tunnel-
munding. Med 110 km i timen på motorvejen
giver det bilisterne en rejsetid i tunnelen på
ca. 10 minutter. Togpassagererne vil være syv
minutter om rejsen fra kyst til kyst.

Når tunnelen er bygget færdig i 2020, vil den
udgøre en driftssikker løsning, som vil være
åben året rundt, også når det blæser og sneer.

Rambøll, Arup og TEC, Tunnel Engineering Con-

sultants (Holland) har indgået et joint venture
om at designe en tunnel som fast forbindelse
under Femern Bælt for Femern. Femern er an-
svarlig for at designe og planlægge den faste
forbindelse mellem Danmark og Tyskland, som
skal krydse Femern Bælt. Rambøll-Arup-TEC

er blevet valgt på baggrund af sine erfaringer
med lignende tunnelloøsninger.

*En tunnel under Femern Bælt vil blive en af de
dybest beliggende og vil blive verdens længste
sænketunnel.*



FOTO: LARS BECH / FEMERN BELT DEVELOPMENT

Sportshaller i Esco- projekt

Af Kamilla Sevel

Hver en jysk, fynsk og sjællandsk flække har en sportshal. Mange af dem er 25-30 år gamle og bruger store mængder energi i den daglige drift. Men små tiltag kan sætte deres energiforbrug langt ned. En af måderne til at finansiere renoveringen er en Esco-model, der står for Energi Service Company, hvor investeringen i energirigtige tiltag garanteres og finansieres af en ekstern partner.

Ofte er problemet dog, at den kritiske masse ikke er stor nok, og det betyder, at modellen ikke kan betale sig. Det arbejder de 6 kommuner i Region Syddanmark, der er med i det tværkommunalesamarbejde Trekantområdet Danmark, nu med på tværs.

I Trekantområdet vil det koste op til 36 millioner kr. at få sports- og svømme-

Hvis projektet i Trekantområdet bliver en succes er der potentiale over hele landet, hvor hver en flække i 70erne fik hver deres hal, der i dag oftest er en rigtig energisluger. Her er det Karlskovhallen i Vejle Kommune.

**25 energislugende
haller kan blive front-
løbere i nyt projekt på
tværs af kommuner**

haller "up to date" på området. For at skaffe de mange millioner kr. er Trekantområdet Danmark ved at igangsætte et projekt via en ESCO-model, så bygningsejerne holdes udgiftsfri.

Tilbagebetaling på 14-17 år
Investeringerne via modellen forventes at komme til at betyde en tilbagebetalingstid på 14-17 år. Årligt kan der nemlig ifølge Trekantområdet



Fokus på
regionerne:
**Trekant-
området**
går sammen
om Esco



Danmarks egne undersøgelser spares 2,3 millioner kr., alene via udskiftning af de gamle lysstofrør til energirigtig belysning, overvågning af varme og strømforbrug samt nye ventilationsanlæg.

Faktisk kan der hentes en besparelse på helt op på mellem 18 og 21 procent på flere af sports- og svømmehallerne i området.

– Den største barriere er nok, at nogle af hallerne i området er kommunale. Andre er selvejende. Nu søger vi midler fra EU til at få udredt, hvordan man kan udvikle Esco-modellen, så den kan bruges på trods af de forskellige udgangspunkter og for at få klargjort mulighederne for at integrere vedvarende energi. Vi håber, at man gennem projektet kan være med til at udvikle ESCO-modellen yderligere, så man kan kombinere energirenoveringer med integration af vedvarende energikilder, siger udviklingskonsulent Jakob Lorenzen, Trekantområdet Danmark.

Middelfart pioner

Indtil videre har Esco-projekter primært været gennemført på kommunale bygninger i nogle få kommuner. Middelfart Kommune, der også er del af Trekantområdet Danmark, har været

pioner, men flere er efterfølgende fulgt med eller påtænker at starte op. Og for at skaffe kritisk masse på et enkelt område kan det være en mulighed at arbejde sammen på tværs.

– Vi skal følge op på muligheden på grund af den økonomiske gevinst, men også fordi det hjælper os med at nå vores ambitiøse mål med at nedbringe CO₂ udledningen, siger Jørn Pedersen, borgmester i Kolding

– Som enkelt kommune vil vi slet ikke vil kunne komme i betragtning i forhold til at få EU støtte til sådan et projekt, så det giver stor mening for kommunerne i Trekantområdet at gå sammen om opgaven.

En anden barriere er, hvordan man integrerer vedvarende energi. Det er nemlig en del af ambitionen, at besparelser på energi i hallerne skal yderligere forøges ved at installere vedvarende energikilder, som solfanger til opvarmning af vand og solceller til levering af elektricitet.

– Det er oplagt på grund af hallernes store flader og relevant nu, hvor man har lov til at lede den energi, man selv kan producere, tilbage til energiselskabet, siger Jakob Lorenzen. ■

Vejle kommune har set på de udfordringer, der er i deres energiforbrug i kommunens haller. I den forbindelse kom det frem, at måske havde andre nærliggende kommuner samme problemer. Det har de og i alt er der cirka 25 haller i Trekantområdet, der umiddelbart ser ud til at have en fordel i at få nedsat deres energiforbrug. Foto: Vejle Kommune.

HØR MERE OM ESCO

Overalt i Danmark er der efterslæb for milliarder på renoveringsområdet. Samtidig er der potentielt store energibesparelser at hente selv ved mindre renoveringstiltag, men der mangler midler til at igangsætte energirenoveringerne.

Den 29. marts holder Magasinet Ejendom og Byggesocietetet konference om potentialet i markedet og giver et overblik over Esco som en model, hvor finansieringen af renoveringen betales af de besparelser, der kommer. En række af de rådgivere, der allerede er i gang, giver et indblik i fordele og ulemper og kontraktformer ligesom der bliver mulighed for at drøfte og debattere en række konkrete operationelle erfaringer fra nogle af de kommuner, der har været helt i front på området.

Konferencen henvender sig til beslutningstagere indenfor kommuner, regioner, statslige ejendomsforvaltere, ejendomsselskaber, rådgivere, finansielle parter samt konsulenter og rådgivere indenfor drift og udvikling af ejendomme. Læs mere på www.magasinetejendom.dk/konferencer

Amerikansk marked retter sig

AMERIKA: For første gang siden 2007 viser tal fra mæglerfirmaet Cushman & Wakefield, at der faktisk var større efterspørgsel end den tilgang af kontorlokaler, der kom ind på markedet i USA i 2010.

– Det er et godt tegn på, at det amerikanske kontormarked er ved at komme sig, siger Maria Sicola, executive managing director og head of Research i USA hos Cushman & Wakefield.

Det er både en vækst i udlejningen, og det

faktum, at der kun bliver bygget meget lidt, der tilsammen giver en bedring i markedsudbuddet. Der blev udlejet 26,3 procent flere kontorer i 2010 i forhold til 2009. I 4. kvartal blev der udlejet knap 2 millioner kvm., og dermed blev det det mest aktive kvartal siden 2. kvartal 2008.

Der blev kun færdiggjort 750.000 kvm. nye kontorer og det er en nedgang på 40 procent i forhold til 2009. Samtidig er det også det laveste tal årligt siden 2005.

– Det ser ud til, at det lave byggeri har betydet, at ledighedsgraden i kontormarkedet ikke kommer til at nå de højder, vi så i den seneste recession, siger Maria Sicola.

Den gennemsnitlige ledighedsgrad i CBDs, Central Business Districts, i USA faldt til 14,4 procent i slutningen af 2010, hvilket er et fald på 0,3 procent i løbet af det seneste kvartal. Samlet har ledighedsgraden været oppe på 15 procent.

Ud af de 31 CBDs, der er med i Cushman &

Wakefield-analysen, faldt ledighedsgraden i de 19. De største fald er sket i Orange County i Californien, i Fairfield County i Connecticut, i Portland i Oregon, i Denver og i Palm Beach i Florida.

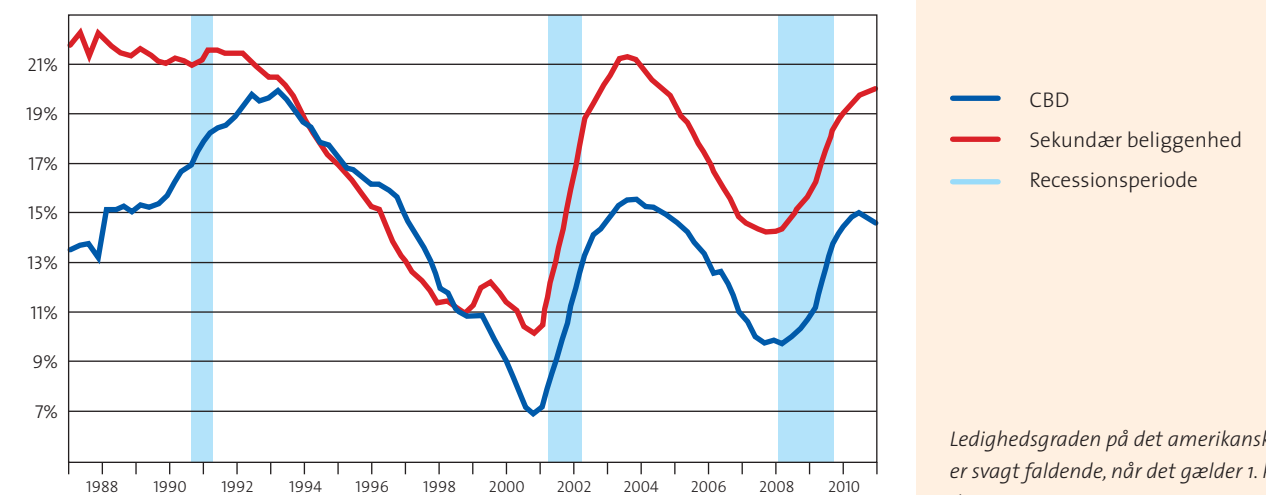
På trods af den stigende efterspørgsel er der stadig så mange ledige lokaler, at lejepriserne gennemsnitligt fortsat stagnerer.

Samlet set er det den overordnede økonomi og faldet i arbejdsløsheden, der kommer til at >>



Ledighedsgraden er fortsat 2-cifret i de fleste amerikanske byer, men den er dog på vej ned fra det høje niveau.

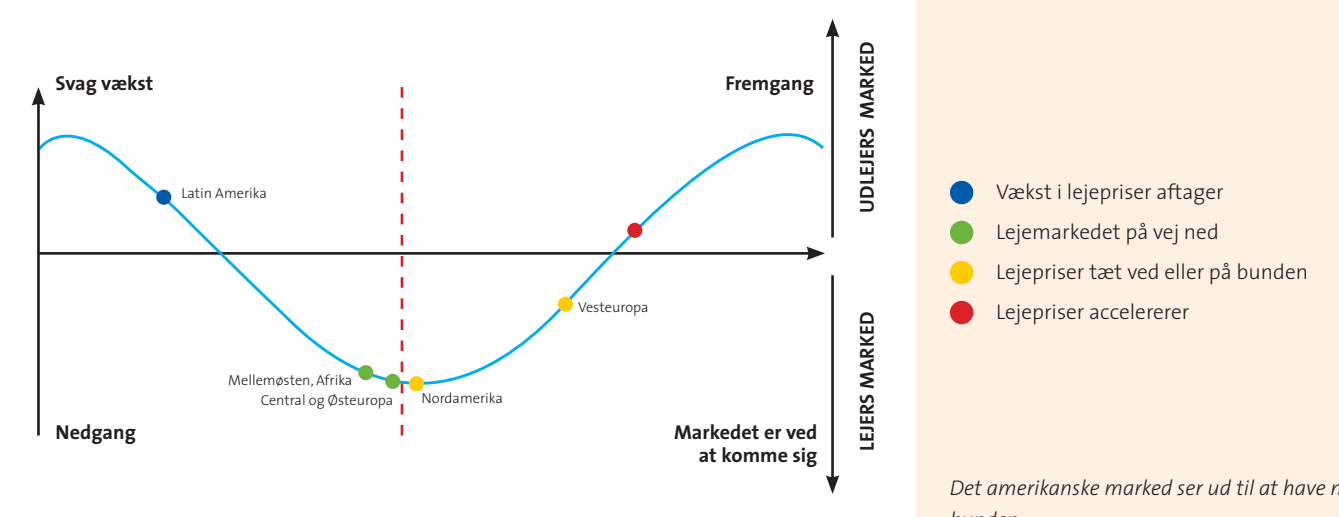
LEDIGHEDSGRAD I USA



Kilde: Cushman & Wakefield – Economic Pulse

Ledighedsgraden på det amerikanske marked er svagt faldende, når det gælder 1. classes ejendomme.

KONTORMARKEDSCYKLUS – GLOBALT



Kilde: Cushman & Wakefield – Economic Pulse

Det amerikanske marked ser ud til at have nået bunden.

mipim 2011

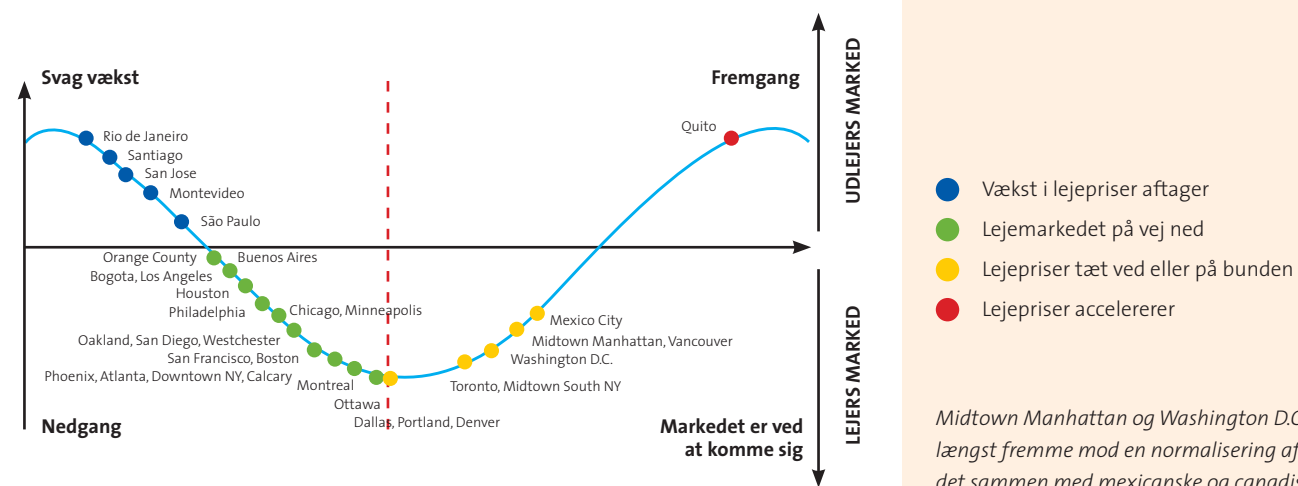
I modsætning til markedet i New York er der fortsat nedgang i Los Angeles.

afgøre ejendomsmarkedets udvikling.

– Lige nu falder arbejdsløsheden kun langsomt. Det er dog positivt, at ejendomsmarkedet vil være i stand til at rette sig meget hurtigere end tidligere i forbindelse med et opsving, men det er stadigvæk afhængigt af, at der overhovedet kommer et opsving, påpeger Cushman & Wakefield. ■



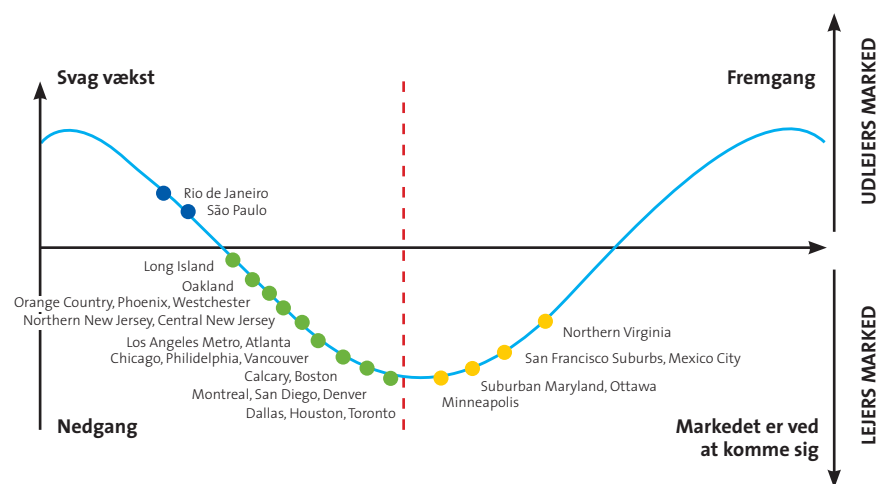
KONTORMARKEDSCYKLUS – USA



Midtown Manhattan og Washington D.C. er længst fremme mod en normalisering af markedet sammen med mexicanske og canadiske byer som Quito og Vancouver.

Kilde: Cushman & Wakefield – Economic Pulse

KONTORMARKEDSCYKLUS – USA (sekundære markeder)



Kilde: Cushman & Wakefield – Economic Pulse

I de sekundære markeder, hvor der er større ledighed end i primærmarkederne, følger tendensen efterspørgslen i CBD. For eksempel er Washington D.C. forstæderne Virginia og Maryland blandt dem, der er tættest på at komme sig ovenpå krisen sammen med oplandet omkring San Francisco.

magasinet ejendom

Magasinet Ejendom på MIPIM

Igen i år finder du Magasinet Ejendom på Mipim under hele messen. Vi giver dig en bred dækning af begivenheder på messen og rapporterer om tendenser og nye trends fra de mange udstillere på messen. Har du begivenheder som det kunne være relevant, at vi dækker er du velkommen til at sende en mail til os på pfeiffer@magasinetejendom.dk



Stort cocktail party i Cannes

Magasinet Ejendom samler igen de danskere, der har lyst til sammen at deltage i det store Cocktail Party, som Mipim er vært for tirsdag d. 8. marts. Vi mødes på Café Roma over for hovedindgangen til Mipim messen tirsdag d. 8. marts kl. 19.00 og følges til arrangementet. Deltagelse kræver ikke tilmelding, men gyldigt adgangspas til Mipim messen.



Scandinavian Property Magazine

Også i år udkommer det engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine i forbindelse med Mipim. Magasinet giver et grundigt indblik i udviklingen i Øresundsregionen og henvender sig bredt til udenlandske aktører, der har interesse i at investere eller etablere sig i Øresundsregionen. Magasinet udgives i samarbejde med Copenhagen Capacity og Malmö Stad og efter messen anvendes magasinet af Copenhagen Capacity, Malmö Stad og Lunds kommune som informationsmateriale til udenlandske virksomheder.

Få magasinet tilsendt: Får du ikke magasinet med hjem fra Mipim eller vil du gerne have ekstra eksemplarer, kan du i år få leveret magasinet efter messen, mod et leveringsgebyr. Kontakt os på tlf. 49 25 39 69 eller info@magasinetejendom.dk



Ejendommen på Finsensvej er opført i 1969 og ligger tæt på Copenhagen Business School, midt imellem metrostationerne “Fasanvej” og “Lindevang”. Den er ejet af Aage V. Jensen Charity Foundation og C.E. Jensens fond i lige fællesje.

8.000 kvm. udlejet på Frederiksberg til SES

I efteråret 2009 flyttede SKAT fra Finsensvej 15 på Frederiksberg, og siden har ejendommens knap 8.000 kvm stået tomme.

Nu bliver lokalerne igen udlejet for Slots- og Ejendomsstyrelsen har nemlig overtaget lejemålet med det formål, at den nydannede styrelse Patientombuddet fra sommeren 2011 flytter ind i ejendommen på Finsensvej. Forud for indflytningen vil ejendommen gennemgå en gennemgribende istandsættelse.

– Udlejningen bekræfter vores opfattelse af året 2010, som bød på spirende optimisme. Vi op-

lever, at markedet er i markant bedring, og vores største udfor- dring lige nu er, at vi mangler et større varelager af velbelig- gende kontorejendomme til udlejning, siger statsautoriseret ejendomsmægler og leder af kontorgruppen København, Ja- kob Veino, Colliers International.

De seneste tal fra Oline-Lokale- børs-statistikken viser da også, at ledigheden nu stagnerer.

– Det er meget tilfredsstillende, at vi i et marked med sund kon- kurrence formår at udleje en ejendom af den størrelse, siger Jakob Veino.

DTZ udlejer 3.000 kvm. på Nyropsgade 45

I marts indgik den danske finanskoncern Nykredit og den nordiske forsikringskoncern Gjensidige et langsigtet strate- gisk samarbejde på skadeforsik- ringsområdet, som betød, at Ny- kredit koncernen solgte Nykredit Forsikring til Gjensidige.

En af følgeeffekterne var, at der blev udløst et større areal på Nyropsgade, hvor Gjensidige tidligere havde til huse. Da

Gjensidige Forsikring er en stor corporate client hos DTZ i Norge, fik DTZ i Danmark til opgave at afdisponere de 3.000 kvm. fordelt på 3 etager, enten ved fremleje eller afståelse.

Ejeren af ejendommen MP Pen- sion, og Gjensidige har forhand- let en afståelsesaftale via DTZ, og lejemålet bliver nu udlejet til Akademikernes Arbejdsløs- hedskasse.

Nyropsgade 45.



AOFs hovedkontor solgt i sale-and-lease back aftale

KØBENHAVN: DTZ har formidlet en sale & lease back for AOF på deres hovedkontor på Teglværks- gade 27.

– Efter en længere salgsperiode



hos anden mægler blev DTZ kontaktet af AOF Danmark med anmodning om strategisk rådgivning med henblik på afdisponering af ejendommen.

– *Salget af Teglværksgade 27 be- kræfter den klare bedring, som DTZ i øjeblikket oplever – især i handelen med ejendomme til værdier på under 50 mio., siger erhvervschef og statsaut. ejendomsmægler, Keld Abildgaard, som har stået for salget.*

Efter rådgivning blev ejendom- men udbudt i en delvis sale & lease back konstruktion, hvor sælger har indgået en lejefor- pligtelse på cirka 25 procent af det samlede areal, oplyser DTZ.

Ejendommen kunne herefter udbydes med 75 procent af eta- gearealet udlejet, og blev solgt til en investor med strategisk interesse i området for 35 mil- lioner kr.

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@magasinetejend- om.dk



Bricks køber portefølje i centrum af Århus



AARHUS: Projektudviklings- selskabet Bricks har købt en større ejendomsportefølje i hhv. Aarhus og Storkøbenhavn på i

Den tidligere chokoladefabrik i Århus er købt af Bricks.

alt cirka 25.000 kvm. Porteføljen er overtaget efter et dødsbo.

Der er en række signaturejen- domme i porteføljen. Det drejer sig for eksempel om den berømte “Chokoladefabrik”, Elvi- rasminde, beliggende i og om- kring Klostergade/Klosterport i Aarhus’ absolutte centrum.

– Dette køb er som led i den

strategi, der er lagt, hvor vi opkø- ber større ejendomsporteføljer til udvikling. Der er betydeligt udviklingspotentiale i porteføl- jen, som vi ser frem til at kunne udnytte til gavn for lejere samt for vores virksomhed, siger Mar- tin Busck, Bricks.

For blot cirka en måned siden overtog Bricks 13.575 kvm. på en af DSB’s større ejendomme på centralværkstederne i Århus nærmere betegnet “Komponent- værkstedet” beliggende langs med Spanien og mellem Værk- mestergade og Jægergårdsgade.

C.W. Obel køber Amaliegade 10

CBRE har solgt en 5.686 kvm. stor kontorejendom i Ama- liegade 10 i Frederiksstaden til C.W. Obel Ejendomme på vegne af Forsikringens Hus, der selv havde til huse i ejendommen frem til januar.

Ejendommen er beliggende midt mellem Amalienborg Slot og Sankt Annæ Plads og C.W. Obel Ejendomme har allerede fundet en lejer til en del af ejendommen.

Adm. direktør Niels Cederholm, CB Richard Ellis, ser handlen som et tegn på, at investeringsmar- kedet i Danmark er i bedring – også for mere sædvanlige handler på kontant basis. Og dermed følger Danmark trenden i de øvrige europæiske lande.

– Fremgangen på erhvervsejen- domsmarkedet er helt i tråd med vores markedsanalyse for 4. kvartal af 2010, som viser, at de europæiske ejendomsin- vesteringer er på det højeste niveau siden 1. kvartal af 2008. For eksempel viser markedsana-

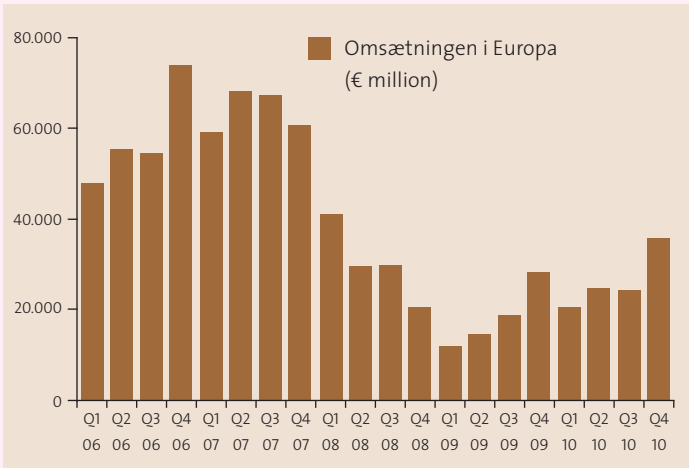
Investeringer i ejendomme i Europa er nu igen oppe på næsten halvt niveau af boom-årene 2006-2007. Samtidig er der også sket en for- dobling siden bunden blev nået i 1. kvartal 2009.

lysen, at de samlede europæiske ejendomsinvesteringer steg med 27 procent i forhold til samme periode i 2009, siger Niels Cederholm.

Den største vækst er registreret i Norden, der med et investe- ringsomfang på 47 milliarder kr., tegner sig for 18 procent af de europæiske ejendomsinveste- ringer.

– Omend Danmark er bagud i forhold til vores nordiske na- bolande, har fremgangen også været mærkbar her, hvor der blev omsat for knap 7,5 mia. kr. Det er det højeste niveau siden 3. kvartal af 2008, hvor krisen for alvor slog igennem på det danske ejendomsmarked.

Amaliegade 10.



Kilde: CB Richard Ellis.



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 1/2-2010 - 31/01-2011		
Februar	1.674	146.774
Marts	3.247	251.378
April	3.618	275.872
Maj	3.365	252.553
Juni	2.852	262.237
Juli	2.207	131.897
August	3.408	434.620
September	4.510	499.210
Oktober	3.539	341.354
November	4.571	328.793
December	4.307	257.540
Januar	4.180	282.026
Total	41.478	3.464.254

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/2-2010 - 31/01-2011		
Hovedstaden	13.205	1.142.241
Sjælland	5.656	305.609
Syddanmark	7.124	656.499
Midtjylland	11.360	994.514
Nordjylland	4.132	365.391
Total	41.478	3.464.254

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART JANUAR 2011				
	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Flintholm Company House	Frederiksberg	615	2012-04	Boliger - huse og lejligheder,
Opførelse af adm.center til Bestseller	Århus C	450	2013-02	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ny Moesgård Museum	Højbjerg	326	2014-07	Sport, fritid, kultur & hotel
Opførelse af ejerlejligheder	København S	200	2012-07	Boliger - huse og lejligheder,
Campus Roskilde	Roskilde	178	2012-03	Skoler, uddannelse & forskning
Krifa – Nyt hovedkontor	Århus N	147	2012-08	Butik, kontor, lager, industri & transport
Amailieparken etape 3	Vallensbæk	137	2013-01	Boliger - huse og lejligheder,
Opførelse af ældreboliger i Bredebo	Kongens Lyngby	115,1	2012-10	Sundheds- & socialvæsnet
Nordvanggård – Plejeboliger	Birkerød	110	2012-07	Sundheds- & socialvæsnet
Plejecenter på Snorrebakken – Etape 1	Rønne	106	2012-06	Sundheds- & socialvæsnet

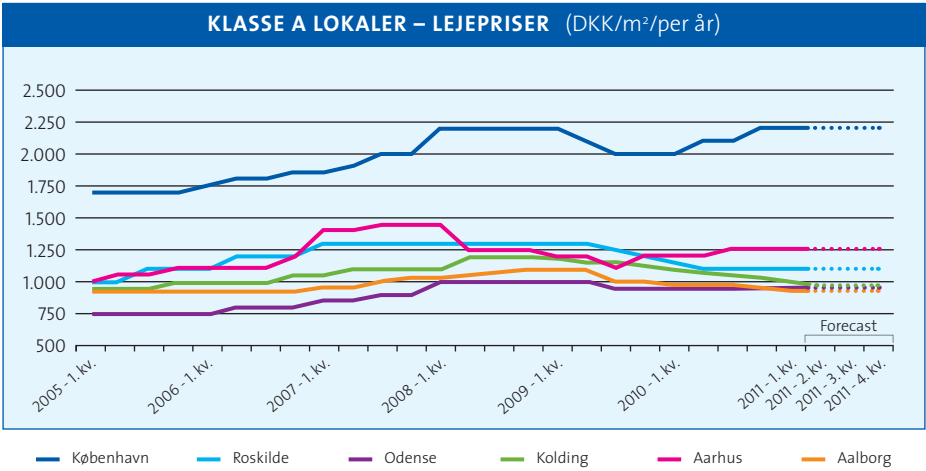
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE INGENIØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/2-2010 - 31/01-2011
Rambøll Danmark A/S
Moe & Brødsgaard A/S
Cowi A/S
Niras A/S
Grontmij Carl Bro A/S
NCC Construction Danmark (rådgivning in-house)
Alectia A/S
Orbicon A/S
Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma A/S
EKJ Rådgivende Ingeniører A/S

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/2-2010 - 31/01-2011		
Boliger – huse og lejligheder	10.852	925.849
Sport, fritid, kultur & hotel	6.476	550.816
Butik, kontor, lager, industri & transport	10.776	1.083.473
Skoler, uddannelse & forskning	5.557	458.083
Sundheds- & socialvæsnet	5.373	366.843
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	584	55.687
Energi og renovation	1.859	23.503
Total	41.478	3.464.254

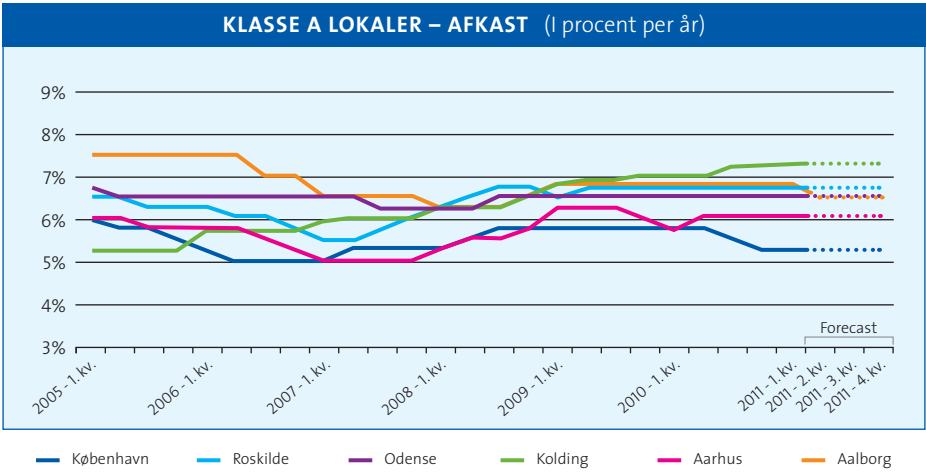


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Kontormarkedet i Danmark



Aktiviteten i kontorlejemarkedet er stabiliseret omkring et normalniveau. Stabiliseringen gælder også lejeniveauerne, hvor Københavns prime niveau svarer til niveauet fra før krisen. Kontorbyggeri i spekulationsøjemed er tæt på ikke eksisterende, og projekter der går i jorden forudsætter, at ankerlejer er på plads. Tomgangen er som følge af den stigende aktivitet i lejemarkedet, samt det forhold, at byggeriet igangsat under højkonjunkturen er færdigmeldt, begyndt at falde på landsplan.



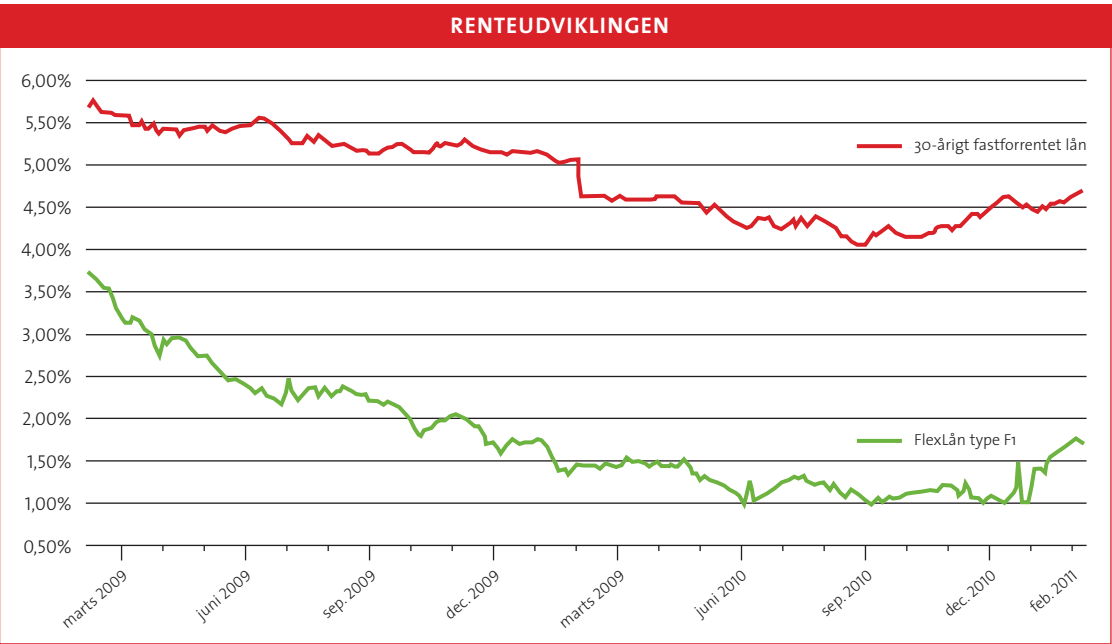
Investeringsmarkedet i særligt København har fastholdt det stigende niveau fra slutningen af 2010. Nødlidende ejendomme fylder fortsat i markedet med finansiering som et centralt forhandlingsparameter. Flere pengestærke investorer er imidlertid aktive i markedet, hvilket har udvidet spillepladen og skaber grobund for en forventning om, at den positive aktivitet vil fortsætte gennem 2011. Køber og sælger har i stigende grad fundet fælles fodslag omkring afkastniveauet, hvilket imidlertid primært er gældende for prime ejendomme med stabile lejeaftaler.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

En svag stigning har på det seneste kunnet ses i både den korte og den lange rente.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Af Finn Träff og Iben Winsløw,
partnere, FrølundWinsløw
ft@fwin.dk og imw@fwin.dk



Tinglysning er slet ikke en domstolsopgave

Nu er der snart gået halvandet år, siden vi fik den digitale tinglysning, og systemet fungerer stadig ikke rigtig godt. Meget går bedre, men der er lang vej endnu til, at man får et system, der kan leve op til forventningerne. Vi har samlet nogle overvejelser af strukturel karakter vedrørende den måde, systemet bygget op.

Driften af et tinglysningssystem er en registeropgave, der ikke har noget med de dømmende myndigheder at gøre. Tinglysningssystemet har derfor altid været fejlplaceret i retterne. Det har fungeret i det tidligere system, men netop overgangen til digital tinglysning har udstillet nogle af de problemer, der er ved denne fejlplacering.

På det konkrete plan træffer domstole afgørelser, der kan kæres til Landsretten, mens den offentlige administration opererer mere fleksibelt og tættere på borgerne og med en målsætning om at sikre objektivt rigtige resultater.

De gamle tinglysningskontorer havde for hovedpartens vedkommende udviklet en vis fleksibilitet, og af samme årsag blev det for snart mange år siden gjort til et krav, at dokumenter, der blev anmeldt til tinglysning, skulle forsynes med telefonnummer, således at tinglysningspersonalet kunne ringe til anmelder for at afklare småmangler, misforståelser eller lignende.

Den nye Tinglysningsret i Hobro har ikke fulgt denne tradition. Retten ringer aldrig og har i vid udstrækning valgt at undlade at føre en dialog med sine brugere. I stedet agerer retten som en domstol – og afviser anmeldelser. Dette havde på et tidspunkt et sådan omfang, at vi havde Tinglysningsretten mistænkt for også at afvise besværlige anmeldelser på et arbi-

trært grundlag – alene for at kunne præstere en bedre statistik over sagsbehandlingstiden.

Tinglysning er en registeropgave

Tinglysningsretten er samtidig fanget mellem de to systemer. Det ses bl.a. ved, at Tinglysningsretten har udformet en kontaktformular, så man kan henvende sig mere uformelt til retten for at få afklaret tvivlsspørgsmål. Problemet med denne formular er dog, at Retten kan have mere end 14 dages ekspeditionstid, mens kærefristen for tinglysningsafgørelser er 14 dage. Man kan således benytte den uformelle henvendelse med risiko for at tabe muligheden for at appellere afgørelsen. Det giver naturligvis ikke mening.

Tinglysningssystemet bliver nok ikke rigtig godt, før det bliver flyttet væk fra domstolene, og det vil formentligt også være nødvendigt på sigt, såfremt registeret skal integreres tættere med andre offentlige registre om fast ejendom.

Det elektroniske tinglysningssystem er bygget ovenpå det gamle system

Det gamle tinglysningssystem var bygget ovenpå det endnu ældre tinglæsningssystem, og det var en meget heldig og veludført transformation, hvor offentligheden i systemet blev bevaret og flyttet fra oplæsningen på tingstedet til tingbøgerne.

Den nye transformation har været knap så vellykket, da nogle af de løsninger, der er valgt, ligger som overbygning på et system, som nu er væk, og som fuldstændig vil savne mening, når det gamle system bliver glemt med tiden.

Det bedste eksempel på, at systemet bliver uforståeligt, er

ejerpantebreve. Ejerpantebreve er pantebreve, hvor man erklærer at skyldes sig selv et givet beløb. Der er tale om proformadokumenter, som var praktiske, fordi man på den måde kunne flytte en panthæftelse, uden at det var nødvendigt med en registrering i tingbogen.

Ejerpantebrevene kunne håndpantsettes. Dette sparede både afgift, og det gjorde håndteringen af disse hæftelser langt lettere. Med det digitale system er det ikke længere muligt fysisk at håndpantsette et gældsbevis, og det var derfor nødvendigt at finde en anden løsning.

I stedet for at simplificere ved at etablere en mulighed for at etablere disse panterettigheder direkte i tingbogen har man i stedet valgt at komplicere tingene ved at bygge videre på det gamle system, således at ejerpantebrevene nu skal underpantsettes. Det bliver meget svært at forklare meningen med dette til dem, som aldrig har arbejdet med det gamle system.

Bygger på en ulogisk selvbetjening

Et online-system handler dybest set om selvbetjening, og sådan skal det selvfølgelig være. Men tinglysningssystemet indeholder elementer af selvbetjening, som ikke er logiske, og hvor brugerne til tider bliver pålagt en absurd stor arbejdsopgave, som ikke rigtig tjener noget formål.

Det bedste eksempel vi har på dette er, at en videreopdeling af en ejerlejlighedsejendom skal anmeldes til tinglysning på hver enkelt ejerlejlighed i ejendommen, hvilket i en ejendom med mange ejerlejligheder giver et helt absurd stort tastearbejde.

Brugerne skal naturligvis gøre hvad de kan for, at tinglysningspersonalets arbejde ikke bliver urimeligt stort, men det modsatte burde nok også gøre sig gældende.

Simple og komplicerede sager blandes sammen

Det var et erklæret formål med det elektroniske system at skabe et tinglysningssystem, som kunne fjerne det unødvendige omkostningslag, som advokater og andre udgør i forbindelse med gennemførelsen af helt trivielle og ukomplicerede ekspeditioner.

Det formål skal naturligvis anerkendes, men vi må også konstatere, at det ikke er lykkedes.

Systemet har uden tvivl potentiale til at bevæge sig i den retning, og det er nok også efterhånden lykkedes at skabe et system, der virker godt nok, når vi ser på almindelige skøder og pantebreve. Pantebreve bliver dog stort set kun ekspederet af autoriserede anmeldere, så her er borgerne ikke kommet tættere på processen.

Alle andre anmeldelser giver problemer for borgerne. Selv banale skifteretsattester giver problemer, da borgerne bliver mødt med noget så grænseoverskridende som en anmodning om underskrift fra afdøde.

Ejerlejlighedshandler med ejerpantebreve, der er håndpantset til ejerforeningen, giver anledning til hele tre ekspeditioner i form af debitorskifte, kreditorskifte og ny underpantsetning, hvilket man heller ikke med rimelighed kan forlange, at nogen skal forstå.

Grundlæggende ser vi det som et problem i forhold til målsætningen, at man blander simple og komplicerede ekspeditioner. Både borgere, der ønsker at betjene sig selv, og professionelle aktører ville formentlig være væsentligt bedre tjent med et tostrengt system, hvor en serie simple operationer var automatiseret på en meget brugervenlig måde, mens automatiseringen af de lidt mere komplicerede operationer blev begrænset, og den individuelle betjening forbedret.

Retten bør fokusere på brugerne

Der er ingen tvivl om at systemet bliver bedre med tiden, men indtil videre går det tungt, og det, som bekymrer os mest, er, om Tinglysningsretten er ambitiøs nok i forhold til at levere en kvalitetsydelse til brugerne, eller om retten alene fokuserer på at holde sit budget og et højt sikkerhedsniveau.

Det eneste, der kræves, er, at virksomheden fra at være (og se sig selv) som en domstol ændrer adfærd og karakter til at være en offentlig servicevirksomhed. ■

Af Holger Haugstrup og
Claus Pedersen, KPMG
Senior Tax Consultant
hhaugstrup@kpmg.dk



Gennemgå fortsat den offentlige vurdering

Det kan fortsat betale sig for både ejere og lejere kritisk at gennemgå den offentlige ejendomsvurdering for fejlskøn og faktuelle fejl

I løbet af februar 2011 udsender SKAT de nye 2010-ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme, og der kan stadig være mange penge at spare ved at forholde sig kritisk til vurderingen. Er værdien af ejendommen korrekt ansat? Er benyttelsen korrekt angivet? Osv.

At det kan betale sig at have fokus på ejendomsvurderingen understøttes af nedenstående statistik fra Landsskatteretten. Som det fremgår heraf resulterede næsten tre ud af fire klagesager i 2009 i en nedsættelse af ejendomsvurderingen.

	2007	2008	2009
Stadfæstelse	23,7 %	26,3 %	19,8 %
Nedsættelse	48,5 %	63,9 %	73,0 %
Forhøjelse	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Andet udfald	27,8 %	9,8 %	7,2 %
Antal sager	101	133	328

Det er KPMGs erfaring, at nedsættelsesprocenten ved ejendomssager afgjort af SKAT eller de lokale vurderingsankenævn, som minimum er i overensstemmelse med ovenstående fordeling. Vi har indenfor de seneste år ført mere end 500 klagesager inden for alle typer erhvervsejendomme, og såvel

ejere som lejere bør have fokus på fastsættelse af en korrekt ejendomsvurdering.

Fejl i værdiansættelsen

Baggrunden for det store antal nedsættelser skyldes, at de offentlige vurderinger ikke i tilstrækkelig grad har fulgt den generelle markedsudvikling. Da SKAT's vurderinger er foretaget maskinelt og baseret på historiske salgsstatistikker for et lokalområde, betyder det lave transaktionsniveau stor usikkerhed om prissætningen, og de generelle stigningsprocenter SKAT anvender. Specielt for ældre lager- og produktionsejendomme og andre erhvervsejendomme med mindre attraktiv beliggenhed er prissætningen meget usikker grundet transaktionsniveauet.

Ejendomsvurderingen skal afspejle værdien pr. 1. oktober 2010.

Andre kilder til fejl

Ved en gennemgang af ejendomsvurderingen er det dog ikke kun værdiansættelsen, man skal være opmærksom på, idet en række faktorer har indflydelse på de statistiske fremskrivninger SKAT foretager:

- Er ejendommen kategoriseret korrekt – fabriks- og lager-ejendom, forretningsejendom osv.?
- Er der givet korrekt fradrag for forbedringer i grundværdien?

- Er de anvendte arealer korrekt opgjort og kategoriseret?
- Er der restriktioner i forhold til anvendelsesmuligheder – lokalplaner, miljøforhold osv.?
- Er udlejningssituationen i det geografiske område ændret – infrastruktur, store virksomheder fraflyttet, høj tomgangsprocent osv.?
- Er ejendommens stand og vedligeholdelsesniveau ændret?
- Er værdisætningen af igangværende arbejder tilbageført efter færdiggørelse?
- Er vægtningen af afgiftspligtige arealer foretaget korrekt i forhold til den ikke afgiftspligtige del?

Som det fremgår af ovenstående ikke udtømmende liste, er der en lang række forhold, der bør overvejes ved en gennemgang af ejendomsvurderingen. Flytter eksempelvis en meget stor virksomhed fra området, med betydelige tomme lokaler til følge, kan dette medføre et markant fald i områdets lejeniveauer, som SKAT ved deres vurdering sandsynligvis ikke har taget højde for.

Dækningsafgift

Kommunalbestyrelsen i de enkelte kommuner kan bestemme, at der skal betales dækningsafgift af forskelsværdien – forskelsværdien findes ved at trække grundværdien fra ejendomsværdien. Dækningsafgiften skal anses som et bidrag til dækning af de merudgifter, der påføres kommunen i forbindelse med bl.a. følgende ejendomme:

- kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øje-med

Listen er ikke udtømmende, men der kan f.eks. ikke opkræves dækningsafgift af boligejendomme, landbrugsejendomme og kursusejendomme.

Dækningsafgiften kan højst udgøre 10 promille og svares alene af den afgiftspligtige forskelsværdi, der overstiger 50.000 kr. Det er kun i de tilfælde, hvor mere end halvdelen af ejendommen anvendes til afgiftspligtige formål, at kommunen kan opkræve dækningsafgift.

KOMMUNER, HVOR DER OPKRÆVES DÆKNINGSAFGIFT

Albertslund	Frederiksberg
Helsingør	Ishøj
Næstved	Sorø
Allerød	Frederikssund
Herlev	Kalundborg
Odense	Sønderborg
Ballerup	Furesø
Hillerød	Kerteminde
Randers	Tårnby
Brøndby	Gentofte
Holbæk	Kolding
Ringsted	Vallensbæk
Dragør	Gladsaxe
Horsens	København
Roskilde	Vejle
Egedal	Glostrup
Hvidovre	Lyngby-Taarbæk
Rudersdal	Aalborg
Fredensborg	Greve
Høje-Taastrup	Middelfart
Rødovre	Aarhus
Fredercia	Halsnæs
Hørsholm	Nyborg
Silkeborg	

Klagefrist og genoptagelse af tidligere år

Den almindelige ejendomsvurdering kan påklages og klagen skal indgives til SKAT senest den 1. juli året efter vurderingsåret – dvs. fristen for at klage over 2010 ejendomsvurderingen er således 1. juli 2011.

Der kan ligeledes være mulighed for at få genoptaget tidligere års vurderinger, dette kræver dog store fejlskøn eller myndighedsfejl. ■

8 -11 March 2011
Palais des Festivals
Cannes - France

WHERE REAL ESTATE MEET CAPITAL

Over 3,500 investors looking for new opportunities.



COME MEET THEM

► **REGISTER ONLINE AND PREPARE YOUR SHOW ON WWW.MIPIM.COM**

1/ Register online

2/ Plan your agenda with the Online Community

- identify and connect to the people you want to meet
- schedule meetings in advance
- select the conferences and networking events you want to attend

3/ Boost your visibility

- create and share your company profile
- advertise within our print and online channels
- organize your own private event

Kristian Krogh landechef for Niam i Danmark

Det svenske ejendomsselskab Niam åbner kontor på Rådhuspladsen i København.

Niam forventer i Danmark primært at fokusere på ejendomsinvesteringer med en investeringsvolumen på minimum 150-200 millioner kr. og med en attraktiv afkast-risiko profil, der også kan omfatte muligheder udenfor de institutionelle investorers traditionelle investeringsområder.

Niam har ansat Kristian Krogh som ansvarlig for det danske kontor. Han kommer fra en stilling som investeringschef for Aberdeen Asset Management i Danmark. Fra tidligere jobs har Kristian Krogh omfattende erfaringer fra ejendomsbranchen fra bl.a. Colliers, Skanska og NCC. Kristian Krogh er 43 år og uddannet HD(F), HD(U), statsaut. ejendomsmægler samt oprindeligt bankuddannet.

Niam er en stærk spiller på ejendomsmarkedet i Sverige. Dels på grund af sin position som asset manager af blandt andet 2 opportunistiske fonde Niam Fund III og Niam Fund IV med værdier for knap 20 milliarder kr. Desuden er Niam søsterselskab til det anerkendte svenske mæglerfirma Newsec og til analyse- og faktaleverandøren Datscha, der samler alle data om det svenske bygge-



Kristian Krogh.

og ejendomsmarked. De tre selskaber er forankret i moderselskabet Stronghold Group. Newsec administrerer ejendomme for mere end 75 milliarder kr.

Indtil videre har Niam kontorer i Sverige, Finland og Norge med hovedkontor i Stockholm, og Danmark er således det eneste land i Norden, hvor fonden endnu ikke har etableret sig.

OLE BALLEGAARD NY MEDEJER AF NYBOLIG ERHVERV HORSENS

Orla Kjeld Bothe har valgt at sælge sin andel af Nybolig Erhverv i Horsens til statsaut. ejendomsmægler Ole Ballegaard, der har været ansat i forretningen de sidste 3,5 år.



Ole Ballegaard deler nu partnerskabet i Nybolig Erhverv Horsens med Bo Pinholt, der har været medejer i firmaet siden 2003.

– Jeg glæder mig over at blive partner i en forretning med en markant position i Horsens området. Jeg har i mange år arbejdet med erhvervsejendomme, og selv om jeg hører til den absolut yngre generation, har jeg allerede stor erfaring i branchen, siger Ole Ballegaard, der ser frem til ansvaret som medejer.

Ole Ballegaard.

NY MEDEJER I ENGSTØ VEST

Engstø Gruppen har ansat Morten Reher-Langberg som medejende direktør i Engstø Vest, der med fortsat vækst i fokus blev stiftet i det sene efterår med hovedsæde i Århus og firmaer i Vejle, Randers, Herning og Århus.

– Byggebranchen har det stadig svært, men det lysner, og vi ser positivt på fremtiden. Store offentlige investeringer med nybyggeri og udvidelse af hospitaler, skoler og institutioner er sat på skinner, og den midtjyske infrastruktur er under udbygning. Samtidig mærker vi, at private og især institutionelle investorer igen er begyndt at interessere sig for boligbyggerier specielt til udlejning, og vi dækker hele paletten med et solidt fodfæste i regionens lokale vækstcentre, siger Morten Reher-Langberg.

Morten Reher-Langberg ser Århus-regionen som et væsentligt omdrejningspunkt i udviklingen af Engstø Vest og dets datterselskaber, men han pointerer, at fokus er på hele det jyske marked, og at opkøb af eksisterende byggevirksomheder også udgør et element i strategien for virksomhedens fremtid.

– Målet er at fortsætte den vækst, som de seneste år har præget Engstø Gruppens jyske aktiviteter, siger Morten Reher-Langberg.

Morten Reher-Langberg har blandt andet tidligere været i KPC BYG og i Frederiksbjerg Ejendomme.



Ulla Röttger og Anja Monrad i Alectias bestyrelse

Direktør for Amagerforbrænding, Ulla Röttger, og Global Director, Anja Monrad fra Dell Inc. er indtrådt i bestyrelserne for henholdsvis Alectia-Fonden og Alectia.



Ulla Röttger.

retningsudvikling, byggeri, vand, energi og miljø.

Udviklingen er blandt andet sket gennem 8 strategiske opkøb over de sidste 5 år. Alectia planlægger at fortsætte denne udvikling gennem yderligere opkøb og organisk vækst i de kommende år.

Det skal de to nye profiler medvirke til. Direktør for Amagerforbrænding, Ulla Röttger, er indvalgt som næstformand i Alectia-Fondens bestyrelse. Alectia-Fonden er enejer af Alectia.

I bestyrelsen for Alectia indtræder Anja Monrad, Global Director fra Dell Inc. Om Anja Monrads indtrædelse i bestyrelsen siger for-



Anja Monrad.

mand for bestyrelsen i Alectia, Erik Hovgaard: – Alectia skal fortsætte sin stærke vækst – også på de internationale markeder. Anja medbringer lang erfaring fra en stor international koncern, og jeg har store forventninger til, at hun vil bidrage positivt til bestyrelsens arbejde.

FREJA EJENDOMME PÅ PLADS EFTER FLYTNING

Der var stort rykind, da Freja Ejendomme holdt reception ovenpå en kraftig omstrukturering af virksomheden ikke mindst efter flytningen fra indre by til Codanhus på grænsen til Frederiksberg. Codanhus er ved at blive en ejendoms“hub” med både Freja Ejendomme, Aberdeen Asset Management og Colliers som lejere.

Flytningen er kulminationen på en ny strategi, som adm. direktør Karen Mosbech har implementeret siden sin tiltrædelse for knap to år siden. Samtidig kunne bestyrelsesformand Søren Johansen og den nye salgsdirektør Jes Rovsing også blive præsenteret.

Mere end 200 lagde vejen forbi, og det var Karen Mosbech meget tilfreds med. Samtidig oplevede hun også, at der var en god interesse.

– Vi oplever pæn interesse både for vores eksisterende bygninger og for vores udviklingsområde. Det er meget tydeligt, at interessen er på vej tilbage især for de store ejendomme i centrum af København,

som vi har fået en del ind af den seneste tid, siger Karen Mosbech.

Fra venstre er det her bestyrelsesformand Søren Johansen, adm. direktør Karen Mosbech og salgsdirektør Jes Rovsing.



4 NYE MEDLEMMER I NORDICOMS BESTYRELSE

Efter blandt andet Ole Vagner har solgt aktier i Nordicom til Jens Schaumann, har Nordicom nu fået ny bestyrelse.

Allan Andersen, Leif Djuurhuus, Leif A. Olsen og Julius Thorfinnsson indtræder og desuden er Michael Vad Petersen genvalgt. Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Allan Andersen som formand og Michael Vad Petersen som næstformand.

– Den afgående bestyrelse har gjort et fint stykke arbejde med indgåelse af en aftale med selskabets bankforbindelser, der sikrer arbejdsro til udgangen af 2012, og kapitaltilførslen i efteråret har medvirket til, at der nu kan ses fremad og sættes fart på den vedtagne strategi. Hovedopgaven bliver at få selskabets ejendomsportefølje fokuseret ved udvikling og afvikling af de bestående udviklingsejendomme og parallelt hermed

få optimeret selskabets portefølje af investeringsejendomme, siger Allan Andersen.



FOTO: CRESTOCK (ARKIVFOTO)

Chico Sandbeck i bestyrelsen for Asgaard Group

Chico Sandbeck er nyvalgt til bestyrelsen i Asgaard Group, der nu foruden Chico Sandbeck består af Søren Stensdal, der også er en del af direktionen og hovedaktionær samt advokat Michael Vinther. Asgaard er i gang med en række forskellige udviklingsprojekter over hele Danmark.

Chico Sandbeck er selvstændig og arbejder i sit firma Sandbeck blandt andet med udvikling af Universitetskvarteret i Ørestad for By & Havn.

– Det er en spændende tid, vi bevæger os i,

hvor der på den ene side er mange muligheder i form af lav rente, fornuftige grundpriser og attraktive opførelsesomkostninger, og på den anden side mange udfordringer i en vanskelig markedssituation med tilbageholdenhed omkring finansiering og fortsat træge afsætningskanaler, siger Chico Sandbeck.

– I den kontekst er det igen blevet nødvendigt at besidde erfaring og kompetence indenfor projektudvikling, for at kunne skabe merværdi og sikre en positiv udvikling. Jeg tror, at dygtige og solide virksomheder indenfor ejendomsudvikling vil drage fordel af de nuværende markedsmæssige forhold, og at Asgaard Group vil være en af de virksomheder, der vil differentiere sig positivt i de kommende år.

Chico Sandbeck har tidligere været i blandt andet Kuben Byg og har bred erfaring med projektudvikling.

– På den baggrund ser jeg naturligvis frem til at være med til at kunne præge udviklingen på et strategisk niveau i Asgaard Group og glæder mig til et godt og spændende samarbejde i bestyrelsesregi. Søren Stensdal som er adm. direktør i Asgaard Group kender jeg i forvejen, og jeg er sikker på, at vi får et godt og udbytterigt samarbejde.

Chico Sandbeck.



JAN GLUD TEKNISK CHEF I NORTH

North styrker sit fokus på den tekniske drift af kundernes ejendomme med ansættelsen af en ny teknisk chef, Jan Glud. Jan Glud har en mangeårig baggrund som driftsleder af bl.a. Carlsbergs ejendomme.

North har i dag ledelsen af over 300.000 kvm. ejendomme i Norden indenfor mange forskellige ejendomssegmenter. North har stærkt fokus på optimeringen af ejendommenes drift og derfor har North valgt at styrke organisationen yderligere med ansættelsen af Jan Glud som teknisk manager.

– Det er vigtigt for os at sikre, at vi hele tiden er på forkant med ejendommenes tekniske stand og den daglige drift. Vi har uden undtagelse oplevet, at fokus på driften har givet ejerne rum til at omprioritere omkostningerne, så færre penge bruges på leverandørudgifter og forbrug, mens flere penge kan allokere til ejendommenes vedligeholdelse. Det giver en direkte forøgelse af ejendommenes værdi uden at det reelt koster en krone, siger Philip Marker, direktør i North.

Jan Glud.





Peter Back bliver direktør i Sadolin & Albæk

Peter Back er efter gensidig aftale stoppet hos DTZ Egeskov & Lindquist som følge af uenighed om den fremtidige strategi for virksomheden. Han tiltræder i stedet en stilling som direktør i Sadolin & Albæk med ansvar for udlejningsafdelingen, og han indtræder samtidig i selskabets ledergruppe.

Peter Back er 37 år og kommer fra en stilling som partner hos DTZ. Han er uddannet HD i afsætningsøkonomi og har en Executive MBA. Han er endvidere Chartered Surveyor (MRICS).

– Vi glæder os meget til at byde Peter Back velkommen hos Sadolin & Albæk. Vi har kendt Peter i mange år fra ejendomsbranchen som en særdeles kompetent og forret-

ningsorienteret person. Bistand til professionelle ejendomsinvestorer til udlejning af erhvervslokaler er et centralt forretningsområde for Sadolin & Albæk, og ansættelsen af Peter Back er et udtryk for en markant styrkelse af vores udlejningsaktiviteter, siger adm. direktør Peter Winther, Sadolin & Albæk.

Hos DTZ består partnerkredsen nu af 4 partnere, og der er ingen øvrige ændringer i organisationen. Udover fortsat at fokusere på rådgivning, salg, udlejning og vurdering, søger DTZ derfor nu en ny finansprofil som seniorrådgiver, som skal indgå i DTZ's Capital Markets team. Teamet arbejder med store investeringsejendomme og –porteføljer og hertil relateret Corporate Finance og Asset Management. Peter Back udtræder samtidig af DTZ's bestyrelse.

Peter Back.

ESBEN NEANDER KRISTENSEN UDNÆVNT TIL ASS. PARTNER

Esben Neander Kristensen er blevet udnævnt til associeret partner i arkitektfirmaet Signal. Esben Neander Kristensen har været 2,5 år på Signal og har i perioden siddet med ansvar for nye arbejdsrum på store kundeprojekter i både det private og offentlige.

Derudover har Esben Neander Kristensen deltaget i en række udviklingsprojekter, dels modelprogrammer for fremtidens hospice, fremtidens plejeboliger til mennesker med autisme, udvikling af koncepter til nye intelligente erhvervsklyn-ger såvel som campusstrategier og nye læringsrum indenfor uddannelsessektoren.

– Esben Neander Kristensen skal være med til at udvikle Signal fremadrettet både indenfor salg og udvikling. Samtidig fortsætter han som projektleder, siger adm. direktør Gitte Andersen, Signal.



Esben Neander Kristensen.

KIM PETERS AFDELINGSCHEF I HORSENS

Ingenieur og tømrer Kim Peters tiltræder stillingen som afdelingschef for MT Højgaard i Horsens. Udover større fokus på samarbejde i byggeprojekter vil han sætte fokus på private virksomheder og det offentlige i Horsens og omegn i forhold til at komme i gang med energirenovering.

– Jeg har arbejdet 5 år for MT Højgaard, og det seneste halve år har jeg rejst rundt i hele landet og holdt workshops for MT Højgaard-medarbejdere, bygherrer, rådgivere og andre eksterne samarbejdspartnere, siger Kim Peters.

Kim Peters har længe ønsket at komme op på chef-niveau.



– Min ambition har hele tiden været at få "min egen" afdeling, så det betyder i høj grad videreudvikling af Horsenskontoret, siger Kim Peters.

Oline.dk opruster med direktør og sekretariat



Jesper Storm Hansen.

Danmarks største database for salg og udlejning af erhvervsejendomme, Oline.dk, opruster nu med ansættelse af en direktør og oprettelse af et sekretariat. Jesper Storm Hansen er den nye direktør, der skal fastholde og udbygge Oline.dk's markante position på markedet.

Foreningen af erhvervsejendomsrådgivere, som driver Oline.dk, valgte Jesper Storm Hansen blandt mere end 60 ansøgere.

Ansættelsen sker som led i en oprustning af Oline.dk, der også inkluderer oprettelsen af et sekretariat – alt sammen for at fastholde og udbygge Oline.dk's stærke position på markedet for salg og udlejning af erhvervsejendomme.

– Vi er meget glade for ansættelsen af Jesper Storm Hansen som direktør for Oline.dk, og vi har store forventninger til den kraftige oprustning af Oline.dk, som en ny direktør og oprettelsen af et sekretariat vil føre med sig, siger Bjarne Jensen, bestyrelsesformand for Oline.dk.

Oline.dk's nye direktør, Jesper Storm Hansen, kommer fra en stilling som underdirektør i Gjensidige Forsikring med ansvar for IT. Jesper Storm Hansen har mange års erfaring med ledelse, salg, forretningsudvikling og brug af IT til at skabe resultater.

Det bliver Jesper Storm Hansens opgave at fastholde og bygge videre på den markante position, som Oline.dk nu gennem mere end ti år har opbygget i markedet som Danmarks største portal for udbud og markedsføring af erhvervsejendomme.

– Oline.dk er netop nu i gang med en omfattende opgradering af selve databasen, og henover det næste års tid vil der løbende blive implementeret ændringer, som vil give nye muligheder og funktionaliteter i systemet for brugerne, oplyser Oline.

Bag Oline.dk står størstedelen af Danmarks erhvervsejendomsrådgivere, og udbuddet af emner omfatter i januar 2011 mere end 10.250 emner med et samlet areal på mere end 10 millioner kvm.

læs i næste nummer

I næste udgave kommer Magasinet Ejendoms investeringstillæg nr. 1/2011. Vi sætter blandt andet fokus på:

- Investering i ejendomme i Danmark
- Internationale investeringer
- Anpartsinvesteringer

Fokus på regionerne: København og Malmø

- hvad sker der i Øresundsregionen?

Opsving i mæglerbranchen

- professionalisering og nye veje

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 annoncereservation er 11. marts 2011.



Vi sender en stor lykønskning til de nye lejere

Gladsaxe Office House

Novo Nordisk flytter ind i Multibrugerhuset VAT83 på Vandtårnsvej i Søborg ved Gladsaxe Trafikplads.

7.240 m² »



Vibeholm Business Park

Johnson Controls bliver en del af Vibeholm Business Park på Hovedvejen i Glostrup, et erhvervsområde i udvikling.

1.315 m² »



Hans Just Pakhus

Revisionsvirksomheden Ankjær-Jensen & Partnere får nye gemakker i Århusgade på Østerbro.

750 m² »



Skal vi også udleje din ejendom?

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.

Kontakt os på 7023 6330

Lintrup & Norgart A/S ■ Statsaut. ejendomsmæglere, MDE
Århusgade 88, 2100 København Ø ■ www.linor.dk

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE



MMP
ID-nr. 42621