

magasinet ejendom

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

Nr. 5 maj 2011 | 4. årgang



**Danske skoler re-
noveres for
milliarder**

**Internationale
firmaer satser på
FM i Danmark**

**Fond køber
københavnsk
signaturbygning**

**Ekspansive
golfplaner**

Fokus på
regionerne:
**BUTIKKER I
HILLERØD**



Mangler du også lejere i dine lokaler?

Magasinet Ejendom sætter fokus på situationen for ejendomsselskaber i det aktuelle marked.

Tirsdag d. 14. juni holder vi konferencen "Udlejning af erhvervslokaler" med fokus på håndtering af ejendomme og tiltrækning af lejere i et marked med høj tomgang.

Konferencen henvender sig til små og store ejendomsselskaber og mæglere, og vi ser på: Hvordan får man kontakt til lejerne, og hvordan bruger man sit annoncebudget optimalt? Hvordan undgår man værdiforringelser, og hvordan påvirkes skatteregnskabet af høj tomgang? Skal man forbedre sine ejendomme for at tiltrække lejere, og hvad giver mest på bundlinjen? Hvordan lærer man at leve med høj tomgang, og hvad gør man i andre lande i Norden?

Læs mere om konferencen, se programmet og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk

Indhold

ARTIKLER

- 4 **Leder** | Goddag, jeg vil gerne investere i ejendomme....
- 14 **Indblik** | Bygninger under uddannelse
- 22 **Brancheindblik** | Internationale firmaer dominerer på FM-markedet
- 28 **Investering** | Industrielokaler i Danmark har størst værdiefterslæb
- 32 **Fokus på regionerne** | Hillerød: Eksplosion i butiksmarkedet
- 40 **Investering** | Golfbaner kæmper for at genvinde terrænet

ORDET ER DIT

- 58 **Ordet er dit** | Markedsleje og gældende leje af Iben Winsløw
- 60 **Ordet er dit** | Forøg bundlinjen af Preben Gramstrup

OVERBLIK

- Nyheder Indland** | 6-12, 18-21, 26, 31, 36-38, 62
- Byggesocietetet** | 39
- Nyheder Norden** | 40-42
- Marked og transaktioner** | 52-55
- Tal og tendenser** | 56-57
- Nyheder Udland** | 52-54
- Virksomheder og mennesker** | 63-67
- Læs i Magasinet Ejendom nr. 6** | 67

28



Fokus på regionerne:
BUTIKKER I HILLERØD



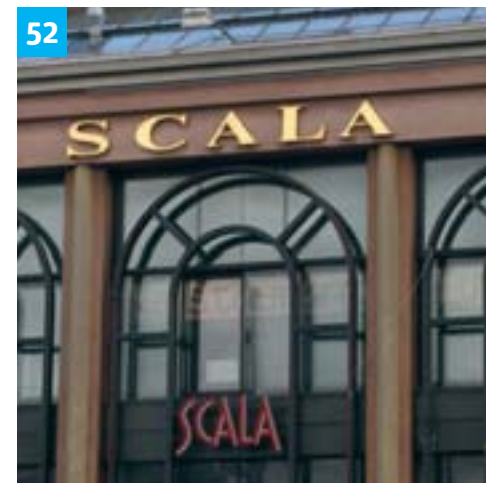
14

22



Læs også
'Ordet er dit'
på side 60

52



40





Goddag, jeg vil gerne investere i ejendomme....

Hvis vi et øjeblik forestiller os en kunde i en bank. "Goddag, jeg vil gerne investere i ejendomme". Den forhåbentlig venlige bankrådgiver vil formentlig foreslå kunden at købe en ejendom og få finansieret 60 procent med realkreditlån, hvis det er en erhvervsejendom og 80 procent, hvis det er boliger.

Kunden: "Nej, nej, nej – jeg mener ikke, at jeg selv vil købe en ejendom. Jeg vil gerne investere i ejendomme. Jeg har 30.000 kr."

Bankrådgiveren tænker sig lidt om og kan med god vilje komme i tanke om 3-4 ejendomsrelaterede aktier; Jeudan, Nordicom..... måske vil Sjølsø Gruppen og TK Development også blive nævnt, (men det bør de sådan set ikke, for det er ikke ejendomsselskaber, men projektudviklingsselskaber og har en helt anden profil), og så stopper valgmulighederne formentlig der.

Og hvor vil jeg så hen med alt det?

I udlandet – USA, Tyskland, England etc. etc., – har man en række konstruktioner kaldet REITS. De er skattemæssigt konstrueret, så de bliver attraktive for en bred investorskare. Ser man på investeringens størrelse, kan det være ganske små beløb ligesom aktier, og de fungerer på alle måder som andre investeringsforeninger som vi i Danmark kender fra bankområdet etc. etc.

Med jævne mellemrum er REITS-diskussionen bluset op med opfordringer om at indføre lignende muligheder i Danmark. Endnu er det

ikke blevet til noget. Det er rigtig ærgerligt på flere måder. Først og fremmest, fordi det vil bidrage til en professionalisering af ejendomsbranchen, hvis der bliver selskaber, hvor en lang række interessenter har mulighed for at kigge med. Vi har alle fokus på ATP og Danske Bank, fordi vi er så mange i Danmark, der har interesse i deres udvikling. En bredere ejerkreds vil medvirke til at skubbe i retning af større åbenhed og et mere likvidt marked.

Indførelse af en bred mulighed for at investere i ejendomme med for eksempel REITS-konstruktionen vil derfor på alle måder være positivt for ejendomsbranchen. Derfor bør lobbyarbejdet og opmærksomheden ikke miste fokus i den danske ejendomsbranche nu, hvor der med bedre tider igen forhåbentlig bliver overskud til at tænke langsigtet.



Med venlig hilsen
Magasinet Ejendom,
Kamilla Sevel

PS. Fra Investopedia.com
What Does Real Estate Investment Trust – REIT Mean?

A security that sells like a stock on the major exchanges and invests in real estate directly, either through properties or mortgages. REITs receive special tax considerations and typically offer investors high yields, as well as a highly liquid method of investing in real estate.

Om Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendoms formål er at skabe viden, forståelse og netværk på tværs af de traditionelle brancheskel i bygge- og ejendomsbranchen. Magasinet Ejendom udgives af forlaget SP Business Media ApS.

Magasinet udgives i samarbejde med den tværgående netværksorganisation Byggesocietetet og udkommer 11 gange om året i 3.500 eksemplarer. Hvert nummer har 10.000 læsere.



Vi passer også på dine lejere

Som udlejer af af erhvervsejendomme kender du værdien af at pleje og fastholde solide lejere.

Du kan gøre livet lettere for dine lejere ved at forstå og imødekomme deres individuelle behov, der spænder lige fra receptionsservice, mødelokaler og forplejning, kantine, rengøring, planteservice, affaldshåndtering, skiltning, posthåndtering, sikkerhed og vagtservice.

En tidskrævende og dyr opgave, mener nogle med rette. Men det behøver det ikke være.

Green circle udbyder en individuel facilities management pakke, varetager al kommunikation og afregner direkte med lejerne. Og du sparer ovenikøbet penge.

Green circle er et ejendomsdrifts- og facilities managementselskab, der blev stiftet for 7 år siden af partnerne Erik Jensen og Ole Mortensen. Vores ydelser omfatter alt fra fælles drift (lejerservice), forsyning, vedligehold, grøn pleje, glatføre, leverancestyring til kvalitetssikring. Vores kunder er bl.a. ejendomsinvestorer, ejendomsadministratorer, erhvervsejendomme og andels- og ejerforeninger. Læs mere om os på greencircle.dk

En af Danmarks største forvaltere af erhvervsejendomme, Aberdeen Asset Management, er en af dem, der har valgt at skabe skræddersyede facilities management løsninger med Green circle for at skabe ekstra værdi for lejerne.

Green circle tilbyder dig et 360° check på din lejerportefølje, så du kan pleje og fastholde dine lejere.

Vi passer på dine lejere, så du får bedre tid til alt det andet.

Ring til Ole og Erik for et uforpligtende møde på 46 34 20 99.



Region Syddanmark bygger nyt for 235 millioner kr.



ESBJERG: Et enigt regionsråd i Region Syddanmark har godkendt finansieringen af en udbygning og modernisering af den døgnpsykiatriske funktion i Esbjerg. Projektet har en værdi af 235 millioner kr.

Byggeprojektet samler døgnfunktionerne, opretter et fremtidigt sengeafsnit med et øget antal senge og opgraderer de fysiske rammer til moderne standarder.

– Vi har i Region Syddanmark besluttet os for at harmonisere de psykiatriske tilbud og gennemføre standarder, så vi fortsat kan levere

behandling af en høj kvalitet. Derfor skal vi også være villige til at skyde mange penge i byggerier som det i Esbjerg, siger regionsrådsformand Carl Holst.

Udbygningen betyder, at den døgnpsykiatriske funktion udvider med 6.200 kvm., og at håndværkerne renoverer og moderniserer de resterende 11.000 kvm.

Region Syddanmark forventer at tage hele byggeriet i brug fra oktober 2014, og næste skridt på vejen bliver at finde en byggerådgiver til projektet.

Byggeprogrammet lægger blandt andet op til følgende væsentlige elementer i byggeprojektet:

- Tre nye sengeafsnit på i alt 46 senge
- En ny samlet gerontopsykiatrisk funktion med ambulatorium og sengeafsnit koblet tæt sammen
- Tilpasning af hovedbygningen, så den kan fungere som både samlingspunkt, forbindelsesled og hovedfærdselsåre for den psykiatriske afdelings patienter, pårørende og personale
- Nybygninger, der lever op til lavenergiklasse 2015, (50 procents reduktion i energiforbrug), og andre tiltag til reduktion af de øvrige driftsudgifter.

NYT HOTEL FÅR ETAGE KUN FOR KVINDER

ØRESTAD: Det nyåbnede Hotel Bella Sky Comwell i Ørestad får som det første hotel i Europa en etage dedikeret til kvinder. Udvalgte berejste kvinder har hjulpet til med at indrette kvindeetagen med navnet Bella Donna til kvinders særlige behov.

Over halvdelen af de adspurgte kvinder vil, ifølge hotellets fokusgruppeundersøgelse, prioritere at bo på en kvindeetage. Det vil de primært af tre årsager: Det giver tryghed, det føles mere hygiejnisk at vide, at den forrige gæst også har været en kvinde, og de foretrækker værelser tilpasset kvinders behov.

Kvindeetager er efterspurgt i udlandet, men ikke set herhjemme. Der bliver kun adgang med kvinders nøglekort.



FOTO: © ULRIK AAGAARD

AARSLEFF OG BILFINGER BERGER SKAL BYGGE 80 VINDMØLLEFUNDAMENTER

SYLT: Aarsleff og tyske Bilfinger Berger har indgået kontrakt på udførelse af havmølleparken DanTysk.

Havmølleparken etableres i Nordsøen cirka 70 kilometer vest for øen Sylt og tæt ved den maritime grænse mellem Danmark og Tyskland. Havmølleparken får en samlet kapacitet på 288 MW. Bag projektet står et konsortium bestående af Vattenfall i Tyskland, 51 procent, og Stadtwerke München, 49 procent.

Kontrakten består af fremstilling og installation af 80 monopælfundamenter, som installeres i vanddybder på op til 32 meter. Monopælene er op til 65 meter lange og vejer op til 730 tons. Foruden selve monopælen består fundamentet af et overgangsstykke med en vægt på 250 tons og en længde på op til 27 meter. Diameteren på fundamenterne er op til 6 meter.

Udførelsesperioden er fra 2011 til 2013.

Danske entreprenører har oparbejdet stor kompetence på fundamentfeltet, hvor også MT Højgaard har hjemtaget betydelige ordrer inden for de seneste år.



FOTO: © SHUTTERSTOCK (ARKIVFOTO)

Vi stoppede aldrig med at lege med klodser

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 660.000 m² fordelt på 69 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

9 år gammelt hus energioptimeret markant



ROSKILDE: Vestergaard Company i Roskilde producerer og markedsfører en flåde af højteknologiske specialkøretøjer til hhv. afisning, vask, toilettømning og vandpåfyldning af fly på jorden. Virksomheden har cirka 200 medarbejdere, hvoraf hovedparten er beskæftiget på virksomhedens 13.000 kvm. store driftsanlæg i Roskilde, der også omfatter en administrationsbygning på 4.000 kvm. opført i 2002.

Til trods for, at firmaets hovedkontor og

fælles kantine har til huse i en moderne energiokonomisk administrationsbygning, med styring af lys og temperatur, har måling af bl.a. CO₂-indholdet i luften vist, at der var plads til markante energiforbedringer. Ventilationssystemet var designet til at køre automatisk på samme høje niveau fra kl. 7-17, uanset om lokalerne var i brug eller ej og uden at tage højde for luftens indhold af CO₂. Eksemplet viser, at der selv i nyere bygninger kan findes væsentlige besparelser på den tekniske bygningsdrift.

Den løbende driftseffekt af energiinvesteringen hos Vestergaard Company udgør 400.000 kr. og danner dermed grundlag for en tilbagebetalings-tid på maksimalt 3 år.

Alene de sidste ni måneder har Vestergaard Company sparet 178.000 kr. på energiregningen og samtidig skånet miljøet for 27 tons CO₂.

Schneider Electric har været leverandør på optimeringerne.

– Selv en moderne bygning, med god isolering og effektiv klimaskærm, kan yderligere energioptimeres. Det skyldes især, at strømforbruget til tekniske anlæg i moderne bygninger tegner sig for en stadig større andel af det samlede energiforbrug i forhold til energiforbruget ved opvarmning, som relativt set falder i takt med bedre og bedre isolering. Det øger risikoen for et skjult energispild til strøm, men styrker omvendt også potentialet for vedvarende besparelser baseret på konkrete analyser, siger forretningsområdechef Mads Beier, Schneider Electric.

AALBORG: KVÆGTORVET MÅ VIGE FOR MUSIKKENS HUS

AALBORG: Aalborg Kommune vil udbyde et areal beliggende umiddelbart vest for Musikkens Hus og tæt på Nyhavnsgade med henblik på at etablere et underjordisk parkeringsanlæg bl.a. til opfyldelse af parkeringsbehovet for Musikkens Hus.

Derfor har Fonden Musikkens Hus, efter at have konsulteret Aalborg Kommune og de nuværende ejere af Kvægtorvet, besluttet at overtage Kvægtorvet under forudsætning af Aalborg Kommunes godkendelse og forudsat, at de resterende bygningsdele må fjernes uden at blive genopført. Det er samtidig en forudsætning, at Aalborg Kommune afholder omkostningerne til nedrivningen. Fonden vil indlede forhandlinger med Aalborg Kommune om overdragelse

af byggerettigheden fra nedrivningen.

Købesummen svarer til sælgernes omkostninger ved at have erhvervet og opretholdt Kvægtorvet, der indtil for nylig forventedes at blive "genbrugt".

– Det er med et vist vemod, at vi er gået

med til at sælge Kvægtorvet. Vi ville gerne have været med til at genopføre Kvægtorvet, så vi kunne få en flot historisk bygning i forbindelse med Musikkens Hus. Men vi har samtidig forståelse for, at helhedsplanen omkring Musikkens Hus bliver så optimal som muligt, siger ejerne af Kvægtorvet om baggrunden for salget.



VISUALISERING: © COOP HIMMELB(L)AU



Ny markedsrapport

Erhvervsejendomme i Danmark – Forår 2011

Stigende aktivitet hos investorerne

Nybolig Erhvervs nye markedsrapport analyserer de seneste markedsdata og præsenterer baggrund og prognoser for udviklingen indenfor kontor-, lager- og butiksejendomme i Danmark.

Vi stiller skarpt på erhvervsejendomsmarkedet og giver dig overblik over udviklingen og tendenserne i hver region.

I rapporten kan du bl.a. læse:

Investorerne viser interesse

Stabiliseringen i den generelle økonomi og det lave renteniveau, har sendt positive takter på investeringsmarkedet.

Lejerne søger større og bæredygtige lokaler

Kontormarkedet oplever en positiv udvikling. Flere virksomheder søger mod bedre beliggenheder samt større og gerne bæredygtige lejemål, så den stigende tomgangskurve er knækket.

Nybolig Erhverv København A/S – professionel samarbejdspartner og rådgiver for en lang række aktører på det danske og internationale marked for erhvervsejendomme. Nybolig Erhverv København A/S har et kontor i København og et i Hillerød.

Nybolig Erhverv København A/S

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

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

GVA Worldwide



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

CARLSBERG OG UCC FORHANDLER OM 55.000 KVM. CAMPUS-BYGGERI

VALBY: Professionshøjskolen UCC vil samle en række uddannelsessteder i en ny uddannelsescampus i København og har nu indledt forhandlinger med Carlsberg om et byggeri på ca. 55.000 kvm. i den fremtidige Carlsberg bydel. Den kommende campus vil omfatte mere end 10.000 studerende og kan blive startskuddet til at løfte Carlsberg-området ind i en ny udviklingsfase.

Samtidig indleder UCC nu forhandlinger med Carlsberg om muligheden for at samle de øvrige uddannelsessteder i hovedstaden i den fremtidige Carlsberg bydel i 2015.

– Carlsberg er meget glade for UCC's inte-

resse. Vi anser UCC's uddannelsesprojekt, som særdeles vigtigt for den samlede udvikling af Carlsberg bydel. Carlsberg samarbejder bl.a. med Realdania om udviklingen af den nye bydel, og UCC's nye uddannelsescampus kan blive det første store byggeri på området. Byggeriet vil omfatte 55.000 af de i alt 570.000 kvm. byggeretter i den nye bydel, siger direktør Lars Holten, Carlsberg.

Bliver parterne enige, kan UCC forelægge planerne for Undervisningsministeriet, der skal vurdere projektet, før det kan godkendes i Folketingets Finansudvalg i løbet af 2011.



FOTO: © JUUL FRØST

Boka Group bygger nyt 9.700 kvm. kontorhus til Visma

HERLEV: Visma, der er Nordens største udbyder af forretningssoftware og administrative løsninger til erhvervslivet og det offentlige, flytter til efteråret ind i et helt nyt domicil i Herlev ved København.

– Vi ønsker at være mere synlige og har også brug for mere plads i takt med, at vi vokser. Derfor har vi besluttet at rykke ind i et mo-

derne og tidssvarende hus, hvor vi får bedre muligheder for at udnytte vores kompetencer på tværs af de forskellige fagområder. Vi ved fra de opgaver, vi løser for vores kunder, at der er en synergieffekt ved såvel stordrift som videndeling. Den 'medicin' får vi nu lejlighed til at tage mere af selv, fordi vi nu selv kan bestemme, hvordan vi vil indrette os og udnytte huset optimalt, siger June Mejlgaard Jensen.

– Vi kommer ikke til at udnytte huset fuldt ud i starten, og der mangler kontorhoteller i Herlev Kommune. Derfor ser vi en mulighed for at indrette et miljø hos os, hvor mindre virksomheder måske kan have en interesse i ikke at skulle binde sig for en lang huslejeperiode og samtidig kan se en fordel i at være en del af fælles reception, kantine, lønadministration og bogholderi etc., siger June Mejlgaard Jensen.

Boka Group er glad for, at Visma nu bliver en kontorpark, hvor der veksles mellem nyopførte og bestående ejendomme, der fremstår som et samlet hele.

– Vismas koncept matcher vores, når det gælder fleksibilitet og vækst, men samtidig har OfficePark konceptet sin helt egen profil. Det er erhvervsbyggerier, der er placeret ved en hovedfærdselsåre, siger direktør Mette Høj Davidsen, Boka Group.

Det nye domicil i Herlev er tegnet af Årstiderne Arkitekter og udgør etape III i Ring 3 OfficePark, Herlev, som Boka Group står bag. Det nye kontorhus er på fem etager med et samlet bebygget areal på 9.700 kvm.



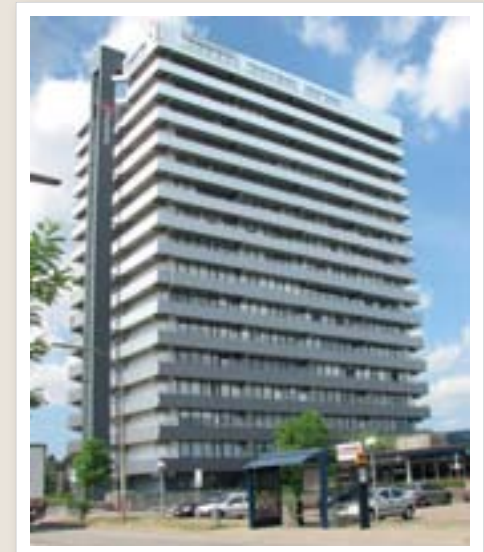
“NORDIA Advokatfirma, goddag.” Og det er så det eneste, du skal vænne dig til.

a4 Advokatfirma er blevet til NORDIA Advokatfirma

Nu siger vi et andet navn, når vi tager telefonen. Det skal man lige vænne sig til. Men ellers vil du ikke opleve den helt store forskel på før og nu. Vi er stadig de samme advokater. De samme eksperter i fast ejendom, M&A, immaterialret og insolvensret. Vi har også det samme fokus. Nemlig at vores gode råd skal blive til god forretning for dig. Og det kan de i øvrigt nu blive i hele Norden. Det skal du selvfølgelig også vænne dig til. Læs mere om NORDIA på nordialaw.com.

a4 » **NORDIA**
ADVOKATFIRMA SWEDEN • NORWAY • DENMARK • LAW

Lejemål til alle formål



Danbyg Ejendomme, et selskab i Nordea koncernen, er Øresundsregionens største udbyder af lager/produktions – og kontorlejemål. Vi kan imødekomme de fleste ønsker til lejemålets størrelse, beliggenhed og indretning.

Se www.danbyg.dk

Ring til udlejningsafdelingen på tlf. 4333 8100 eller e-mail til leje@nordeaejendomme.dk
Ejby Industrivej 38 • Postboks 1468 • 2600 Glostrup • Tlf. 4333 8100 • Fax 4333 8111

Vi er til stede – også efter at du er blevet lejer hos os. På danbyg.dk kan du se mere – også hvilke lejemål vi ellers kan tilbyde. Aftal besigtigelse med en af vores udlejningschefer.

...dine behov i centrum
danbyg
et selskab i Nordea koncernen

HENNING LARSEN VINDER 54.000 KVM. HERLEV-UDBYGNING

HERLEV: Henning Larsen Architects har som del af et konsortium med Friis & Moltke, Brunsgaard & Laur- sen Arkitekter, Orbicon Leif Hansen, Norconsult, NNE Pharmaplan og landskabsarkitekterne SLA vundet konkurrencen om udbygningen af Herlev Hospital. I alt 5 konsortier deltog i konkurrencen.



FOTO: © HENNING LARSEN ARCHITECTS

Den 54.000 kvm. store udbygning skal blandt andet rumme en ny akutmodtagelse og et kvinde-barn-center med børne- og fødeaf- deling. Projektet består af tre cirkulære bygninger placeret på rek- tangulære baser, der er forskudt og skaber en række af indbydende uderum. Det eksisterende hospitals 120 meter høje, retvinklede geometri får dermed et nedskaleret og fortættet modspil.

Byggeriet går efter planen i gang i maj 2014 og tages i brug i ok- tober 2017. En senere etape rummer blandt andet et patienthotel, konferencefaciliteter og en forskerskole.

Arkitektgruppen fik overskud på 11,3 mio. kr.



– Interessen for vores projektsalgprojekter gør, at vi på nuværende tidspunkt har en forventning om stigende aktivitet i vores koncern, dog uden at nå niveauet fra 2006 og 2007. Det er vores vurdering, at der igen er købere til boliger i projektsalg, siger Jørgen Witting. Her er det gruppens rækkehusprojekt i Ørestad Syd.

Projektudviklingskoncernen AG Group, også kendt under navnet Arkitektgruppen, fik et overskud på 11,3 millioner kr. i 2010. Resultatet er opnået på en omsætning på 279 millioner kr., hvilket er en fordobling i forhold til 2009 og overgår ledelsens forventninger ved årets begyndelse.

– Vi betragter resultatet i 2010 som tilfredsstillende i det nuvæ- rende marked. Vi har solgt grunde for mere end 100 millioner kr. i 2010, alle med positivt dækningsbidrag. I samme periode har vi erhvervet nye velbeliggende grunde for mere end 50 millioner kr., siger adm. direktør Jørgen Witting, Arkitektgruppen.

Omsætningen består af salg til private, boligforeninger og pen- sionskasser samt udlejning af boliger.

Arkitektgruppen har oplevet en stigende aktivitet i markedet, og oplever en pæn interesse for igangværende projekter, særligt i Storkøbenhavn, hvor selskabet er i gang med opførelsen af ræk- kehuse i Ørestad Syd og ejerlejligheder på Amager Strandvej.

Forventningerne til 2011 og 2012 er også positive uden, at ledel- sen ønsker at løfte sløret for de præcise tal.



Skanderborg Business Park Placering med eksponering

Fra mindre lejemål til køb af domicil

S/53 – Skanderborg Business Park er et af de mest ambitiøse erhvervsområder i Danmark. Her kan virksomheder opnå en helt unik placering. På den ene side tilbyder S/53 eksponering mod og adgang til en af landets vigtigste trafikårer, den østjyske motor- vej E45. På den anden side har man udsigt til noget af Danmarks smukkeste og mest varierede natur. Masterplanen er tilrettelagt

med fokus på alt inden for liberale erhverv, kontor og admini- stration, showroom, udvikling, tegnestuer samt domiciler af enhver art. Det er muligt at indgå lejemål fra 500 kvadratmeter og opefter. Køb af domicilejendomme er også en mulighed.

Mere information: Ring 7012 2400 eller mail til S53@mth.dk

Læs mere på mth.dk/S53

Specialister i fast ejendom siden 1910



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

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

Bygninger under uddannelse

Danmarks bygningsmasse til undervisningsbrug er under rekonstruktion både fordi undervisningsformerne ændrer sig, og fordi der skal rationaliseres. Bygge- og ejendomsbranchen kan selv være med til at skabe opgaverne

Professionshøjskoler, universiteter og folkeskoler. Tilsammen er hele den danske bygningsmasse til undervisningsbrug ved at blive mere eller mindre rekonstrueret. Nogle steder bliver der skabt nytænkende spændende arkitektur, andre steder bliver huller og ødelagte vinduer blot lappet. Mens der er mest fokus på de store beløb som de 6 milliarder kr., der er afsat til udbygning af universiteter og laboratorier med store udbud og stjernearkitekter på banen, så er der mindre fokus på de mange sammenlægninger af ungdomsuddannelser og renovering og lukninger af folkeskoler, som løbende vil give opgaver for flere milliarder kr. til bygge- og ejendomsbranchen i de kommende år.

– Generelt i uddannelsessektoren er der blevet fokus på at åbne sig mod den omverden, man er en del af og gøre opmærksom på, hvad man kan tilbyde.

Men også på at ændre de gængse undervisningsformer og få bygningsfysikken til at understøtte udviklingen, siger direktør Gitte Andersen, Signal Arkitekter, der har været rådgiver på en lang række campus- og professionshøjskoleprojekter og været med til at udvikle ”Modelprogram for Folkeskolen” sammen med Mandag Morgen og Grontmij.

200 millioner kr. til 10 skoler

En del af baggrunden er nye samarbejds- og læringsformer, der gør det nødvendigt, at man tænker nyt.

– Der er ved at komme hul på en ny form for fleksibilitet både når det gælder holdundervisning og klasseundervisning. Men også når det gælder for eksempel lærerens tilstedeværelse. Måske er det ikke længere nødvendigt, at hver klasse har sit lokale men langt mere optimalt, at vi får indrettet flek-

sible studierum med mange forskellige funktioner, hvor lærerne også kan forberede sig og være til stede sammen med eleverne. Det vil kræve bygningsmæssige forandringer, men også give betydelige rationaliseringsmæssige gevinster, siger Gitte Andersen.

Andre projekter er drevet af helt akutte behov.

Et af de projekter er for eksempel de 200 millioner kr., der er sat af i København til renovering af 10 af byens skoler. Her skal pengene blandt andet gå til at skifte vinduer og tage, renovere facader og udskifte varmeanlæg.

Forbedringer på 57 skoler

Renoveringerne er en del af Københavns Kommunes ’Genopretningsplan for Folkeskoler’, der ved sin afslutning i 2014 vil have forbedret de fysiske forhold på 57 af byens folkeskoler. I

budgetaftalen for 2007 blev der afsat 420 mio. kr. til genopretning på skoleområdet. I 2011 er der afsat yderligere 200 millioner kr. til renoveringer af 10 skoler frem til 2014.

– Når vi nu går i gang med at renovere blandt andet facader, vinduer, tage og varmeanlæg på skolerne, er det ikke kun de fysiske rammer, der får et løft, men også læringsvilkårene for tusindvis af københavnske skolebørn. Det glæder mig rigtig meget, for der er ingen tvivl om, at ordentlige fysiske forhold er vigtige, hvis børn skal have det bedste ud af undervisningen, siger børne- og ungdomsborgmester Anne Vang, København.

Selvom der er stor principiel enighed i Anne Vangs udsagn, så har det haltet gevaldigt over hele landet med at få opgraderet bygningsmassen. Men de seneste år er der sket to ting: Dels er der kommet fokus på folkeskolen, fordi der er massive krav fra regeringen om at hæve niveauet og præstere bedre i internationale undersøgelser, og det får kommunerne til at overveje strukturen. Samtidig skal der ske besparelser ikke mindst på grund af faldende befolkningstal flere steder i landet.

Klasser står tomme en tredjedel af dagen

I de kommunale budgetter er der typisk fokus på økonomi. Men i mange tilfælde kan energimæssige driftsfordele og optimering af lokalerne betale for rådgivning, anlæg og renovering. Det kræver dog ofte, at politikere og >>

Vi står foran, at mange skoler skal renoveres – også i årene fremover. Ikke mindst fokus på energiforbruget vil betyde, at der skal sættes ind. Det er utrolig vigtigt, at det bliver gjort på den rigtige måde, så vi får understøttet fremtidens indlæring optimalt. Men kommunerne har ikke altid den nødvendige viden til at gøre det økonomisk optimalt og samtidig fremtidssikret. Vi skal udfordres på vanetænkningen, og der kan vi komme langt i bygge- og ejendomsbranchen, hvis vi er dygtige nok, siger Gitte Andersen.





embedsmænd får ”serveret forslagene på et sølvfad”. De har ikke altid den nødvendige viden ved hånden til en optimering. Heller ikke, hvis opgaverne inkluderer en opgradering af eksisterende lokaler for, at de kan bruges langt mere rationelt.

– Der er et enormt latent potentiale. Er det for eksempel ok, at klasseværel-

serne står 30 procent tomme i løbet af en dag? Det er et af de forhold, som jeg mener, bør udfordres i de kommende år. Hvis hjemområdet for en klasse på en folkeskole i stedet for et særligt udpeget lokale, kunne være et lokale, der bookes i forhold til, hvilken form for undervisning, man ønsker at gennemføre, så understøtter det læreren bedre og samtidig kan vi udnytte lokalerne i langt højere

Dragør kommune udbød i april den 5.494 kvm. store skole på Vierdiget i Dragør til salg. Skolen ligger lige ud til vandet, og derfor forventer kommunen en god pris for ejendommen. Håbet er at få bud fra udviklere med henblik på at bygge etageboliger eller rækkehuse på grunden. EDC Erhverv Poul Erik Bech styrer processen vedrørende udbuddet.

grad. Vi drifter jo alligevel skolerne 24 timer i døgnet, siger Gitte Andersen.

Mange kommuner kan også rationalisere ved at tænke på tværs.

– I mange kommuner vil der være en driftsmæssig besparelse i at tilbyde flere ting på skolens område. Hvorfor kan man for eksempel ikke gå til fodbold på skolen, når de andre er gået hjem? Det er en form for rationalisering, som samtidig vil skabe helhed i de tilbud, vi giver familierne, siger Gitte Andersen.

Alene efter sommerferien 2011 lukker 82 danske folkeskoler ifølge en opgørelse fra fagbladet Folkeskolen, og endnu flere kan følge i de kommende år. Nogle af dem er der allerede anvendelse for, mens andre venter på kreative forslag. I alt er der de sidste ti år blevet 161 færre folkeskoler i Danmark.

Tomme skoler til salg

– Der tyndes for alvor ud blandt skolerne i år, og det betyder, at mange skoleejendomme vil stå tomme om få måneder, påpeger EDC Erhverv Poul Erik Bech, der efter at have fået blandt andet to skoler i Dragør til salg har set på det yderligere potentiale i netop det marked. Skolelukningerne er fordelt over hele landet og berører hver anden danske kommune, så derfor er der mange steder brug for rådgivning. Et eksempel er Sct. Jacobi Skole i Varde.

Medio 2007 blev skolen lukket efter 151 år. Dele af den gamle skole blev nedrevet, og hele Sct. Jacobi området er siden blevet omdannet til et kulturelt bycentrum med både beboelse og erhverv. Arkitekter og kunstnere har spillet en vigtig rolle i omdannelsen af det gamle skole- og byområde, og Gitte Andersen er overbevist om, at der bliver mange opgaver at hente for de rådgivere, der kan se mulighederne.

– For få år siden stod developerne i kø for at aftage bygningerne. I dag er der ikke et marked for dem på grund af finanskrisen, så kommunerne må enten vælge at sælge de gamle skolebygninger eller finde anden anvendelse til dem. På lang sigt vil man nok se en del salg og projektudvikling, men på kort sigt vil kommunerne nok koncentrere sig om andre anvendelsesmuligheder som ældreboliger, kollegier og så videre. Mange skoler vil med fordel kunne genanvendes som rugemiljøer

EJENDOMME FOR 5 MILLIARDER KR. TILBUDT I 2010

De tidligere amtslige undervisningsinstitutioner, gymnasier, hf-centre, voksenuddannelsescentre, social- og sundhedsskoler samt sygepleje- og radiografiskoler, fik i 2010 tilbudt at købe de ejendomme, som tidligere tilhørte amtskommunerne, til en samlet pris på 5 milliarder kr. Efter vedligeholdelsesstandarden blev kortlagt på de 213 ejendomme, der indbefatter 1,6 millioner kvm. areal, blev 800 millioner kr., fratrukket priserne.

Bygningerne var ejet af amterne indtil 2007, hvor Undervisningsministeriet overtog dem som led i kommunalreformen.

Der er en række dispositioner, der fortsat kræver Undervisningsministeriets tilslutning:

- Dispositioner for mere end 100 millioner (50 millioner for erhvervsakademierne)
- Lejemål med uopsigelighed ud over 10 år
- Salg af fast ejendom uden offentligt udbud
- Salg af fast ejendom hvor hovedparten af aktiviteterne flytter til lejemål.

for små og mellemstore iværksættervirksomheder. Man kan også arbejde med klynger, hvor flere virksomheder inden for samme branche kommer under samme tag, siger Gitte Andersen.

Mulighederne breder sig langt ud over skoleområdet.

– Næste skridt bliver, at kommunerne skal til at se på deres portefølje på tværs af forvaltningerne. Jeg er overbevist om, at der på den måde kan spares rigtig mange ressourcer, og det sker kun få steder i dag, siger Gitte Andersen. ■

Betaler du for meget i ejendomsskat?

Vi har med succes hjulpet mange klienter med, at klage over for høje ejendomsvurderinger. Hvor mange penge kan du spare i ejendomsskat?

For et uforpligtigende møde kontakt

Claus Pedersen, Director
clauspedersen@kpmg.dk
Telefon 25 29 64 70

kpmg.dk





Det er erhvervsmæglervirksomheden home Erhvervscenter Trekantområdet, der skal stå for udlejningen af husets 12.600 kvm.

Bdr. Daugaard igangsætter 12.600 kvm. i Fredericia

FREDERICIA: Til efteråret tager entreprenørvirksomheden Brdr. Daugaard Pedersen med hovedkontor i Kolding første spadestik til et byggeri på Vejlevej i Fredericia, som er den vestlige adgangsvej til byen. Brdr. Daugaard Pedersen er selv bygherre på byggeriet.

”Kobbelhus” bliver et 12.600 kvm. kontorbyggeri, der skal være med til at tiltrække virksomheder til Fredericia.

– Vi har behov for nytænkning inden for erhvervsbyggeri, og ”Kobbelhus” hører absolut til den type kontorbyggeri, vi gerne vil tilbyde områdets virksomheder fremover, siger

teknisk direktør Erik Jespersen, Fredericia Kommune, som har været i tæt dialog med bygherren under projektudviklingsfasen.

Han er især tilfreds med beliggenheden lige ved Fredericia Banegård, som er et trafikalt knudepunkt. Det giver de mange ansatte i virksomhederne i ”Kobbelhus” let adgang til offentlig transport. Brdr. Daugaard Pedersen forventer at gå i gang, selvom der endnu ikke er lejere til hele byggeriet. Der er dog forhandlinger i gang – også med en hovedlejer, der efter alt at dømme vil lægge beslag på lidt over 40 procent af det samlede antal kvm.

ARENA SKAL MARKEDSTESTES

ØRESTAD: Siden foråret 2010 har Real-dania og By & Havn i samarbejde med Københavns Kommune undersøgt mulighederne for at opføre en multiarena på grundlag af en økonomisk bæredygtig forretningsmodel.

Beslutningsgrundlaget kvalificeres nu yderligere gennem et betinget udbud af driften. Dermed afklares de fremtidige driftsindtægter for multiarenaen. Udbuddet er betinget af, at der træffes endelig beslutning om at opføre en multiarena i København.

Markedstesten af driften blev igangsat i begyndelsen af april, og de første resultater af markedstesten – prækvalifikation mv. – forventes at foreligge i løbet af sommeren 2011. Processen forventes afsluttet inden udgangen af året.



Sparring om fremtidens ejendomsfinansiering

Har I den optimale realkreditfinansiering af jeres erhvervs-ejendomme? Realkredit Danmark er specialister i erhvervs-ejendomme. Vi tilbyder professionel sparring, så I får en

optimal finansiering af jeres ejendomsinvesteringer. Kontakt os, så vi kan udveksle viden om ejendomme. Ring til os på 70 15 15 21 eller gå ind på www.rd.dk/erhverv.



REALKREDIT
Danmark

SÅDAN NEDBRINGER MAN TOMGANG I ERHVERVSLEJEMÅL



Tomgangen i erhvervslejemål er stadig oppe omkring 10 procent. Selvom den nu ser ud til at stabilisere sig, så er det en helt ny situation i forhold til markedet for tre år siden.

Byggesocietetet og Magasinet Ejendom arrangerer derfor en conference den 14. juni om, hvordan man udlejer lokaler optimalt. Konferencen fokuserer kun i mindre grad på

selve markedssituationen, men mere helt konkret på, hvad der kan gøres her og nu. Hvad skal der investeres i tomme lokaler, kan det betale sig, og hvilke markedsføringsinstrumenter er optimale at bruge?

Se mere på www.magasinetejendom.dk/konferencer

16 UD AF 98 KOMMUNER HAR EN ARKITEKTURPOLITIK

DANMARK: Kun 16 ud af landets 98 kommuner har vedtaget en arkitekturpolitik, ifølge en opgørelse fra Akademisk Arkitektforening. Men yderligere 12 er på vej, og dermed vil knap hver tredje kommune i Danmark have formuleret tankerne på området.

Helsingør Kommune er blandt de kommuner, der har en arkitekturpolitik.



Danskere bag nye EU-retningslinier for fremtidens byggeri

BRUXELLES: Det er en magtfuld alliance, der har fået fodfæste i Bruxelles med den sidegevinst blandt andet at få danske kompetencer i spil i de kommende års fokusering på at nedbringe energiforbruget i bygninger.

For at nå målene om reduktion af CO₂-udslip i 2020 skal der handles nu. Det har en lang række aktører fra mange forskellige dele af byggebranchen erkendt, og har sammen udviklet en række retningslinier, der nu er præsenteret af klimakommissær Connie Hedegaard, under navnet "The Active House Alliance".

– Active House er et eksempel på "best practice". Jeg ved ikke i hvor høj grad, det er realistisk i dag, men det er nødvendigt. Vi er nødt til at nå frem til en attraktiv måde at bygge bæredygtige bygninger på for at nå målet om sunde bygninger, sagde den tidligere danske erhvervs- og økonomiminister Bendt Bendtsen, der er med i komiteen.

"The Active House Specifications" er en række af specifikationer, der giver anvisninger på, hvordan man optimalt integrerer miljøhensyn, indeklima og design i fremtidens bygninger, hvis man skal bygge udelukkende med vedvarende energikilder.

Ovenpå gårsdagens konference fortsætter arbejdet nu i alliancen. Der blev valgt 11 medlemmer til bestyrelsen i alliancen, hvor danske selskaber udgør en stor del. Det drejer sig om følgende medlemmer:

- Carsten Østergård Pedersen, Grundfos
- Kurt Emil Eriksen, VKR Holding
- Mikkel Skott Olsen, VELUX Group
- Bjarne Olesen DTU Byg
- Susanne Dyrbøl, Rockwool.



FOTO: © SHUTTERSTOCK

Rekordår for Copenhagen Capacity

SJÆLLAND: 43 nye virksomheder, 1.184 nye arbejdspladser, 3,6 mia. kr. i nye investeringer og en forbedring af den offentlige økonomi med 223 millioner kr.

Det var resultatet af investeringsfremmeorganisationen Copenhagen Capacitys indsats i 2010 og samtidigt også det bedste resultat i organisationens historie.

– Det er svært at bevare pessimismen oven på sådan et resultat. Vi mærker stadig den økonomiske krise i form af tøvende international investeringslyst, og derfor er konkurrencen om at tiltrække udenlandske investeringer hårdere end nogensinde før. I det lys er jeg utrolig stolt af, at vi skaber et rekord-resultat.

Rekord-resultatet skaber høje forventninger til de kommende år, da krisen så småt er ved at klinge af. Samtidig har Copenhagen Capacity udarbejdet en ny strategi, som sætter fokus på endnu større værdiskabelse.

– Resultatet vidner om, at vores arbejde med at satse målrettet på bestemte brancher og lande har været rigtig, og med den nye strategi er det vores ambitiøse mål at fastholde resultatskabelsen fra 2010 ved at skabe lige så flotte resultater de kommende tre år. Sideløbende vil vi rette endnu større fokus på at styrke regionens erhvervsklynger samt på at tiltrække og fastholde talent, som er de væsentlige forudsætninger for vækst, siger Steen Donner.

Copenhagen Capacity har, trods navnet, også et stigende fokus på at tiltrække virksomheder til Region Sjælland, som især inden for cleantech, transport og logistik kan tilbyde udenlandske investorer rigtig gode muligheder. Og med udsigt til den faste forbindelse over Femern Bælt, kan det sydlige Sjælland

komme endnu mere i centrum.

– 2010 har været et fremragende år for vores indsats i Region Sjælland. Vi fik tiltrukket 6 virksomheder med 320 arbejdspladser i alt og har dermed mere end fordoblet antallet af nye arbejdspladser i forhold til 2009 i regionen. Vi har samtidig fået opbygget gode kontakter til potentielle investorer, og vi er sikre på, at når virksomhederne de kommende år tør investere mere, så vil Sjælland i endnu højere grad fremstå som brohovedet ind til resten af Skandinavien, siger Steen Donner.

– I 2009 lavede vi også et rigtig flot resultat, men i 2010 har vi sat ny rekord på alle de fire parametre, vi måler på – nemlig antal af investeringer, størrelsen på investeringerne, antal arbejdspladser og forbedringen af den offentlige økonomi, siger adm. direktør i Copenhagen Capacity, Steen Donner.



KØBENHAVN MANGLER 45.000 BOLIGER MOD 2025



KØBENHAVN: De nyeste prognoser viser, at der i 2025 vil være 637.000 københavnere. Den kraftige vækst i befolkningstallet skyldes dels, at der fødes mange nye københavnere, dels at der flytter flere børnefamilier og unge til byen, end der flytter væk.

Væksten fremmer både offentlige og private investeringer. Københavns Kommune forventer et behov på op mod 45.000 nye boliger, som der sikres plads til med udviklingsplanerne i udkastet for Kommuneplan 11, som kommer i høring blandt københavnere efter sommerferien.

Samtidig sikres de kommunale kerneydelser som infrastruktur, skoler, daginstitutioner og fritidstilbud med et historisk højt anlægsbudget: 11 mia. kr. frem mod 2015. Investeringer, som vil afføde 11.000 årsværk inden for bygge- og anlægssektoren.

Befolkningsvæksten er ikke alene interessant i forhold til byudvikling og investeringer. Væksten vil også give detailhandlen, håndværksmestrene og restaurationsbranchen gode vilkår; det private forbrug i hovedstaden forventes at blive øget med 18 procent – mere end 15 mia. kr.

STAMPE, HAUME & HASSELRIIS

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

- internationale investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- projektf finansiering 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

Internationale firmaer dominerer på FM-MARKEDET

Facilities Management vinder frem på det danske marked – men forholdsvis langsomt. Det er stadig uklart for mange ejendomsbesiddere og virksomhedsledere, hvad kantinedrift har at gøre med ejendomsservice. Men ikke for markedets største aktører, som satser på at drive ejendomme for danske virksomheder i stigende grad

Kantinedrift er ikke noget, vi tilbyder i vores servicekoncept i Jeudan Servicepartner, så vi har ingen planer om at tilføre viden om fødevarer sikkerhed. Der er ingen afgørende sammenhæng mellem kantinedrift og ejendomsdrift for os, siger direktør Peter Spøer, Jeudan Servicepartner, der er en del af Jeudan-koncernen.

Jeudan Servicepartner er ikke alene. Selskabet beskæftiger sig med at tilbyde virksomheder service, vedligeholdelse og drift af deres ejendomme i en samlet pakke under navnet Facility Services. Men de holder sig til deres eget felt; nemlig alt, hvad der udspringer af eller relaterer sig direkte til ejendommene og

går ikke ind og tager ledelsesansvaret for alle de områder hos en kunde, der ikke direkte er kerneydelsen.

Det er forskellen på Facility Service og Facility Management. En branche, der er udbredt i lande som UK, USA og Sverige og som blev spået en stor fremtid i Danmark allerede i goerne, men endnu ikke har oplevet det helt store gennembrud. Det betyder dog ikke, at branchens væsentligste aktører har givet op overfor markedet.

Stadig vækst i outsourcing

I foreningen Dansk Facilities Management Netværk er der fortsat tro på disciplinen. Men det har taget meget

HVAD ER FACILITY MANAGEMENT?

Med Facility Management eller Facilities Management, som det danske netværk kalder det, varetages alle sekundære funktioner i en virksomhed – funktioner som bygningsdrift, IT, postomdeling, kantine og lignende. Disse funktioner skal varetages ud fra et helhedssyn og Facilities Management er en ledelsesdisciplin til at styre alle de funktioner, der først bemærkes, når de ikke fungerer.

Kilde: Dansk Facilities Management – netværk

længere tid at få outsourcing og ledelse af serviceydelser til at indtage de danske virksomheder end først forventet.

– Vi ser en stigende udbredelse af Facilities Management ydelser. Men det er en udvikling, der tager tid. Vi har måttet erkende i netværket, at danske virksomheder ikke bare giver ansvaret fra sig og overlader styringen til en leverandør. Mange vil hellere udlicitere de enkelte ydelser, så de selv kan holde

i trådene. Det ligger i den danske virksomhedskultur gerne at ville fastholde viden på centrale områder, og det kan også i nogen tilfælde være det rigtige valg, siger formand for foreningen Mogens Kornbo, der også er ejendomschef i Rudersdal Kommune.

Netop fordi det ikke er sådan, man forventer, at det kommer til at give mest mening, når man indfører Facilities Management, går danske virksomheder formentlig glip af store besparelser. Mogens Kornbo ser blandt andet arbejdskraft som en af branchens udfordringer for at blive mere udbredt på det danske marked.

– For at Facility Management skal give mening i forhold til optimering af virksomhedens servicefunktioner, skal man have medarbejdere, der både kan udføre ejendomsdrift og opgaver indenfor andre områder. Og det er ikke altid nemt at finde i Danmark, siger Mogens Kornbo, og tilføjer, at netop uddannelse er et vigtigt fokuspunkt i foreningens langsigtede strategi.

ISS aktive i 52 lande

Manglen på kvalificeret arbejdskraft

ISS bruger netop gennemskueligheden som argument for outsourcing og påpeger, at man kan gå fra håndtering af 10-12 forskellige leverandører på kantine, rengøring, papir, måtter, udevendig renhold og egne medarbejdere til én leverandør, hvis man vælger en Facility Management løsning.

oplever man også hos ISS, der ligger i den rigtig brede ende af spektret og kan tilbyde en fuld Facility Management pakke. ISS har afdelinger i 52 lande.

– Det er ikke kun efterspørgselen, der har haltet efter i Danmark og har fået markedet til at udvikle sig langsomt. Udbudssiden har også været lille, og det tror jeg skyldes, at vi ikke har formået at løfte Facility Management op på strategisk niveau i virksomhederne. Der er kun få i Danmark, der ser serviceopgaver som værdiskabende, og vi mangler en egentlig uddannelse på linie med, hvad man har i lande som USA, Holland og UK, hvor man har mulighed for at vælge en karriere som facility manager. Derfor er der stadig lang vej at gå, før markedet bliver modent, siger Group Marketing Director Peter Ankerstjerne, ISS.

ISS arbejder i stigende grad på at levere “den fulde pakke” til sine kunder. Det >>

FOTO: © ISS



FOTO: © ISS





– Vi er endnu ikke der i det danske marked, hvor vi blot giver et tilbud. Vi skal forklare fordelene ved at få integreret alle service-ydelser for virksomhederne, men vi møder større og større forståelse, siger adm. direktør Peter Bang, HSG Zander, der er blandt de store internationale aktører, der går efter vækst i Danmark.

nordiske marked Coor. På det danske marked er der udover ovenstående også mindre lokale firmaer og så en lang række mindre og mellemstore firmaer, der tilbyder Facility Service som for eksempel Jeudan Servicepartner og Dansk Facility Service.

– Vi går til fordel fra flere andre i markedet ind med en helt integreret strategi, og det giver gode resultater. Vi uddanner vores medarbejdere bredt, så vi kan optimere på tværs af fagområder som for eksempel når en del af rengøringspersonalet kan hjælpe til i kantinen i spidsbelastninger og omvendt. Det giver stor fleksibilitet, og dermed kan vi levere et bedre produkt, siger Peter Ankerstjerne.

ISS har netop fået en pris for “customer value enhancement in FM” og er samtidig blevet placeret som nr. 2 blandt verdens bedste outsourcing-virksomheder på en liste, der udgives af IAOP, International Association of Outsourcing Professionals.

– Vi leverer stadig single services som rengøring og kantinedrift m.m., men vi ser en meget stor vækst på markedet for Facility Management. Det kræver samtidig også meget mere af os, fordi vi skal indgå i andre og

mere komplekse typer kontrakter, siger Peter Ankerstjerne.

Flere internationale spillere i gang
Et andet af de internationale firmaer, der planlægger markant vækst i Danmark i de kommende år er HSG Zander. Adm. direktør Peter Bang blev ansat i begyndelsen af 2010 for at sparke døren ind hos de danske firmaer for Europas 3. største Facility Management leverandør, HSG Zander. Selskabet er i sidste ende ejet af den tyske entreprenør- og service-koncern Bilfinger Berger.

– Der er god interesse både hos mindre og mellemstore virksomheder, hvor vi ser størst potentiale. Kendskabsgraden er betydeligt højere nu end for bare 5 år siden, og markedet betydeligt mere modent. Men vi skal fortsat ofte forklare, hvad det er for en ydelse, vi kan levere, og hvilken betydning, den har for virksomheden, siger Peter Bang, der indtil nu har blandt andet teleselskabet Nokia og medicinalselskabet Pfizer som kunder.

– Vi slår meget på vores tekniske erfaring, og at vi med moderselskabet i ryggen er erfarne inden for det byggede område, siger Peter Bang.

Ingen blomster eller frokost
Blandt HSG Zanders tyske kunder er VW, Deutsche Bank og BMW. Og netop serviceringen af industrivirksomheder forventer Peter Bang bliver næste potentielle markedsområde i Danmark.

– Mange af de ydelser, vi leverer som Facility Manager på kontorer kan overføres til produktionsvirksomheder. Jeg tror, det marked kommer i løbet af de kommende år, siger Peter Bang.

For virksomheder som Jeudan Servicepartner er der ambitioner om vækst, men

det bliver inden for kerneaktiviteterne omkring ejendomme og driften af dem – og ikke ved at sprede aktiviteterne. Cirka 20 procent af virksomhedens kontrakter er i dag med eksterne partnere.

– Vi er Facility Service leverandører, og det er ikke vores intention, at vi skal ind og overtage ledelsesdelen af andre ydelser end vores egne. Vi prøver meget bevidst at afgrænse os til den servicemæssige del indenfor renhold, ejendomsdrift og opgaver som indretning og ombygning. Vi skal som udgangspunkt ikke drive kantine, og hvis vi bliver spurgt, så får vi nogle andre til det som en underleverance. Vi holder os til vores metier, siger Peter Spøer.

Men man skal aldrig sige aldrig.

– Hvis kantinedrift i fremtiden bliver en fast deal-breaker på vores aftaler, så må vi måske revurdere vores strategi, siger Peter Spøer. ■

EVA KARTHOLM SKAL UDBREDE KENDSKABET

Dansk Facilities Management Netværk har, som et led i en ny strategi, ansat Eva Kartholm som direktør.

– Dansk Facilities Managements bestyrelse har lagt en ambitiøs strategi for foreningens vækst og udvikling i de kommende år. Vi ønsker blandt andet at sætte bred fokus på Facilities Managements rolle som et værdiskabende værktøj i såvel offentligt som privat regi, siger bestyrelsesformand Mogens Kornbo.

Eva Kartholm har en baggrund som bygningskonstruktør suppleret med en bachelor i ledelse, og kommer fra en stilling som afdelingschef i Dansk Byggeri. Hun har tidligere beskæftiget sig både med foreningsdrift, ejendomsdrift, HR-management og en række andre beslægtede arbejdsfelter.

– Jeg ser det som en vigtig opgave at udbrede kendskabet både til Dansk Facilities Management, men også til de værktøjer, som kan medvirke til at optimere management-arbejdet i den enkelte organisation, siger Eva Kartholm.

Eva Kartholm.



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 leje-bolig på 3. sal.

Lokalerne udbydes i
samarbejde med:
METORION

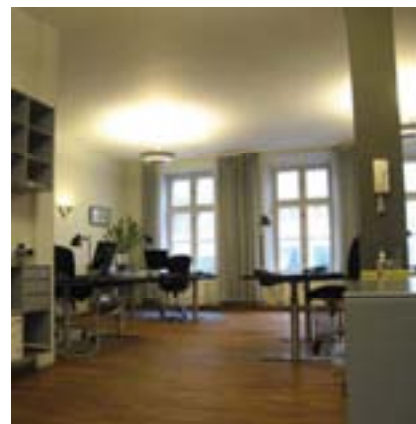
St. Kongensgade 62, mezz. - 195 m²
Startleje 1.200 kr. pr. m²/år + drift, el og varme
St. Kongensgade 62, 1. - 233 m²
Startleje 1.250 kr. pr. m²/år + drift, el og varme
Lejemålene kan sammenlægges, i alt. 428 m²

NAI Danmark
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

DE
Danish Estate

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



98 millioner kr. til energirenovering på Københavns Universitet

KØBENHAVN: En ny model for finansiering af grønne initiativer ser dagens lys med en rammeaftale på 98 mio. kr. mellem Universitets- og Bygningsstyrelsen, UBST, og Københavns Universitet, KU. Aftalen mellem KU og UBST sikrer midler til realisering af KUs ambitiøse mål om at reducere energiforbruget med 20 procent pr. årsværk i 2013 sammenlignet med 2006.

Som forvalter af statens største ejendomsportefølje skal Universitets- og Bygningsstyrelsen realisere en 10 procent reduktion af energiforbruget i 2011 sammenlignet med 2006.

– Jeg ser med meget stor tilfredshed på den nye mulighed, der er i Den Statslige Huslejeordning. Og jeg håber meget, at vi hurtigt

kan indgå lignende aftaler med de andre universiteter, siger Connie Barfod, der er vice-direktør i Universitets- og Bygningsstyrelsen.

Københavns Universitet har identificeret mere end 90 energiprojekter og løbende kommer der nye projekter til listen.

Københavns Universitet bruger årligt ca. 180 mio. kr. på energi. Analyser viser, at der med en helhedsorienteret indsats med energibesparende teknologi, energirigtig adfærd, energistyring, energirigtige indkøb og grønne it er mulighed for at spare, hvad der svarer til op mod 40 mio. kr. årligt i energiudgifter. Penge, der i stedet kan bruges på KU's kernekompetencer, forskning og uddannelse.

Finansieringsaftalen er en god forretning for Københavns Universitet, idet de energiprojekter, som er identificeret, gennemsnitligt har en tilbagebetalingstid på cirka 4 år. Når huslejeforhøjelsen ophører, vil de sparede energiudgifter være op mod 40 mio. kr. årligt. Og Universitets- og Bygningsstyrelsen har glæde af, at bygningerne bliver energioptimeret.



FOTO: © HEINE PEDERSEN

LEJEPRISER OP I NORDJYLLAND – NED PÅ FYN

Mens lejepriserne vil stige i Nordjylland vil de falde på Fyn, ifølge Nybolig Erhvervs seneste markedsrapport, der opsummerer forventningerne fra kædens mæglere i 1. kvartal 2011.

Generelt samler markedsrapporten en positiv tendens i markedet.

– I Nordjylland er lejemarkedet inde i en god periode, med både mange henvendelser og ikke mindst en solid stigning i antallet af gennemførte udlejninger, skriver Nybolig Erhverv som baggrund for forventningen.

I Odense er forventningen den modsatte:

– I Odense har stigningen i lejeefterspørgslen ikke for alvor ændret ved balancen i lejeforhandlingerne, hvor lejerne fortsat står med gode kort på hånden i forhandlingerne med udlejer.

Når det gælder København, så er Nybolig Erhverv til gengæld helt uforbeholden i forhold til prisudviklingen. Her forventer mæglerkæden fremgang i både priser og leje et år fra nu.

Forventning til erhvervsejendomsmarkedet		
Niveauet om 1 år i forhold til i dag		
	Pris	Leje
Hovedstaden	↗	↗
Fyn	↘	↓
Midtjylland	↗	→
Nordjylland	↓	↑
Sjælland	↗	→
Syddjylland	↗	↘
Lands gennemsnit	→	→
Erhvervsbarometer*	1,3	0,5

* Indeks, gående fra -100 til 100, dannet ud fra besvarelser fra Nybolig Erhverv kædens aktive erhvervsmæglere over hele landet, indsamlet i januar 2011. Kilde: Nybolig Erhverv

Danmarks største markedsplads for lejemboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

- BoligPortal.dk er din adgang til mere end 150.000 boligsøgende hver måned
- Gratis system til annoncering af lejemboliger og optimal udvælgelse af lejere
- Mere end 51.000 lejemboliger blev udlejet via BoligPortal.dk i 2010

Ring på 7020 8868 og hør mere om effektiv udlejning med BoligPortal.dk

BoligPortal.dk's dedikerede medarbejdere yder personlig service til udlejere og sikrer sammen med BoligPortal.dk's system effektiv udlejning. BoligPortal.dk er integreret med ejendomsadministrations-systemet Unik Bolig 4.

BoligPortal.dk har kontorer i Århus og København og er en del af den børsnoterede koncern North Media A/S.

Læs mere på www.boligportal.dk

BoligPortal.dk
- en del af North Media A/S



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

Industri-lokaler i Danmark har størst værdiefterslæb

9 procent af de planlagte investeringer i Norden forventes at blive lagt i Danmark i de kommende år

Der er gode økonomiske udsigter i Norden, og der er meget positive udsigter for investeringer i ejendomsmarkedet. Men markedets aktører kommer til at overveje risiko på en langt mere professionel og kvalificeret måde end tidligere for at agere i fremtidens ejendomsmarked. Det var nogle af konklusionerne på IPD, Investment Property Databanks, nordiske konference, der går på skift mellem de skandinaviske hovedstæder og i år blev holdt i København.

Norden har først for nylig fået en placering som international investeringsmål. Historisk har det nordiske marked

været domineret af lokale investorer, og først i 2006 skete der en markant ændring, hvor Sverige i 2007 gik til at blive det 8. største investeringsmarked i Europa. Næsten 50 procent af kapitalen kom fra udenlandske investorer.

80 procent af investeringerne

I dag har Sveriges investeringsvolumen genvundet styrken, men forskellen er, at national kapital nu udgør mere end 80 procent af investeringerne.

– Vi estimerer, at der her og

nu er allokert €8,6 milliarder til investeringer i Norden i 2011. Heraf viser vores analyser, at 9 procent er dedikeret til Danmark, 13 procent til Finland, 22 procent til investeringer i Norge og 56 procent til det svenske marked, siger Head of Research Karin Witalis, DTZ Sweden, der har udarbejdet et barometer for de enkelte segmenter og lande i Norden med kategorierne Hot, Warm og Cold.

– Stockholm er gået fra Hot i 2009 til Cold nu. Det skyldes, at ganske vist er efterspørgselen

høj, men priserne er også steget. Til gengæld er industrilokaler i Danmark absolut Hot. Her er et primært efterslæb, mener DTZ.

Associate Director Nadja Savic de Jager fra mæglerfirmaet CBRE anbefaler også butikscentre.

Head of Research Karin Witalis, DTZ, var en smule tøvende, da hun blev spurgt om hun selv ville investere efter sine egne anbefalinger: – Med en 5 årig horisont, så ja. Men jeg ville nok selv foretrække en længere investeringshorisont end 5 år, sagde Karin Witalis.

– For eksempel har svenske butikscentre et efterslæb prismæssigt, samtidig med, at forbrugertilliden er voksende, sagde Nadja Savic de Jager.

Lille risiko

En af de faktorer, der tiltrækker udenlandske investorer til Norden er, at risikoen er lille. Der er absolut markeder i Europa, hvor den økonomiske vækst forventes at blive højere i 2011 som for eksempel i Polen, men så følger risikoen med.

Og en rigtig risikovurdering bliver stadig mere vigtig i de kommende år.

– Vi skal til at se på risiko på nye måder. Hidtil har det i høj grad været historisk betinget, men man skal i langt højere grad se på risiko fremadrettet. Dem der for alvor kan prissætte risiko korrekt, bliver fremtidens vindere, siger Senior Director Peter Hobbs, Business Development, IPD.

I hans optik er der to vigtige faktorer, som begge skal overvejes.

– Man skal både vælge de rigtige strategier i markedet og de rigtige ejendomme. Man kan godt være heldig at købe industriejendomme i et marked, hvor bolig er på vej op, og alligevel klarer investeringen sig relativt godt, fordi

man har købt de rigtige ejendomme. Men i en større portefølje er det meget vigtigt, at risikoen er fordelt indenfor begge områder, siger Peter Hobbs.

IPD har udarbejdet en række værktøjer til risikovurdering og udvikler løbende området.

– Der er ikke nogen grund til, at alle ejendomsselskaber gør det – måske kunne vi bruge en fælles model, der relativt nemt fastlægger risikoen, siger Peter Hobbs.

Krisen har allerede været en helt naturlig katalysator for risikomanagement, men den har også betydet, at mange andre metoder er taget op til revision. Før krisen havde der for eksempel bredt sig en fælles dagsorden om, at det var bedst at segmentere sig. Men det viser alle erfaringerne ikke i dag.

Diversifikation giver bedre

– Når det gælder REITS, (en slags aktier i ejendomsporteføljer, red.) har vi for eksempel set, at diversifikation faktisk giver bedre. Omkring krisen har det været typisk at gå efter meget segmenterede investeringsområder, men det ser ud til, at det virker

Segment og placering	Afkast 1. Kl. ejendomme	Forventet værditilvækst på 1 årig basis	Samlet afkast	Balanceret afkast	Estimeret overpris i markedet	Klassificering
København industri	7,75	1,60	9,35	7,36	-5,06	HOT
Stockholm butik	4,90	2,20	7,10	4,76	-2,84	WARM
Helsinki butik	5,75	1,17	6,92	5,62	-2,27	WARM
København butik	5,00	1,35	6,35	4,91	-1,88	WARM
Oslo butik	5,75	1,50	7,25	5,70	-0,87	WARM
Gøteborg industri	7,25	1,81	9,06	7,21	-0,48	WARM
Helsinki industri	7,50	0,61	8,11	7,57	0,93	WARM
Stockholm kontor	4,90	1,57	6,47	5,20	6,16	COLD
Helsinki kontor	5,75	0,24	5,99	6,20	7,77	COLD
Gøteborg kontor	5,40	0,95	6,35	5,87	8,68	COLD
København kontor	5,25	-0,03	5,22	5,74	9,26	COLD
Oslo kontor	5,75	0,16	5,91	6,38	10,96	COLD
Oslo industri	6,50	-1,03	5,47	7,42	14,20	COLD

Kilde: DTZ.



investorerne at interessere sig for 2. klasses ejendomme. I England er der traditionelt en høj spredning mellem 1. og 2. klasses ejendomme, fordi investoren påtager sig en langt større udlægningsrisiko.

Lave risiko-præmier i Norden

– I England ser vi typiske risikopræmier på op med 4 procent. Men investorer i Norden kræver kun 1,5-2 procent for at påtage sig samme risiko på for eksempel butiksejendomme. En del af forklaringen er, at forbruget ventes at stige mere i de nordiske lande, men det kan ikke forklare hele forskellen, siger Nadja Savic, CBRE.

at sprede sig. Måske fordi der bliver opbygget en meget bred ekspertise i de diversificerede fonde, siger Peter Hobbs.

Netop nu er udbuddet af 1. klasses ejendomme i Norden ved at være mindre end efterspørgselen. Derfor begynder

Træerne vokser dog ikke ind i himlen. – Selvom de nordiske markeder ser attraktive ud, så betyder det ikke, at der

ikke er nogen risiko. De nordiske markeder er små både i transaktionsvolumen og i markedsstørrelse, og derfor mindre likvide. Der er høje ledighedsgrader, – særligt for kontorer, – og der er en stor mængde lån til ejendomsbranchen, der skal

refinansieres i 2011-2013, som vi endnu ikke har set en løsning på. Der er bestemt gode muligheder, men man skal se sig godt for, siger Chief Investment Officer, Russell Chaplin, Aberdeen Property Investors. ■

Hørt på IPDs konference

– Med investeringer i Norge og Sverige får man en mulighed for at sprede sig over ikke-euro lande, selvom man ikke bevæger sig langt væk fra hjemmemarkedet.

DANICA OG HØJE-TAASTRUP VIL UDVIKLE 155.000 KVM.



Byudviklingsprojektet, der er blevet skudt i gang med en arkitektkonkurrence, skal binde byen sammen ved at lette færdslen og fortætte området mellem et af landets travleste trafikknudepunkter Høje-Taastrup Station og det regionale handelscentrum City 2.

HØJE-TAASTRUP: Høje-Taastrup Kommune og Danica Ejendomsselskab samarbejder om et nyt, stort byudviklingsprojekt i Høje-Taastrup by, kaldet 'Down Town'.

Down Town er tænkt som en dynamisk bydel med et mix af butikker, erhverv, boliger og grønne områder, der tilsammen skal skabe et attraktivt og varieret byrum, samtidig med at bæredygtigheden – både den økonomiske, den sociale og den miljømæssige – er i top.

– I modsætning til mange andre kommuner råder vi stadig over attraktive byggemuligheder, hvor vi kan opføre fleksible og bæredygtige projekter, siger borgmester Michael Ziegler.

Down Town er et af flere projekter i Høje-Taastrup Kommune netop nu: Danske Handicaporganisationer opfører domicil tæt ved den nye bydel, Grønttorvet rykker til Høje-Taastrup i Transportcentret i 2013, og så er et nyt bycenter i Taastrup på vej.

I alt fire rådgiverteams skal byde ind med deres projekt i perioden medio maj til medio september. De udvalgte teams bliver hver tildelt 200.000 kr. for udarbejdelse af paralleløpdraget. Det er forventningen, at en endelig lokalplan vil være vedtaget i 2013, hvorefter den fysiske realisering kan påbegynde. Realiseringen forventes herefter at strække sig over en periode på 7-10 år.

Alectia kom ud med bedre resultat i 2010

VIRUM: Rådgivervirksomheden Alectias resultat for 2010 blev bedre end 2009. Det var imidlertid først i andet halvår af 2010, at udviklingen vendte, og virksomheden begyndte at realisere bedre resultater.

Alectia Gruppen realiserede en bruttoomsætning på 575 mio. kr., som er under niveauet for 2009. Derimod blev resultat af primær drift før afskrivninger på 21 mio. kr., hvilket er 85 procent højere end resultatet i 2009. Dermed er margin på 4,2 procent mod 2,3 procent i 2009.

– I 2010 vandt vi en række spektakulære projekter i Danmark, heriblandt Navitas Park i Aarhus. På det danske marked har Alectia i 2010 med tilfredshed kunnet konstatere vækst i opgaver inden for bæredygtigt byggeri. Rådgivning til bryggeri-, mejeri- og fødevarerbranchen på de internationale markeder kom først for alvor i gang i andet halvår, hvor vi fik en fin tilgang af større opgaver i bl.a. Norge, England, Rusland, USA, Canada, Haiti, Chile, Malawi og Australien, siger adm. direktør Ingelise Bogason, der netop har givet stafetten videre til Jens Moberg.

HOVED OG NØGLETAL – MIO.KR.	2010	2009
Bruttoomsætning	575	629
Resultat af primær drift før afskrivninger (EBITDA)	21	12
Resultat af primær drift (EBIT)	5	-5
Årets resultat	3	0
Balancesum	331	365
Egenkapital	140	139
EBITDA margin	4,2 %	2,3 %
Likviditetsgrad	2,2	1,8
Soliditetsgrad	42,3 %	38,0 %



Alectia vandt sidste år blandt andet Navitas Park på den nye havnefront i Aarhus. Navitas Park bliver Danmarks største lavenergibyggeri, og kommer til at huse Ingeniørhøjskolen, Maskinmesterskolen og Incuba Science Park.

HILLERØD: Ekspllosion i butiks- markedet



Gallerierne efter ombygning.

Hillerød er for alvor ved at cementere sin position som regionalt centrum med mere end 100.000 kvm. butikker på vej

De fleste selskaber bryder sig ikke om konkurrenter. Men i Hillerød er det omvendt. Her er butiksinvestorerne stort set enige om, at det kun er positivt, at der kommer mere af – næsten – det samme på markedet.

Og det gør der. Hillerød har i forvejen butikscentrene Slotsarkaderne og Gallerierne foruden selve byens hovedgade. Nu er NCC på vej med yderligere 6.000 kvm. til det planlagte Herredscenter som fuldt udbygget forventes at rumme 44.000 kvm., og samtidig har M. Goldschmidt Holding mulighed for at bygge

omkring 70.000 kvm. Ganske vist er nogle af butikkerne udvalgswarebutikker, mens andre er storbutikker og butikker til pladskrævende varer, men samlet set bliver detailhandelsmulighederne væsentligt udvidet i de kommende år. Og det skræmmer ikke aktørerne – tværtimod.

– Der sker meget på detailhandelsområdet i øjeblikket. Både når det gælder dagligvarer, udvalgsvarer og store varer. Efterspørgslen er pæn, siger erhvervsmægler Johnny Hallas, Danbolig Hillerød.

Baggrunden er, at Hillerød i stigende grad profiterer af at være et regionscenter. Fra at have haft en kraftigt udviklet bilby og nogle få boksagtige butikker, er målet for de nye butikker at opnå en egentlig status som regionscenter understøttet af et nyt megahospital.

– Det er der mange, der har fået øje på, og derfor går udlejningen af de regionsbaserede butikker også rimeligt, siger Johnny Hallas.

Herredscentret har 15.000 kvm. Bauhaus

Et af de store projekter er udviklings-selskabet NCC Property Developments Herredscentret, der blev startet op på hjørnet af Herredsvejen og Ege Spurs Allé i det vestlige Hillerød i 2008. Her kan bygges 44.000 kvm. og indtil videre er der en 15.000 kvm. Bauhaus i Centret, som NCC nu videreudvikler til IDEmøbler, der flytter ind i en 4.000 kvm. stor del af en nyindrettet 6.000 kvm. stor butik i centret til september.

– Siden årsskiftet har vi oplevet en stigende interesse for etablering af nye butikker. Det gælder både de store kæder og de selvstændige indehavere. Det er dejligt, at optimismen er på vej tilbage, siger projektdirektør Mogens Bendixen, NCC Property Development.

Udover IDEmøbler og Bauhaus er der en Euromaster, en Haahr Benzin, en iWash og en Sunset Boulevard i centret. Der kan være 2-3 store butikker mere i samme etape som IDEmøbler flytter ind i.

IDEmøbler har valgt at flytte fra lokaler på Carlsberg Vej, hvor butikken lå mere isoleret.

– Dels har Hillerød en god, central beliggenhed i det nordsjællandske område. Kundegrundlaget er til stede, og parkeringsforhold og infrastruktur i Herredscentret er i top. Det betyder meget, at det er nemt at komme til, og at der er synergi med de andre butikker og faciliteter i centret, siger Mie Krog, kædechef i IDEmøbler som baggrund for flytningen.

30.000 kvm. udvalgsvarer

Næste etape i Herredscentret igangsættes i takt med udlejningen. Når centret er fuldt udbygget vil der være 34.000 kvm butikker, 10.000 kvm engroshandel og 600 parkeringspladser i centret.

– Nu har vi to store magneter, Bauhaus og IDEmøbler, så vi håber at have centret færdigudbygget med lejere inden for 2-4 år, siger Mogens Bendixen.

Også i det vestlige Hillerød, men lidt sydligere mellem Herredsvejen og Roskildevej, har M. Goldschmidt Holding opkøbt et større grundareal, hvor der kan bygges 30.000 kvm. udvalgswarebutikker og 40.000 kvm. til pladskrævende varer. Derudover kan der bygges op til 19.000 kvm. boliger og evt. hotel. M. Goldschmidt Holding er i øjeblikket i forhandlinger med kommunen om grundlaget for en lokalplan til erstatning af den eksisterende rammelokalplan.

Centre styrker hinanden

– Vi har blandt andet nogle begrænsninger i størrelsen på nogle af butikkerne, og det forhandler vi om i øjeblikket, siger projektchef Ulrik Bebe, >> M. Goldschmidt Holding, der ikke er



Hillerød Kommune udbyder erhvervsarealer til salg

Hillerød Kommune har arealer til erhvervsbyggeri til salg i et attraktivt område i den vestlige del af Hillerød By. Erhvervsområdet er omgivet af natur og smukke landskaber med Hillerødmotorvejen som afgrænsning mod vest.

• Rønnevang syd - areal på i alt ca. 8 ha til erhvervsbyggeri, hvoraf ca. 3 ha er solgt. Grundene udstykkes efter behov, dog er der krav til mindste grundstørrelse.

• Rønnevang syd - areal på ca. 9.000 m2 til lavenergibyggeri. Køber kan søge om EU-tilskud til byggeriet. Mindste grundstørrelse er 3.000 m2.

• Trollesminde Erhvervspark - 2 grunde på henholdsvis 10.000 m2 og 10.954 m2, som kan anvendes til kontorbyggeri.

Arealerne udbydes i henhold til bekendtgørelse nr. 472 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Du kan læse mere om erhvervsarealerne, udbudsbetingelser mv. på www.hillerod.dk/OmHilleroed/Grundsalg

BUTIKKER I HILLERØD		
MARKEDSLEJE (kr. pr. m² pr. år ekskl. drift)		
Bedste	Standard	Under middel
2.500	1.200	800
AFKASTKRAV		
Bedste	Standard	Under middel
6,00 %	6,50 %	7,00 %

Kilde: Colliers – Markeds Puls.



nervøs for konkurrencen fra det allerede etablerede Herredcenter.

Faktisk forventer Ulrik Bebe, at Goldschmidt-koncernens projekt vil styrke de øvrige detailhandlere.

– En yderligere udbygning af detailhandlen vil betyde øget regional handel. Det vil være til glæde for alle parter, siger Ulrik Bebe.

Med den nye planlov er der måske en mulighed for at bygge større butiksenheder som møbel- og elektronikbutikker, der kræver en vis størrelse, hvis Hillerød bliver defineret som et regionalt center.

– Der er flere forskellige elementer, der skal falde på plads, og det skal vi snakke videre med Hillerød kommune om i de kommende måneder, siger Ulrik Bebe.

Hillerøds største eksisterende bycenter, Slotsarkaderne, er ejet af Danica Ejendomme og administreres af Steen & Strøm. Her er Bilka nu i spil med en butik på godt 8.000 kvm. og et havecenter på yderligere 2.000 kvm. efter Kvikly Extra forlod centeret sidste år og efterlod det store areal ledigt. Her mangler dog fortsat at falde et par brikker på plads, før puslespillet passer helt.

Det Ei Invest-ejede Gallerierne – også i centrum – er fuldt udlejet i stueetagen, men har haft problemer med at få kunderne op på 1. sal. Det bliver nu åbnet med større glasfacader og samtidig bliver der installeret rulletrapper og ændret på flowet i centret.

– Vi har ikke noget afklaret omkring udlejningen på 1. sal endnu. Vi er i gang med at bygge om og forberede 1. sal til nye lejere, siger Peter Bisgaard-Frantzen, Bifra Kommunikation, som talsmand for centret, der ejes af en bred aktionærkreds og administreres af EjendomsInvest.

Selvom der har været udfordringer med udlejning i Gallerierne, så er det heller ikke konkurrence, som Ei Invest er nervøs for.

– Detailhandelsanalyser viser, at Hillerødderne handler ud af byen og lægger deres indkøb andre steder. Derfor er det vigtigt at styrke Hillerød handelsmæssigt, så vi kan få kunderne i både det nære og lidt fjernere opland til at handle i Hillerød, siger Peter Bisgaard-Frantzen. ■

Køge rykker på lager og logistik

Mens Hillerød i endnu højere grad blandt andet via sin detailhandels udvikling er ved at udvikle sig til et regionalt center, så er Køge, – der ligger næsten lige så langt fra Rådhuspladsen i København, men i den stik modsatte retning – ved at udvikle sig til et logistisk centrum. Fremover vil Køge i endnu højere grad blive et selvstændigt center på grund af en række udbygninger

af blandt andet campus og sygehus.

Der sker i øjeblikket en stor udvikling i og omkring Køge, som over de næste årtier vil give området en anden karakter og rolle – blandt andet omtalt som Sjællands nye kraftcenter.

Udviklingen omfatter blandt:

- Udvidelsen af jernbanen fra Kbh til Jylland, som vil gå over Køge - som sammen med den nye Femernforbindelse vil gøre Køge til et vigtigt trafikknudepunkt

- Udvidelse af Køge Bugt motorvejen og af Ring 5 mod Helsingør
- Udvidelse af transportcentret Skandinavisk Transportcenter
- Etablering af ny stor erhvervshavn i Køge nord
- Etablering af en ny bydel ud mod vandet i det omfattende byudviklingsprojekt Køge Kyst
- Etablering af et campus, der skal samle eksisterende og nye uddannelsesinstitutioner i Køge.
- Region Sjællands nye supersygehus i Køge med 4.000 arbejdspladser

Køge Kyst hedder et partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By, hvis mål er at udvikle en del af det centrale havneområde i Køge. Udviklingen skal ske i løbet af de kommende 20 år. Byudviklingsprojektet skal bidrage til at styrke Køges regionale betydning som Østsjællands knudepunkt, tæt på København, ved at forbinde midtbyen og havneområdet og dermed skabe en mere attraktiv og sammenhængende bystruktur. Projektet blev skudt i gang lørdag den 7. maj af borgmester Marie Stærke. Når den nye bydel er færdigudbygget, er intentionen, at den kan rumme op mod 3.500 arbejdspladser inden for kontor og service og mere end 100.000 kvm. kontorbyggeri samt 1.500 boliger.



MT Højgaard vil udvikle 45.000 kvm. erhvervspark i Skanderborg



VISUALISERING: MT HØJGAARD

SKANDERBORG: En ny lokalplan baner nu vejen for en ny erhvervspark på næsten 45.000 kvm., der kan skabe 2.000 arbejdspladser ved den Østjyske Motorvej vest for Skanderborg. Det er MT Højgaard, der står bag projektet i samarbejde med udviklingselskabet Pantheon. De første kontorer kan stå klar primo 2012.

Tanken bag S/53 – Skanderborg Business Park, som projektet er døbt, er at etablere en netværkspark med en blanding af store og små virksomheder ved afkørsel 53 vest for Skanderborg. Projektet er et af de største og mest ambitiøse elementer i den overordnede tanke om at skabe en langstrakt millionby langs den Østjyske Motorvej fra Kolding til Randers.

– Selve grundtanken bag den nye Business Park flugter præcis med kommunens erhvervspolitiske vision om at sikre et dynamisk erhvervsliv gennem etableringen af flere netværk. Det gælder både netværk virksomhederne imellem, netværk mellem virksomheder og kommunen og netværk mellem virksomheder og videninstitutioner, siger borgmester i Skanderborg Kommune, Jørgen Gaarde.

Bygge- og anlægsvirksomheden MT Højgaard ejer den 144.000 kvm. store grund, og MT Højgaards projektudviklingsafdeling har udviklet en masterplan for området.

– Ved hjælp af masterplanen sikrer vi både en struktureret udvikling af området og en maksimal fleksibilitet for den enkelte virksomhed. Samtidig er masterplanen en væsentlig sikkerhed for alle de fremtidige brugere, fordi de ved nøjagtigt, hvordan området vil fremstå, når Business Parken er færdigudviklet. Derfor har vi brugt mange ressourcer og kreative kræfter på at fastlægge områdets masterplan og grundlæggende principper, inden vi sætter den første spade i jorden, siger projektudviklingschef Rob Hodgkins fra MT Højgaard.

Masterplanen for S/53 – Skanderborg Business Park er tilrettelagt med henblik på erhverv inden for alle brancher, hvor viden indgår som et centralt element, som for eksempel revision, administration, udvikling eller tegnestuer.

– Med motorvej E45 til den ene side og naturen omkring Skanderborg skov og sø på den anden side har det været vigtige kriterier, at både tilgængeligheden, synligheden og naturen er tænkt ind i projektet, siger Rob Hodgkins.

Projektet er udviklet i samarbejde med arkitektfirmaet Arkitema. Selv

MT Højgaard har omkring S/53 indgået et samarbejde med projektudviklingsvirksomheden Pantheon, der har lokale relationer i Skanderborg-området, og som både assisterer MT Højgaard med sparring og samtidig vil spille en væsentlig rolle i markedsføringen af S/53 – Skanderborg Business Park.

om rammerne nu er på plads, så er de også fleksible afhængig af de virksomheder og investorer, der skal fylde rammerne ud.

Alle bygninger skal leve op til fremtidens krav til bæredygtighed, både når det gælder materialer og energibesparelser. Blandt andet det kommende og skrappe bygningsreglement, der træder i kraft i 2015 og betyder, at energiforbruget bliver mindst 25 procent lavere end i et traditionelt byggeri.

S/53 – Skanderborg Business Park kommer til at bestå af mindre lejemål på cirka 500 kvm. i flerbbrugerejendomme til komplette firma-domiciler på 10.000 kvm. eller mere. Virksomheder kan vokse, tilpasses eller fusionere uden at skulle skifte omgivelser.



VISUALISERING: MT HØJGAARD



OBH's rådgivende ingeniører har i 2010 afleveret en lang række markante byggerier med Ikea, Aalborg, som det mest prominente. OBHR er i øvrigt i gang netop nu med at renovere og ombygge Ikea, Taastrup. Det er tredje gang, OBHR fungerer som totalrådgiver for Ikea i Danmark.

OBH-Gruppen fik positivt resultat i 2010

KOLDING: OBH-Gruppen har i løbet af et år vendt et underskud på 27 mio. kr. til et overskud på 2,3 mio. kr. før skat i 2010, hvilket direktionen anser for tilfredsstillende.

Koncernens to driftsselskaber – OBH Rådg. Ingeniører og OBH Ingeniørservice – fik begge følgerne af den internationale finanskrisen at mærke, da den satte ind i efteråret 2008. Selskabernes primære markeder – rådgivning inden for byggeri og huseftersyn og energimærkning – gik næsten i stå.

– Når det er lykkedes at komme igennem ikke bare et men to turbulente år, så skyldes det, at vi hurtigt satte en kriseplan i værk. Vi lukkede urentable kontorer og gennemførte omfattende besparelser, ligesom vi måtte afskedige et stort antal medarbejdere, siger Steen Han-

sen, adm. direktør i OBH Ingeniørservice.

Omsætningen i 2010 var på 123 mio. kr. Det er fortsat OBHI, der har den største aktivitet i koncernen med en omsætning på 79 mio. kr. Blandt OBHI's største opgaver har bl.a. været energimærkning af landets universiteter, ligesom efterspørgslen efter tilstandsrapporter og energimærker både fra det private marked og erhvervsmarkedet har været jævnt stigende.

I 2. halvår 2010 er der tale om en stigning på 15 procent sammenlignet med samme periode i 2009.

OBH Rådg. Ingeniører omsatte i årets løb for 44 mio. kr. I gennemsnit beskæftigede OBH-Gruppen 161 medarbejdere mod 219 året før.

PIHL VINDER 2 MOTORVEJSENTREPRISER

HOLBÆK: Entreprenørfirmaet Pihl har skrevet kontrakt med Vejdirektoratet om tre vejbanebroer og to banebroer med tilhørende vej- og jordarbejder på den nye motortrafikvej mellem Holbæk og Vig.

Den ene entreprise omfatter broarbejder med etablering af tre vejbanebroer og tilhørende vej- og jordarbejder ved Grevinge til et beløb af ca. 35 mio. kr. Den anden entreprise på ca. 53,5 mio. kr. omfatter etablering af to banebroer med tilhørende vej- og jordarbejder ved Tuse.

Begge entrepriser er en del af den nye motortrafikvej mellem Holbæk og Vig.



FOTO: PIHL

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

KICK-OFF PÅ PROJEKTKONKURRENCE I ØRESTAD OM NYT LIV

ØRESTAD: Sivegadestrækningen i Ørestad City skal vitaliseres. Derfor er By & Havn, Grundejerforeningen Ørestad City, Vandlauget og Metroselskabet gået sammen om at invitere til en åben projektkonkurrence. Sivegaden passerer hver dag af naboer, kollegaer og studerende på vej til og fra Metrostationerne, boligbyggerierne, virksomhederne og gymnasiet.

– Det bliver spændende at se, hvad konkurrencedeltagerne kommer op med. Noget af Københavns mest interessante nye arkitektur er netop i det område. Nu skal vi have lagt nogle flere lag på oplevelsen. Jeg forventer nogle originale, sjove og spændende bud, som matcher arkitekturen i kvalitet og som har en lang udløbsdato, siger adm. direktør i By & Havn, Jens Kramer Mikkelsen.

Konkurrencen slutter 25. maj og vinderne bliver afsløret den 28. juni.

Sivegaden er en af kvarterets mere befærdede strækninger, men nu skal en arkitektkonkurrence være med til at give et bud på, hvordan den bliver mere end en "sivegade".



FOTO:
© KONTRAFRAME

Lundgaard & Tranberg vinder 6.825 kvm. fakultetsbygning

FREDERIKSBERG: Lundgaard & Tranberg Arkitekter vinder projektkonkurrencen om at tegne de fysiske rammer til Copenhagen Plant Science Centre på LIFE – Det Biovidenskabelige Fakultet. Centret slår dørene op i 2015 på Bülowvej på Frederiksberg Campus.

Copenhagen Plant Science Centre skal skabe ny viden, som kan udnytte planters uudtømmelige muligheder inden for blandt andet udvikling af bæredygtig energi, fødevarer og medicin.

Konkurrencen har bestået af forslag til 1. etape af Copenhagen Plant Science Centre med 6.825 kvm. laboratorie- og undervisningsfaciliteter og af en helhedsplan for konkurrenceområdet på i alt 25.000 kvm. med flere efterfølgende endnu ufinansierede etaper. Det er 1. etape af projektet, der nu bliver taget hul på, og som vil stå klar til indflytning i 2015.

Lundgaard & Tranberg Arkitekter vandt konkurrencen i samarbejde med Jacobs Engine-

ering Group, Kirstine Jensens Tegnastue ApS og Emendo.

– Copenhagen Plant Science Centre bliver et af de mest avancerede af sin art i verden og vil kunne tiltrække nogle af de dygtigste forskere og studerende. Samtidig er der lagt op til et tæt samarbejde med den private forskning og universiteterne, som er en af de veje, vi skal gå for at skabe fortsat vækst i Danmark, siger videnskabsminister Charlotte Sahl-Madsen.



Aktiviteter i Byggesocietetet

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

1. Deltag i et udvalg og vær med til at arrangere møder, foredrag og i nogle tilfælde høringssvar og indlæg i medierne. Der er i dag følgende udvalg: Miljøudvalget, Lejeudvalget, Byfornyelsesudvalget, Byplanudvalget, Bygherreudvalget, IT-udvalget, Københavnsudvalget, Sundhedsudvalget og Forretningsudvalget.
2. Du kan indmelde dig i en BS-gruppe. Grupperne fungerer som pendant til VL-grupper og andre netværk og består af beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen på tværs af brancheskel. BS-grupperne er forholdsvis nye men er

på kort tid blevet populære og består i dag af 7 BS-grupper. Nogle har geografisk fokus, så hvis du bor i Aalborg eller Aarhus er der også en BS-gruppe for dig.

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

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

Arrangementer og konferencer 2011

Onsdag og torsdag den 25. & 26. maj 2011 i København

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

Torsdag den 26. maj kl. 15:00 - 19:00

Efter lidt tilløb inviterer Byggesocietetet Trekantområdet til forårets første arrangement, vi besøger Vejle havn og Laantmännen Cerealía. Arrangør: Byggesocietetet Trekantområdet

Tirsdag den 14. juni 2011, kl. 9-14

Konference: Udlejning af erhvervslokaler – håndtering af ejendomme og tiltrækning af lejere i et marked med høj tomgang – i samarbejde med Magasinet Ejendom

Hvor tæt er du på din ejendom?

- vi giver dig nemmere adgang til fordelingsregnskaber og forbrugsanalyser

Med en brugervenlig netløsning, der tager udgangspunkt i dine ejendomme og indberetning af data, letter vi din administration.

Du kan hurtigt tilegne dig viden og downloade forbrugsopgørelser, samt fordelingsregnskaber m.m. Find dine ejendomme i Techem Portalen. Kontakt os på tlf.: 87 44 77 05.

- Online fjernaflæsning - stiller skarpt på ejendommens energiforbrug.
- Hurtigere behandling af lejer henvendelser.
- Forbrugsanalyser online for både ejer og lejer.

Udnyt mulighederne i din ejendom

techem



Focus på ressourcer

www.techem.dk

Branchens eneste fordelingsmålere, der via adapterm kan optimere varmesystemets fremløbstemperatur

Nordiske banker finansierer 10 mia. kr. til Norwegian Property

OSLO: Det skandinaviske ejendomsselskab Norwegian Property har fået refinansieret lån for 10 milliarder kr. hos nordiske banker.

Den ene kreditfacilitet på knap 5 milliarder kr. bliver stillet til rådighed af Nordea Bank Norge ASA og Skandinaviska Enskilda Banken AB. Lånet løber i 7 år og der bliver mulighed for at regulere marginerne efter hvert andet år.

Den anden halvdel af finansieringen bliver stillet til rådighed af DnB NOR Bank ASA og Fokus Bank, der er den norske del af Danske Bank-koncernen. Her løber lånet i 4 år med en fast margin.

Den gennemsnitlige margin på de to lån er 1,25 procent.

– Vi er glade for at have fået en langsigtet løsning på plads, der giver os mulighed for at handle frit og bevare en vis investeringskapacitet, siger CEO Olav Line.

Med de nye kreditfaciliteter udløber de næste lån for Norwegian Property først i 2013. Ialt har selskabet nu midler for 1,3 milliarder kr. foruden, at selskabet forventer at modtage 600 millioner kr. i løbet af 2012 og 2015 som betaling for salget af Norgani Hotels.



Olav Line.

NIAM SÆLGER 9 EJENDOMME I FINLAND

FINLAND: Niam Nordic Investment Fund III har solgt 9 ejendomme i mellemstore provinsbyer over hele Finland til Sveafastigheter Fund III og HGR Property Partners. Salgsprisen er €60 millioner.

Niam er et privat investeringselskab med fokus

på Nordeuropa. Selskabet forvalter investeringer i Norden og Baltikum for finansielle investorer.

Siden 1998 har Niam investeret mere end €5 milliarder på vegne af egne fonde eller selskabets partnere med et IRR på 31 procent.

Niam har hovedkontor i Stockholm og kontorer i Oslo, Helsinki og København.

ROM EIENDOM BYGGER NYT HOVEDKONTOR TIL GJENSIDIGE

OSLO: Det svenske entreprenørfirma Skanska skal bygge et nyt domicil i Oslo til forsikringsselskabet Gjensidige Forsikring. Opgavens samlede værdi er cirka 400 millioner kr.

Bygherren er ejendomsselskabet Rom Eiendom, og ejendommen kommer til at

blive på 8 etager og i alt 15.000 kvm.

Domicilet skal stå færdigt i efteråret 2013.

Gjensidiges nye domicil kommer til at ligge på Schweigaardsgate tæt på operaen og stationen.



3,7 milliarder svenske kr. på vej mod europæiske ejendomme

STOCKHOLM: Catella har etableret et nyt ejendomsselskab med 3,725 milliarder kr. i investeringskapital i samarbejde med de to statslige svenske pensionsfonde, AP 1 og AP 2. Målet er at investere i europæiske ejendomme.

Med et fælles selskab forventer fondene, at de får volumen nok til at kunne investere langsigtet i større europæiske byer. Målet er centralt placerede kontorejendomme.

De to fonde har indgået aftale med Catella om, udover at have startet fonden, også at stå for opbygningen af det nye selskab, der skal forvalte aktiverne.

– De kommende investeringer vil give os et godt afkast i forhold til risikoen. Som langsigtede investorer er det en lovende mulighed for at supplere vores investeringer i Sverige, Danmark og Tyskland med en række håndplukkede ejendomme på de europæiske markeder. Det bliver en omkostningseffektiv måde at opbygge et ejendomsselskab på ved, at vi udnytter den lokale viden i de enkelte markeder, siger Johan Magnusson, CEO i Första AP-fonden om samarbejdet.

Rickard Backlund, der blandt andet er tidligere nordisk CEO for Aberdeen Property Investors, bliver formand for bestyrelsen i det nye selskab. Den øvrige rekruttering er i gang.



Johan Magnusson.

– Initiativet fra de to fondes side repræsenterer en ny form for direkte investering i udenlandske ejendomme. Det forener kompetencerne og den finansielle kapacitet hos fondene med Catellas know-how og tilstedeværelse i de enkelte markeder med fokus på at skabe langsigtet værdi. Vi er stolte af den tillid som AP 1 og 2 viser os ved at samarbejde om opgaven, siger Johan Ericsson, CEO i Catella AB.

EJENDOMSSKAB OG ENTREPRENØR DANNER FÆLLES PROJEKTUDVIKLINGSSKAB

SVERIGE: Det svenske ejendomsselskab Balder købte i begyndelsen af 2011 en ejendomsportefølje af Catena.

Nu sælger Balder 50 procent af aktierne til entreprenørfirmaet Peab med henblik på at starte et fælles selskab for projektudvikling og ejendomsinvesteringer.

Selskabet lægger ud med at have ejen-

domme for 1,6 milliarder skr.

– Den nuværende portefølje indeholder flere interessante ejendomme med udviklingspotentiale. Med Peab som medejer får selskabet tilført kompetencer med stor indsigt og lang erfaring, når det gælder byggestyring og projektudvikling, siger VD Erik Selin, Balder.

KEFREN ER GÅET KONKURS

STOCKHOLM: Kefren Properties, der senest har været ejet af Ole Vagner som hovedaktionær, er gået konkurs. Porteføljen, Kefren Properties IX, omfatter cirka 150 ejendomme med i alt 830.000 kvm. Den er tidligere vurderet til cirka 5 milliarder skr. Ejendomsporteføljen, der består af både kontor, lager og industri-lokaler, er fordelt over hele landet, men hovedparten er beliggende i de sydlige og vestlige dele af Sverige.

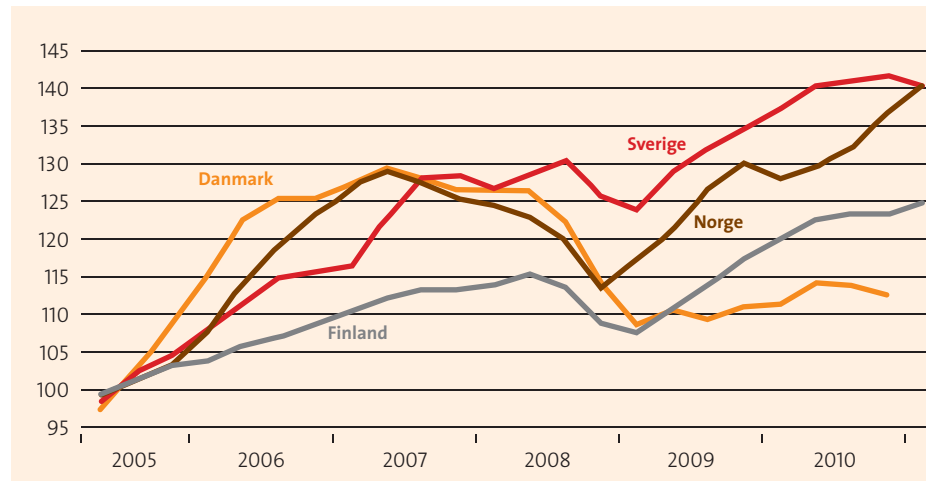
Der er stor spredning i porteføljen med mange lejere og forskellige lejekontrakter. Blandt de største lejere er industrivirksomheder som Volvo, Ericsson og SKF som tilsammen udgør cirka 15 procent af lejeindtægterne.

Kefren Properties købte porteføljen af Landic Properties i efteråret 2008. Konkursen er begæret af det bankkon-sortium, der har finansieret købet.

Sidste sommer blev Valad Properties valgt som forvalter af porteføljen. Indtil videre forventer Valad at fortsætte driften, men med fokus på afhændelse frem for udvikling. Det er en mulighed, at Valad – sammen med en eller flere investorer – vil forsøge at erhverve dele af porteføljen som en langsigtet investering.



Sverige har klaret sig bedst



Kilde: Danske Markets/Investment Property Databank Nordic Briefing. 2005 = indeks 100.

Boligmarkederne i de nordiske lande har udviklet sig meget forskelligt siden 2005.

Huspriserne i Sverige, Norge og Finland har alle foretaget moderate dyk i 2008 og 2009, men er nu oppe på et langt højere niveau end før krisen.

Sådan er det ikke gået i Danmark. Her ligger boligpriserne fortsat betydeligt under niveauet fra toppunktet i 2007, selvom der er sket en lille stigning i slutningen af 2010.

I ingen af de nordiske lande er boligpriserne dog faldet tilbage til 2005-niveau. Selv i Danmark er prisstigningerne steget fra indeks 100 i 2005 til over indeks 110.

Udover Danmark har Norge oplevet det mest ekstreme fald i forbindelse med krisen med bundpunkt i 2008, men i Norge er priserne siden steget voldsomt og er nu helt oppe i indeks 140 igen ligesom det svenske marked.

NREP HAR KØBT GRUND I JÖNKÖPING

JÖNKÖPING: Nordic Real Estate Partners, NREP, har købt 100.000 kvm jord i Jönköping i Sverige. Jordstykket ligger i Torsviks logistik-område som ifølge NREP har udviklet sig til at blive en førsteklasses logistik hub i Norden.

Jordstykket har perfekte geotekniske forhold som gør det muligt hurtigt og omkostningseffektivt at udvikle et førsteklasses logistik-område på ca. 60.000 kvm. Det ligger langs den nordlige motorvejtilkørsel i Torsvik og har direkte adgang til jernbanenettet.

– Vi er meget glade for at have fuldført denne handel, da vi fornemmer en tiltagende efterspørgsel fra lejere i regionen, særligt efter beliggenheder med direkte jernbaneadgang. Alle de jordstykker, vi ejer til dags dato er under udvikling, og dette køb gør det muligt for os at fortsætte vores udvidelse i Jönköping og øge vores evne til at tilbyde vores nuværende og nye lejere i regionen moderne logistikbygninger, siger Rickard Svensson, Partner, NREP.

NSP KØBER ENDNU EN BURGER KING

ÖREBRO: Nordic Service Partners, NSP, har købt endnu en Burger King-restaurant i det centrale Örebro. Restauranten har en omsætning på cirka 11 millioner skr. og 20 ansatte.

Med købet har NSP i alt 43 Burger King-restauranten i Sverige og Danmark.

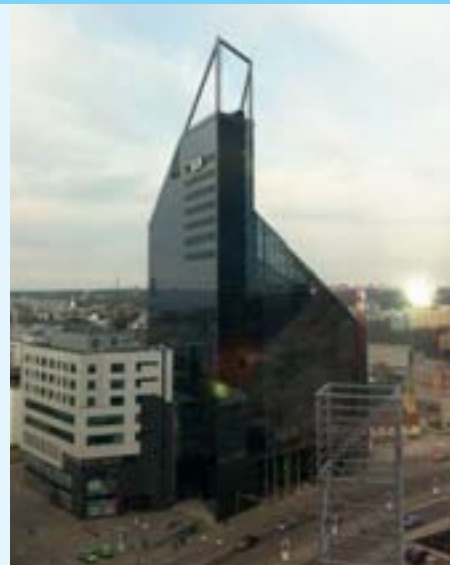


VEIDEKKE OMBYGGER FOR SEB MIDT I STOCKHOLM

STOCKHOLM: SEB Trygg Liv har givet Veidekke kontrakt på ombygning og nybygning af Sperlingens Backe nr. 30 i Stockholm. Kontrakten er på 126 millioner skr. og omfatter rehabilitering af kontorer og butikslokaler samt ombygning af 13 lejligheder.

Kontrakten omfatter også, at facaderne bliver rehabiliteret, så den oprindelige arkitektur genopstår, og så de igen bliver som før gårdområdet blev renoveret i 1960'erne. Arbejdet starter omgående og skal være færdigt i maj 2012.

SEB skal bygge nyt i Stockholm. Her er det bankens hovedkontor i Tallinn.



Kampagnerabat på annoncering



Gør klar til annoncering i efterårets magasiner allerede nu!

Få dit budskab ud til vores mere end 10.000 læsere blandt beslutningstagere i bygge og ejendomsbranchen.

Book efterårets annoncer allerede nu og opnå store rabatter - priser fra 3.995,-

Kontakt os på annoncering@magasinetejendom.dk eller tlf. 29 38 74 80 og hør mere.

Golfbaner kæmper for at genvinde terrænet

Golfbaner blev et godt supplement til porteføljen for mange investorer før finanskrisen. Den voksende interesse har ført til et overudbud. Selvom de mest sårbare nu er krakket og markedet stabiliseret, så er det et relativt svært segment at få i gang igen

Sidste år mistede Dansk Golf Union 1.500 medlemmer. Det er første gang nogen sinde, at antallet af golfspillere er faldet i Danmark, og dermed også, at antallet af potentielle kunder på landets golfbaner er blevet færre.

– Siden 2006 har der været en større vækst i udbuddet af golfbaner end i efterspørgslen, og der er blevet færre spillere per hul. Derfor har mange klubber været økonomisk pressede, siger direktør Morten Backhausen, DGU.

Da opsvinget var på sit højeste blev der bygget golfbaner i forbindelse med sommerhuse og hoteller. Blandt de mest højtprofilerede var det børsnoterede Lübker Golf Resort på Djursland, der endeligt måtte opgive kampen i sin daværende form i efteråret 2010. For den form for projekter har haft det svært – primært fordi de ikke har taget

højde for den lokale efterspørgsel og samtidig har ramt markedet på et tidspunkt, hvor konjunktoren toppede.

– Golfbaner, der ligger nær de store byer, har klaret krisen bedre end dem, der ligger i tyndt befolkede områder. I vores klubber er det ofte sådan, at 80 procent af spillerne kommer geografisk

fra en radius af 10-15 km. Derfor er det naturlige befolkningsgrundlag altafgørende for en golfbanes succes.

Krak er sket efter anciennitetsprincip
Krakkene i golfbranchen er primært sket efter et anciennitetsprincip: Sidst ind, først ud.

– Ældre golfbaner på mere end 8-9 år har stort set klaret krisen. Men dem, der er kommet sent ind, har haft meget svært ved at overleve, siger Morten Backhausen.

Til gengæld er der en lysning på vej, for der er ikke flere projekter i planlægningsfasen i øjeblikket.

– De sidste 6-7 år har vi løbende haft kendskab til omkring 40 projekter, der enten var i gang eller var på planlægningsstadiet. Men det er slut nu. Jeg kender ikke til et eneste projekt pt., siger Morten Backhausen.

Han ser ikke nogen ændring i markedsituationen lige nu.

– Der er to ting, der er afgørende for os. Det ene er udviklingen i arbejdsløsheden og det andet er ejendomspriserne. Der skal være godt med luft i budgettet, før man melder sig ind i en golfklub. De to ting ser jeg desværre ikke nogen markant ændring i lige nu.

Finansiering er svært i hele ejendomsbranchen, men golf har en særlig udfordring, fordi det luksusprægede produkt er som en rød klud på finansieringskilderne i dagens marked.

Rød klud

– En golfbane er svær i øjeblikket, fordi signalværdien i sådan en investering ikke er acceptabel i en krisetid. Omvendt er der ingen tvivl om, at golf er kommet for at blive, men selvfølgelig



Logistik er alt for en golfbane. Blåvandshuk golfbane (billedet), der er til salg i øjeblikket har 500 faste medlemmer og en del af indtjeningsgrundlaget er de mange spillere, der kommer med bil eller fly for at spille med udsigt til både Ho bugten og Ho Klitplantage.

afhænger succesen helt af driftsherren og spillerunderlaget, siger investeringsdirektør Niels-Ole Haagenen, CB Richard Ellis, der lige nu har Blåvandshuk Golfbaner til salg og blandt andet gør meget for at understrege udviklingsmulighederne inden for selve golfdelen.

CB Richard Ellis har haft banen til salg i 8 måneder.

– Der er bred interesse fra både ejendomsfolk og investorer udenfor branchen, men de seriøse henvendelser er indtil nu faldet på blandt andet finan-

sieringen, siger Niels-Ole Haagenen.

Danmarks største private golfbane-ejer er det tidligere Proark-ejede Proark Golf med cirka 6.500 medlemmer og 60.000 spillere. I dag ejes det af et investorkonsortie bestående af tre institutionelle investorer, investor Karsten Ree og Proark selv med en mindre del. Selskabet har fået tilført ny kapital og udover at eje 6 golfbaner har selskabet markante ekspansionsplaner på driftssiden.

– Vores strategi er at drive 25 baner >>

PROARK GOLF I NYT FREMSTØD

For at trække spillere til banerne har Proark golf lanceret et nyt koncept, der kommer til at betyde, at golfspillere inden for de kommende fem år – hvis altså strategien holder – kun har brug for ét medlemskab for at få adgang til 25 golfbaner – og 20 baner allerede med udgangen af 2013.

– Målet er, at Proark golf PLUS skal tilføre mere værdi til både golfspillere og baner i stedet for at springe på den igangværende discountbølge, der lige nu rammer golfbranchen, og formentlig vil medføre, at flere baner går ned enten økonomisk eller som minimum kvalitetsmæssigt i de kommende år, siger Asger Bache.

inden for 3 år. Vi driver 7 i dag. Vi går efter baner, der har potentiale både rent geografisk og oplandsmæssigt, siger adm. direktør Asger Bache, Proark Golf.

Stordrift giver flere fordele

Planen er at udvide med 4-5 baner alene i år, og tanken bag ekspansionen er at opnå stordrift på indkøbssiden, og på udbudssiden at kunne tilbyde spillerne flere muligheder ved at give dem adgang til alle baner, der drives af selskabet. Asger Bache ser branchens tilspidsede situation som et resultat af overkapacitet.

– Der var alt for mange, der gerne ville investere i golfbaner i 2006 og 2007. Derfor blev udbuddet for stort, i en verden hvor private investorbaner slet ikke har samme driftsmæssige fordele som eksempelvis kommunale for- eningsbaner, der ikke skal tage hensyn til moms og ofte har jorden ”gratis” stillet til rådighed fra kommunen, siger Asger Bache.

Proark Golf har fået tilført frisk kapital i størrelsesordenen 50 millioner kr. for at kunne gennemføre de nye akti- viteter, der skal til. Pengene kommer primært til at gå til organisatoriske og drifts- mæssige ændringer. Store nybyggerier kommer der ikke, og der vil ikke blive opkøbt nye baner, men derimod er der tale om at optage baner på forpagt- ningsaftaler eller via fusioner.

– Golfklubber skal langt hen ad vejen bare være golfklubber for at skabe rentabel drift. Country Clubs og mere udbyggede faciliteter kan kun drives med et fornuftigt afkast meget få steder. Det er golfoplevelsen, der bliver efterspurgt, og den skal opgraderes kvalitetsmæssigt. Ikke alt muligt andet, siger Asger Bache. ■

BLÅVANDSHUK GOLFBANE

Blåvandshuk golfbaner, der er til salg pt., har 15.000-16.000 gæster årligt og 500 faste medlemmer. Golfbanernes areal udgør ca. 66 ha, hvoraf ca. 25,75 ha lejes af Skov- og Naturstyrelsen og ca. 6 ha lejes af Præstegården, mens ejer- skabet af den resterende del sælges med i handlen. Forpagtningskontrakterne løber til 2036.

Eksempel på økonomi i en golfbane

Omsætning, lejeindtægt & greenfee m.v.	3.817.627
Forpagtningsafgift (40%)	1.527.051
Udlejning (værelsesudlejning m.v.) + forpagtningsafgift restaurant, ekskl. moms	149.612
Nettoindtægt før ejendomsomkostninger	1.676.663

Kilde: CB Richard Ellis

Blåvandshuk Golfbaner er tegnet af arkitekt Erik Faurholt og satser – udover oplan- det i Varde og Esbjerg – på, at man kan komme nemt til området via fly til Billund eller Esbjerg. Den træge omsætning i golfmarkedet er dog med til at forsinke et salg.



Udfordringen i golfbranchen

Det helt ekstraordinære fald på 1.500 spillere i 2010, som mar- kerede første år nogensinde med et faldende dansk spillerantal, har fået Dansk Golf Union til at gå i tænkeboks og produktudvikle konceptet.

– Vores produkt har typisk været alt eller intet. Hvis du ville spille golf, skulle du melde dig ind i en klub. Det kan ko- ste for eksempel 6.000 kr. om året. Men hvis du har travlt til hverdag og kun får spillet 5 gange om året, så vil du ikke betale så mange penge for så lidt. Det er den primære grund til, at vi har mistet medlemmer, siger Morten Backhausen.

Baggrunden er, at Dansk Golf Union har vedtaget, at golfsporten skulle være baseret på medlemskab.

– Produktet er forældet. Vi skal give valgfriheden tilbage, så et medlem får mulighed for at spille for eksempel 5 gange om året, uden at skulle betale mange 1.000 kr., siger Morten Back- hausen.

Golfklubber i Danmark

DGU har 181 medlemsklubber. I 118 klubber er banen drevet af klubben og 63 klubber er drevet privat.

Hver klub har gennemsnitligt 835 aktive og 118 passive medlemmer. Det er et fald på 13 aktive (1,5 %) pr. klub i forhold til 2009. Der er 44 medlemmer pr. golfhul i Danmark, hvilket er et fald på 1 (2,2 %) i forhold til 2009.

3.347 personer står på venteliste i en golfklub. Af disse er 52,3% (1.751 per- soner) på venteliste til en sjællandsk golfklub. Det er et fald på 60 procent i forhold til 2009. I gennemsnit er der 14 seniorer og 4 juniorer på venteliste i hver klub. ■

DANMARKS FEM STØRSTE KLUBBER

- Egedal Golfklub (1.921 aktive medlemmer)
- Furesø Golfklub (1.834 aktive medlemmer)
- Skovlunde og Herlev Golfklubber (1.615 aktive medlemmer)
- Tullamore Golf Club (1.600 aktive medlemmer)
- Odense Eventyr Golf Klub (1.588 aktive medlemmer)

DANMARKS FEM MINDSTE KLUBBER

- Sejerø Golfklub (61 aktive medlemmer)
- Rømø Golfklub (65 aktive medlemmer)
- Arrild Golf Klub (96 aktive medlemmer)
- Karup Å Golfklub (119 aktive medlemmer)
- Djurs Golfklub (169 aktive medlemmer)

Kilde: Dansk Golf Union

Der betales i gennemsnit 4.027 kr. i indskud for medlemskab af en golfklub. Det skønnes, at der i gennemsnit spilles 24.835 golftrunder i hver klub pr. år. Klubberne har i gennemsnit 8,8 ansatte og 47,3 frivillige personer.

GOLFKLUBBER OG MEDLEMMER MÅLT PR. REGION

Region	Medlemmer	Medlemmer %	Klubber	Klubber %
Hovedstaden	35.264	23,3%	32	17,7%
Sjælland	24.052	15,9%	29	16,0%
Syddanmark	35.076	23,2%	46	25,4%
Midtjylland	36.033	23,8%	45	24,9%
Nordjylland	20.760	13,7%	29	16,6%

Kilde: Dansk Golf Union.

Antallet af golfklubber og medlemmer følges proportionalt nogenlunde over hele landet med undtagelse af Hovedstadsområdet, hvor den procentvise andel af medlemmer er langt højere end andelen af klubber. Uligheden kompenseres især i det nordjyske område, hvor der er relativt flere golfbaner end spillere.

GOLFKLUBBER I DANMARK

- 106 klubber i Jylland (58,6 %)
- 58 klubber på Sjælland (32,0 %)
- 13 klubber på Fyn (7,2 %)
- 4 klubber på Bornholm (2,2 %)

Kilde: Dansk Golf Union

Golfklubberne i Danmark har i alt 151.185 aktive og 21.414 passive medlemmer. Et fald på 0,9 % (1437 aktive medlemmer) i forhold til 2009.

10-etagers kontorbygning solgt i Warszawa



BTC Office Center er især attraktiv, fordi den ligger direkte ved en undergrundsstation i Mokotów district, der er en af de eftertragtede kontorområder mellem lufthavnen og centrum.

IVG er aktiv over hele Norden, og overtog også en retailpark i Uppsala i Sverige i april sidste år fra danske TK Development.

– Overtagelsen af BTC Office Center er vores næststørste i Warszawa efter vi købte Victoria kontorbygningen i oktober 2010 for €29 millioner. Vi tror på den fantastiske økonomiske situation i Polen og særligt i Warszawa. Landet blev sparet for de mest alvorlige følger af finanskrisen, og vi anser Warszawa for et af de mest stabile markeder i Europa med høj efterspørgsel efter moderne kontorlokaler, siger Maciej Zadel, der er chef for IVG’s Warszawa-afdeling.

De største lejere i den nyindkøbte bygning er Iberdrola Renewables Polska, BIC Polska, SII, International Masters Publisher, AXA, Raiffeisen Bank Polska, Opera Software Poland og Open Finance.

WARSAWA: Polen fortsætter med at tiltrække investeringer. Blandt de seneste køb har den tyske fond IVG købt en 10-etagers kontorbygning til en af fondene. Ejendom-

men er opført i 2002 og består af 8.700 kvm. samt 28 P-pladser i bygningen og 132 P-pladser i terræn.

SKANSKA SKAL UDVIDE LETBANE I LOS ANGELES

CALIFORNIEN: Det svenske entreprenørfirma Skanska har vundet kontrakt på at udvide letbanen i Los Angeles County i Californien. Bygherren er Los Angeles County Metropolitan Transportation Authority og for Skanska kommer kontrakten til at have en værdi på 2 milliarder kr.

Kontrakten er Skanskas første i det sydlige Californien og det største projekt nogensinde på Vestkysten. Skanska har via datterselskaber en stærk markedstilstedeværelse i det østlige USA.

– Skanska har bygget en del i Californien og har en omfattende track-record på infrastrukturprojekter i det østlige USA. Det her er det første projekt, hvor vi kombinerer

de to ting. Det er et klart tegn på vores ønske og kapacitet til at ekspandere i den del af landet, siger President Mike McNally, Skanska USA.

Kontrakten omfatter en 7 mil lang bane fra Culver City til Los Angeles vestlige del,

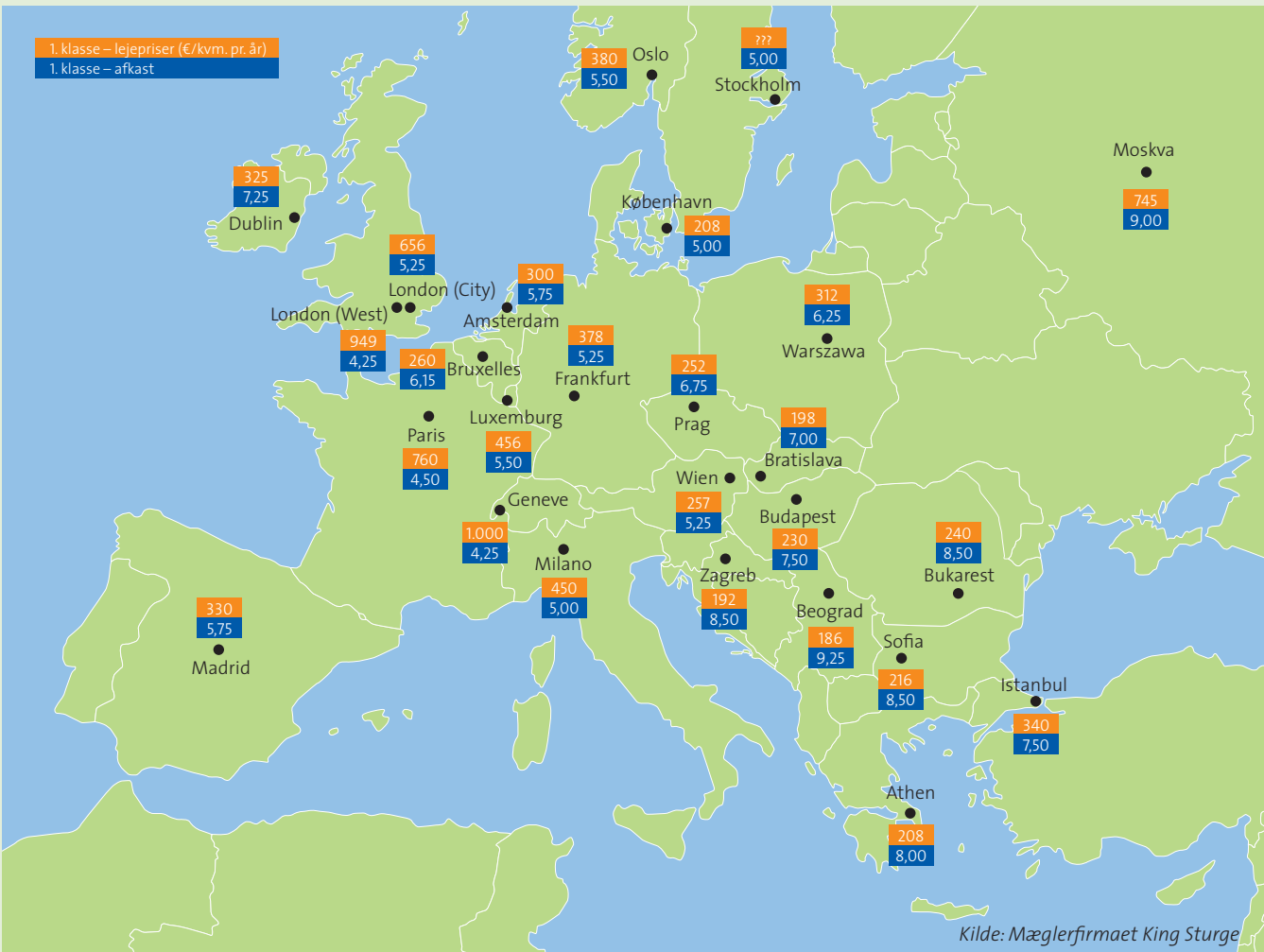
badebyen Santa Monica. Banen skal stå færdig medio 2015, og kontrakten indbefatter 5 stationer.

En letbane skal afhjælpe trafikproblemer i Los Angeles.



FOTO: © CRESTOCK

LEJEPRISER OG AFKAST I EUROPA



Kilde: Mæglerfirmaet King Sturge

Lejepriserne på kontorer i Europa er højest i Geneve, Paris, London og Moskva. De højeste afkast finder man i Moskva og i hele det sydøstlige hjørne af kontinentet.

Spanske ejendomme på vej tilbage

SPANIEN: Spanske erhvervsjendomme leverede et afkast på 4,9 procent i 2010, ifølge IPD Spain Annual Property Index. Det er en markant forbedring i forhold til 2009, hvor afkastet var -9,3 procent.

Værditilvæksten var fortsat lav med et yderligere fald på -1,2 procent. Det var dog betydeligt lavere end i 2009 og 2008 med fald på henholdsvis -13,3 procent og -7,8 procent.

Det er de direkte indtægter, der får det totale afkast til at gå i sort.

Også i Portugal er der en bedring på vej med et samlet afkast på 4,2 procent i 2010, hvor der på trods af lige så store økonomiske problemer som i Spanien, trods alt altså er en bedring på vej i ejendomsmarkedet.



FOTO: © CRESTOCK

ATP samarbejder med verdens største investorer om bæredygtighed

KØBENHAVN: 11 af verdens største ejendomsinvestorer – herunder ATP Real Estate – er gået sammen om at skabe et benchmark for ejendomsfondes bæredygtige ejendomsinvesteringer: ’Global Real Estate Sustainability Benchmark’ (GRESB).

ATP er repræsenteret i det unikke samarbejde via ATP Real Estate.

En gang årligt vil GRESB undersøge niveauet af bæredygtighed blandt ejendomsfonde og -selskaber på globalt plan. Benchmarkundersøgelsen for 2011 er skudt i gang den 28. marts, og resultatet forventes klart i løbet af september i år.

Initiativtagerne bag GRESB håber, at undersøgelsen vil virke som en katalysator for det generelle miljømæssige engagement blandt ejendomsfonde og -selskaber. Et benchmark vil skabe gennemsigtighed i forhold til, hvordan der arbejdes med bæredygtighed i branchen og give mulighed for at sammenligne miljøindsatsen og de enkelte selskabers økonomiske målepunkter.

GRESB er unik i sin dækning af det globale ejendomsmarked. Blandt medlemmerne er udover ATP, Ontario Teachers’ Pension Fund, der er Canadas største pensionsfond, Local Government Superannuation, der er en civil service pensionsfond i Australien, Mn Services, 3. største asset manager i Holland og



FOTO: © FRANCK BOSTON/SHUTTERSTOCK

Hermes Real Estate, en af UKs største ejendomsselskaber. Andre asset managers, der er med i samarbejdet er Aviva Investors (UK) og USA-baserede Paramount Group. European Public Real Estate Association (EPRA) og Jones Lang LaSalle støtter aktivt op om GRESB Foundation.

Målet med benchmarkingen er, at institutionelle investorer vil få et redskab til at sammenligne den enkelte ejendoms nøgletal med deres mål for deres portefølje. Undersøgelsen, der altså ventes færdig i september, skal danne grundlag for en kollektiv indsats i retning af en global mere resourceeffektiv ejendomsindustri.

HOCHTIEF VINDER TO STORE INFRASTRUKTURPROJEKTER I UK

STORBRITANNIEN: Tysklands største entreprenør Hochtief har vundet to store infrastrukturelle projekter i UK. Det ene drejer sig om en bro i Skotland til en værdi af €950 millioner.

Hochtief Solutions er leder af et konsortium, der

skal bygge broen og de tilknyttede trafikforbindelser over Firth of Forth nær Edinburgh. Partnerne er American Bridge International, Dragados og Morrison Construction. Opdragsgiver er Transport Scotland.

Kontrakten er ikke ligefrem trukket hurtigt i land, men følger en 18 måneder lang konkurrencepræget dialog.

Desuden skal Hochtief Solutions anlægge tunneler i London sammen med J. Murphy & Sons.

Konsortiet har fået tildelt en kontrakt til €220 millioner, der indbefatter anlæg af to tunneler i det sydøstlige London på ialt 8 km. Opdragsgiver er her det statsejede Crossrail.

HØJ INVESTERINGSAKTIVITET FORTSATTE I 1. KVARTAL

EUROPA: €5,5 milliarder blev der investeret i Tyskland i første kvartal 2011. Og dermed er det tyske marked blevet det nye europæiske “hot spot”. Men også det engelske, franske og italienske marked er godt med.

I første kvartal blev der i alt omsat ejendomme for €26,7 milliarder, og dermed kom der yderligere momentum i investeringsmarkedet, viser nye tal fra CB Richard Ellis.

Aktiviteten i 1. kvartal svarer til en vækst på 26 procent i investeringerne sammenlignet med samme periode sidste år og er højere end transaktionsniveauet i alle de 3 første kvartaler, selvom det ikke overstiger 4. kvartal 2010, som endte på €38,6 milliarder. Den højeste omsætning ligger dog normalt netop i 4. kvartal.

Ligesom i 2010 går langt størstedelen af investeringerne til 1. classes ejendomme, og det betyder, at afkastet er under pres på grund af den høje efterspørgsel. Dermed ligger CB Richard Ellis’ indeks for 15 EU-markeder på et gennemsnitligt afkast på 5,53 procent.

Som en følge af det faldende afkast begynder investorerne at

Investeringer i ejendomme i Europa			
Større europæiske lande/regioner (€ millioner)			
	Q1 2011	Q1 2010	Ændring
UK	9,800	7,031	39%
Tyskland	5,493	4,647	18%
Frankrig	1,991	1,493	33%
Nordiske lande	3,442	3,549	-3%
Benelux	1,220	1,253	-3%
Italien	1,083	620	75%
Spanien	745	1,228	-39%
CEE	2,545	857	197%
Øvrige*	424	508	-17%
Europa	26,740	21,186	26%

Kilde: CBRE.

kigge på 2. classes ejendomme. Men det sker med langt større og mere specifikke risikovurderinger både, når det gælder den generelle markedsrisiko og risikoen i forhold til den enkelte ejendom.

Blackstone har givet bud på at overtage Valad

AUSTRALIEN: Den internationale kapitalstærke investeringsfond Blackstone har givet tilbud på at overtage alle aktier i asset management-selskabet Valad, der har ejendomme for knap 50 milliarder kr. under forvaltning. I Norden har Valad 378 ejendomme med i alt 2,5 millioner kvm. Den nordiske portefølje styres fra kontoret i København.

Blackstone Real Estate Partners byder 1,8 australske dollars per aktie. I baggrunden for budet gør bestyrelsen i Valad rede for, hvorfor de anser det for den bedste løsning for det trængte moderselskab. Der er dog fortsat mulighed for, at aktionærene ikke godkender tilbuddet – eller at der kommer en anden kapitalstærk investor og byder over Blackstone.

– Bestyrelsen i Valad har overvejet en række strategiske muligheder for at optimere værdien af aktionæernes investering inklusiv status quo, en rekapitalisering, salg af en del af ejendommene og en kapitaludvidelse. Efter modtagelsen af Blackstones’ tilbud, er det

bestyrelsens vurdering, at det bedst muligt vil sikre aktionærernes værdier, siger formand for bestyrelsen i Valad, Mr. Gerber.

I alle tilfælde ser Valads nordiske adm. direktør Michael Bruhn kun fordele i et kommende salg:

– Generelt vil det at få en kapitalstærk ejer ind give os nogle muligheder for at få forretningen op i gear. Jeg synes et salg til Blackstone vil være forrygende. Der er ikke tale om en overtagelse, der er drevet af fordele ved synergier, hvor baggrunden er besparelser og personalereduktioner, men tværtimod om to forretninger, der komplementerer hinanden, siger Michael Bruhn.

Blackstone er verdens førende private investeringselskab indenfor ejendomme med værdier for 24,3 milliarder USD under forvaltning.

Blandt signaturejendommene er en verdensledende hotelportefølje med brands som Hilton, Waldorf Astoria, Boca Raton Resort & Club og

Trianon Palace Versailles. På kontorsiden har Blackstone ejendomme i blandt andet Boston, Los Angeles, New York, London og München. På industrisiden og indenfor klasse B-segmentet er Blackstone til gengæld underrepræsenteret, og det er netop her, at Valad er stærke. Hos Valad følger man indtil videre udviklingen.

– Vi gør os vores overvejelser i forhold til en eventuel overtagelse, men det er endnu kun på teoretisk plan, siger Michael Bruhn.

Waldorf Astoria i New York.



FOTO: © WALDORF ASTORIA

FOTO: © HOCHTIEF





– Valget af Mikado House er helt naturligt, da det var os som formidlede salget af ejendommen til C.W. Obel Ejendomme i 2007. Allerede dengang kunne vi se potentialet i ejendommens indretning og funktioner, siger adm. direktør Niels Cederholm, CB Richard Ellis.

CB Richard Ellis flytter til Mikado House i Ørestad

ØRESTAD: Mæglerfirmaet CB Richard Ellis har valgt at opsigse lejemålet på Trondhjems Plads for at flytte i nye, mere tidssvarende kontorlokaler i Mikado House i Ørestad. Beslutningen signalerer ikke alene en fysisk men også en kulturel forandring, som sker i forlængelse af, at Niels Cederholm tiltrådte som ny adm. direktør i juli 2010.

– De nye lokaler skal repræsentere det skifte, som vores virksomhed er midt i. En ændring fra gammeldags mæglerfirma til fremtidens ejendomsrådgiver, hvor mæglerdelen blot er et af mange arbejdsområder. I den sammenhæng er det vigtigt, at kontoret i København tilpasses vores organisation og ikke omvendt. Vores nuværende lokaler har understøttet den forretning, som vi drev frem til finanskrisen. Jeg ser nu et behov for at skabe en anden virksomhedskultur, siger Niels Cederholm.

Indretningen med kontorlandskab i ét plan vil bl.a. fremme kommunikationen og synergien mellem virksomhedens enkelte afdelinger, forventer CBRE.

Adm. direktør for C.W. Obel Ejendomme, Søren Hofman Laursen, er da også glad for at have fundet endnu en stor international lejer til Mikado House efter en periode med ledighed.

– Det viser, at vores satsning i Ørestad har ramt rigtigt. Ørestad er en ny prime location på grund af den centrale placering i forhold til Københavns centrum, lufthavnen, Øresundsbroen, motorvejsnettet og metroen, siger Søren Hofman Laursen.

CB Richard Ellis er verdens førende ejendomsrådgiver inden for erhvervsejendomme med medarbejdere på kontorer i København og Århus. Virksomheden har 29.000 medarbejdere fordelt på mere end 300 kontorer i 50 lande. CB Richard Ellis Group, Inc. er noteret på børsen i New York.

Dokken i Esbjerg fuldt udlejet

ESBJERG: Det sidste større lejemål er nu udlejet i kontorbyggeriet Dokken på Esbjerg Havn. Det er Colliers International, der har haft opgaven og lejemålet er udlejet til Esbjergs største advokatfirma, Dahl, der samler deres aktiviteter fra flere forskellige lokationer.

Lokalerne skal nu indrettes, og Dahl forventer at flytte ind til september. Dermed er kontorhuset Parkeston 1 og 3 på Dokken nu så godt som fuldt udlejet, på nær et par mindre restlokaler.

– Udlejningen understøtter den tendens, der har været den senere tid til flere konkrete søgninger efter nye kontorlokaler, siger erhvervsmægler René Neesgaard, der har stået for udlejningen.

Advokatfirmaet Dahls flytning til området er yderligere med til at understrege områdets attraktivitet overfor rådgiver- og vidensvirksomheder som for eksempel Det Faglige Hus, Det Norske Veritas, Rambøll og Advodan.



Consort køber op i København

KØBENHAVN: Freja ejendomme har solgt tre tidligere undervisnings- og organisationsejendomme i det centrale København til det private ejendomsselskab Consort.

Ejendommene Studiestræde 8-10 og Linnésgade 22 på henholdsvis 921 og 2.695 kvm. har tidligere været anvendt af Københavns Universitet til undervisnings- og administrationsformål, og de skal nu omdannes til boliger.

De to ejendomme er offentligt vurderet til godt 5 og 24,2 millioner kr.

Ejendommen Store Strandstræde 18 på 3.944 kvm. har tidligere været anvendt af Nordisk Råd, og vil fremover blive anvendt til enten kontor eller boligformål.

– Salget bekræfter Freja ejendommers optimisme omkring ejendomsmarkedet, påpeger Freja Ejendomme.

SEB har investeret 50 mio. i renovering af Vejle-kontorhus

VEJLE: Gennem det sidste års tid har det tidligere Codanhus midt i Vejle undergået en renovering til cirka 50 millioner kr. Nu er ejeren SEB Ejendomme klar til at relancere kontorhuset med et nyt navn – Dokken – inspireret af den historiske placering ejendommen har. For ca. 500 år siden lå Vejles havn faktisk på det sted, hvor Dokken ligger i dag.

– Vi har en ejendom med en unik placering i hjertet af Vejle tæt på både busser, tog, gågade og shopping center. Tiden var dog løbet fra ejendommen, og derfor har vi valgt at give den et mere tidssvarende udtryk – en tiltrængt “make-over” blandt andet ved at sikre lys, luft og genomsigtighed i ejendommen.

Sammen med en nyrenoveret parkeringskælder med plads til 165 biler, håber vi, at det vil tiltrække nye lejere. Vi tror på, at Dokken har et stort potentiale, siger ejendomsdirektør Peter Mering, SEB Pension.

SEB Ejendomme er i samarbejde med Vejle Kommune i færd med at skabe et nyt byrum omkring ejendommen og et nyt kafemiljø ned til Sønderåen, som løber syd om ejendommen. For tiden er håndværkere bl.a. i gang med at etablere en trappe ned til Sønderåen.

Peter Mering håber, at restauratører kan se mulighederne i at skabe et nyt cafe miljø langs med åen. Selve udlejningen af kontorhuset



Arkitekterne Finn Smidt og Chris Fløe Svenningsen, Tegnestuen Mejeriet, har stået for renoveringen af “Dokken” i Vejle.

står erhvervsejendomsmæglerfirmaet Sadolin & Albæk for.

– Det kontorhus er nok den mest

oversete kontormulighed i hele Trekantsområdet, siger erhvervsmægler Karsten Petersen, Sadolin & Albæk.

Albertslund-ejendom købt for 41,5 millioner kr.

I sidste nummer skrev vi om det svenske ejendomsselskab Briggens første køb i Danmark, der består i en ejendom i Albertslund. Briggen gav 41,5 millioner kr. for ejendommen.

Magasinet Ejendom skrev i nr. 4, at købsprisen var 52 millioner, men det var altså i svenske kr. og det lille s havde endnu større betydning på købstidspunktet end i dag, hvor den svenske krone i højere grad har nærmet sig den danske.

Ejendommen i Albertslund er på 8.500 kvm. kontor- og lagerlokaler og er udlejet på en lejekontrakt, der udløber inden for kort tid.

Køb, salg og udlejning

Magasinet Ejendom bringer i hver udgave et udpluk af en række af de transaktioner og handler, der har præget markedet siden sidst.

Mail gerne forslag til:
sevel@magasinetejendom.dk



Hvordan får du lejere til dine erhvervsejendomme?

Magasinet Ejendom sætter fokus på situationen for ejendomsselskaber i det aktuelle marked.

Afholdes tirsdag d. 14 juni

Læs mere om konferencen, se programmet og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk

Ejendomsselskabet Norden køber Scala for 300 millioner kr.



KØBENHAVN: Et konsortium drevet af Ejendomsselskabet Norden har sammen med ATP, PFA og Industriens Pension købt Scala-bygningen ud af konkursboet efter projektudviklings- og ejendomsselskabet Centerplan.

Prisen for ejendommen er 300 mio. kr. foruden omkostningen til udviklingen af ejendommen, som selskabet foreløbig har sat til cirka 500 millioner kr. De fremtidige scenarier for ejendommen omfatter en kombination af forskellige anvendelsesformål som kontorer, hotel og andre publikumsorienterede faciliteter.

Den tidligere ejer, Centerplan, nåede at få 3 af Danmarks mest kendte arkitekter til at give bud på ejendommen, der alle inkluderede en komplet nedrivning og opførelse af blandt andet et højhus, og de nye ejere skal nu i dialog med blandt andet Københavns Kommune for at fastslå mulighederne.

Anva og SNS

– Om det ender med en renovering eller nybyggeri må tiden vise. Vores ambition er et højklasseprojekt. Vi påregner, at der vil gå 3-5 år før ejendommen er færdigudviklet, siger adm. direktør i Ejendomsselskabet Norden,

– Om det ender med en renovering eller nybyggeri må tiden vise. Det afhænger af drøftelser med Københavns Kommune, politikere, fremtidige lejere og det muliges kunst. Men Scala regnes jo i dag næppe for bevaringsværdig, siger adm. direktør Peter Andreassen, Ejendomsselskabet Norden.

Peter Andreassen.

Siden 80erne, hvor Scala blev omdannet til et hus med butikker, restauranter og biograf, har ejendommen haft problemer med at tiltrække tilstrækkelig omsætning. Efter et hurtigt køb og salg i 2006 via Thylander

Gruppen købte Centerplan Scala med den hollandske projektudviklingsbank SNS Property Finance som finansieringskilde.

Men Centerplan krakkede inden projektet blev igangsat, og efter flere års tomgang, skal der et markant turn-around og formodentlig en funktionsændring til for at få økonomi i ejendommen, der har haft størst succes som varehuset Anva indtil det lukkede i start-80erne.

Lokalplan skal måske tilpasses

– Vi går i dialog med de relevante parter og drøfter, hvordan vi bedst kan sikre, at Scala-bygningen indgår i den fremtidige udvikling af karreen og bliver en dynamisk del af området. Men det kan blive afgørende for projektets succes, at lokalplanen kan tilpasses. Når det er sagt, stræber vi efter, at Scala fremadrettet – enten som den eksisterende bygning eller som nybyggeri – tilfører området nye byarkitektoniske kvaliteter, som den fremtrædende placering forpligter til. Vores fokus er i øjeblikket på serviceerhverv, herunder liberalt erhverv, restauranter, hotelvirksomhed og erhvervs- og fritidsundervisning, der i særlig grad er rettet mod offentligheden, siger Peter Andreassen.

Scala omfatter i øjeblikket cirka 18.000 kvm.,

men den eksisterende lokalplan giver ret til at bygge yderligere 8.000 kvm.

Købet har baggrund i en nyetableret fond stiftet af Ejendomsselskabet Norden, Norden IV K/S, sammen med pensionskasserne ATP, Industriens Pension og PFA. Egenkapitalen i fonden Norden IV er på 927 mio. kr., hvor pensionskasserne har skudt 300 mio. kr. hver i fonden, mens ledelsen i Ejendomsselskabet Norden investerer med de sidste 27 mio. kr.

VISUALISERING: © BIG



Den tidligere ejer af Scala-bygningen, Centerplan, nåede at få udarbejdet 3 opsigtsvækkende forslag til udvikling af Scala-ejendommen, der dengang blandt andet påtænkte at kunne huse Københavns Hovedbibliotek, der i dag har til huse i Krystalgade, og et hotel. Her er det tegnestuen BIGs forslag.

Selskabet forventer at geare fonden 50 procent, og dermed få en samlet investeringskapital på 1,8 milliarder kr. ■

Norden IV satser på udviklingsprojekter

Den nye fond, Norden IV, der vil kunne investere for cirka 1,8 milliarder kr. i de kommende år, og dermed ifølge de foreløbige udmeldinger om Scalas forventede udviklingspris, vil have 1 milliard kr. til opkøb, har fokus på København og omegn, hvor aktiv management kan skabe en værditilvækst.

– Ledelsen i Ejendomsselskabet Norden har gennem mange år dokumenteret sin evne til at identificere, erhverve, tilføre værdi og derefter afhænde ejendomme med attraktive resul-

tater, siger direktør Michael Willumsen, PFA Ejendomme, om baggrunden for pensionsselskabets deltagelse i fonden. Michael Willumsen er også formand for Tilsynsrådet i Norden IV.

Der er forholdsvis få aktører i udviklingsmarkedet i øjeblikket.

– De generelt bedre makroøkonomiske forhold efter finanskrisen kombineret med et solidt udbud af attraktive ejendomme med et udviklingspotentiale og et marked med få kapitalstærke købere i dette segment, giver gode inve-

steringsmuligheder for Norden IV, siger adm. direktør Peter Andreasen, Ejendomsselskabet Norden.

Norden forvalter nu tre ejendomsfonde med samlede aktiver og uudnyttet investeringskapacitet for godt 7 milliarder kr. Den første fond blev etableret i maj 2005 med en investeringskapacitet på godt 2 milliarder kr. I alt er der investeret i 18 ejendomme, hvoraf de 7 er afhændet. Blandt de købte ejendomme er Berlingske-Karreen i Pilestræde, der blev solgt igen til Jeudan i 2007, BT-huset i Kristen Berni-

kowsgade solgt i 2006, Nørrebrogade 66, der blev videresolgt i 2010 og Jægersborg Kaserne, hvor der er 8.000 kvm. boliger under udvikling.

Udover Norden I og Norden IV forvalter selskabet ejendomsfonden ATPFA K/S, der blev etableret i 2007 i forbindelse med køb af 224 ejendomme for 4,1 milliarder kr. Ejendommene er udlejet til TDC på lejekontrakter med 30 års gensidig uopsigelighed, men i takt med TDCs reducerede arealbehov frigøres arealer, der kan udvikles.

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 1/5-2010 - 30/4-2011		
Maj	3.390	257.553
Juni	2.882	266.437
Juli	2.267	134.897
August	3.393	434.620
September	4.055	400.541
Oktober	3.587	340.957
November	4.575	325.553
December	4.341	258.165
Januar	4.242	292.954
Februar	1.812	131.122
Marts	2.618	173.536
April	3.711	231.840
Total	40.873	3.248.175

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/5-2010 - 30/4-2011		
Hovedstaden	13.184	1.071.284
Sjælland	5.699	326.053
Syddanmark	7.030	595.584
Midtjylland	10.742	907.432
Nordjylland	4.219	347.822
Total	40.873	3.248.175

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART APRIL 2011					
	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Borgen – Citycenter Sønderborg	Sønderborg	500	2011-04	2014-04	Butik, kontor, lager, industri & transport
Seminariebyen – Opførelse af boliger	Aalborg	222	2011-04	2012-08	Boliger – huse og lejligheder,
Storskole og svømmehal i Gribskov	Helsinge	215	2011-04	2012-12	Skoler, uddannelse & forskning
Opretning og renovering af boliger	Brønshøj	215	2011-04	2012-04	Boliger – huse og lejligheder,
Opførelse af Plejecenter Trekroner og HP-Huset	Roskilde	196	2011-04	2012-12	Sundheds- & socialvæsn
Renovering af Gadekæret	Ishøj	150	2011-04	2013-06	Boliger – huse og lejligheder,
Den Nationale Biobank	København S	121	2011-04	2012-01	Skoler, uddannelse & forskning
Opførelse af boliger	Roskilde	80	2011-04	2012-04	Boliger – huse og lejligheder,
Udvidelse af Munkehatten	Odense SØ	80	2011-04	2012-10	Sundheds- & socialvæsn
Svanelundsbakken – Nyt ældrecenter	Hjørring	72	2011-04	2012-10	Sundheds- & socialvæsn

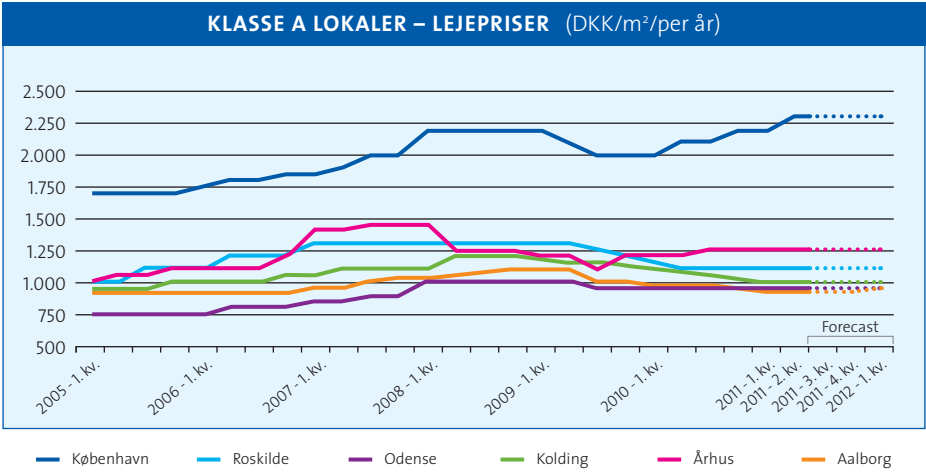
DE STØRSTE BYGHERRER			
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/5-2010 - 30/4-2011			
Firmanavn	Antal	Areal	Værdi
Kara / Noveren I/S	2	4.500	1.300
Region Hovedstaden	12	90.770	1.271
UBST	22	75.131	1.199
Bestseller A/S	2	80.000	950
KAB S.M.B.A	7	43.300	922
Fonden Musikkens Hus	3	26.500	810
A. Enggaard A/S	3	84.134	745
Vejdirektoratet	20	0	731
Bygningsfonden Den Blå Planet	2	9.700	630
PKA A/S	1	23.000	615
NCC Property Development A/S	11	53.440	606

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/5-2010 - 30/4-2011		
Boliger – huse og lejligheder	11.467	850.236
Sport, fritid, kultur & hotel	5.900	522.389
Butik, kontor, lager, industri & transport	9.642	956.981
Skoler, uddannelse & forskning	5.372	455.236
Sundheds- & socialvæsn	5.439	366.794
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	871	69.287
Energi og renovation	2.181	27.253
Total	40.873	3.248.175

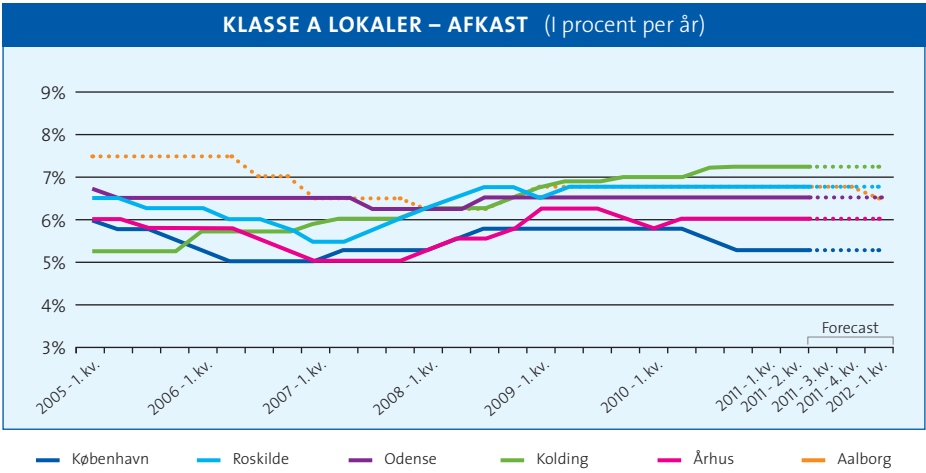


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Kontormarkedet i Danmark



Lejeniveauerne i København har gennem de seneste år bevæget sig nogenlunde stabilt. Efterhånden som tomgangen reduceres, vil der være mulighed for lejestigninger i markedet. Nybolig Erhverv forventer imidlertid ikke, at tomgangs niveauerne den kommende periode vil falde med samme intensitet som i seneste kvartal. Økonomien vil kun stige relativt beskedent de kommende år, og derfor forventer Nybolig Erhverv en marginal effekt i forhold til stigende beskæftigelse, og deraf afledt forøget efterspørgsel efter nye lejemål. Nybolig Erhverv vurderer derfor, at 2011 ikke vil byde på nævneværdige ændringer af lejeniveauerne i København.



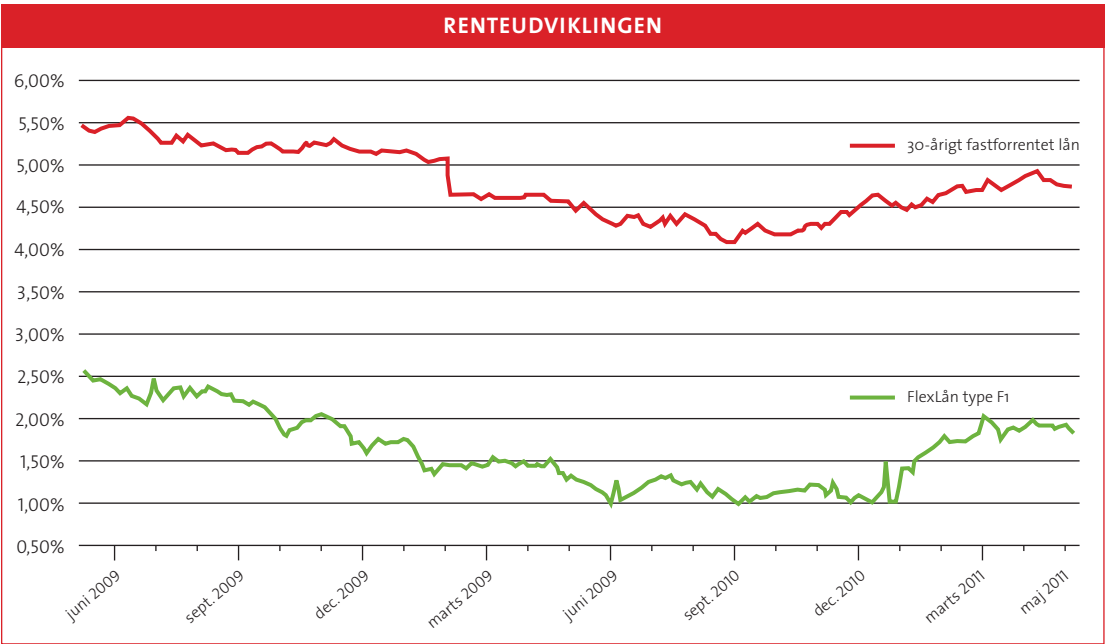
Investeringsmarkedet havde et højt aktivitetsniveau ultimo 2010, som er fastholdt i starten af 2011. Grundighed og fokus på risiko præger markedet både på køber og sælgersiden, hvilket bevirker, at handlerne tager tid og generelt kræver mere arbejde fra alle involverede parter. Efterspørgslen betyder, at mængden af prime ejendomme ikke er tilstrækkelig til at mætte markedet. Derfor forventer Nybolig Erhverv, at investorerne i stadig højere grad vil rette opmærksomheden mod velbeliggende ejendomme i det sekundære segment i den kommende tid.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Renten er steget markant de seneste måneder. For FlexLån med cirka 100 procentpoint, men 30-årige fastforrentede lån følger lige efter. Renteniveauet er dog stadig forholdsvis lavt set i historisk perspektiv.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Af Iben Winsløw
Advokat og partner, FrølundWinsløw
imw@fwin.dk



Markedsleje og gældende leje

Hvornår er der en væsentlig forskel mellem markedslejen og den gældende leje?

Når en lejer eller udlejer i et erhvervslejemål ønsker at få lejen henholdsvis nedsat eller opsat med henvisning til, at markedslejen enten er lavere eller højere end den gældende leje, skal den part, som ønsker lejen reguleret, dels bevise, at markedslejen er enten lavere eller højere end den gældende leje og dels bevise, at forskellen er væsentlig.

Markedslejen er i § 13 i erhvervslejeloven beskrevet, som den leje som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings-tidspunktet ville aftale for lejemålet under hensyntagen til lejevilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Den part, som ønsker lejen ændret, kan bevise markedslejen ved blandt andet fremlæggelse af sammenligningslejemål, udbudte tomme lejemål og ved en skønserklæring. Bevisbedømmelsen er fri og alle former for bevis kan derfor anvendes. Det er min erfaring, at uanset, at der fremlægges mange fyldestgørende sammenlignelige lejemål, har byretterne en overvejende tendens til at anse markedslejen for identisk med skønserklæringens resultat. Det betyder, at det er vigtigt, at parterne inden skønsforretningen gennemføres har indhentet alle relevante sammenligningslejemål og øvrige beviser og fået dem præsenteret fordelagtigt overfor skønsmanden. Desuden skal parterne i deres præsentation også få nævnt de forskelle, der er mellem det omhandlede lejemål og sammenligningslejemålet og som leder skønsmanden i den rigtige retning.

Såfremt markedslejen da på baggrund af de førte beviser må

anses for at være enten lavere eller højere end den gældende leje, kan den gældende leje enten reguleres ned eller op, såfremt forskellen er væsentlig.

I den lejeretlige litteratur, særligt i Karnov, var der indtil 18. marts i år ved at udvikle sig en sammenstemmende enighed om, at der i kravet om væsentlighed lå, at forskellen skulle udgøre minimum 12 procent. Denne enighed blev baseret på retspraksis.

I forarbejderne til loven fremgår, at der i kravet om væsentlighed må ligge et krav om en forskel på mellem 10-15 procent.

Det er naturligvis mere operationelt og procesbesparende for alle parter, såfremt procentsatsen ligger nogenlunde fast og det er nok meget naturligt, at dette vil være 12 procent, da det er cirka i midten af de 10-15 procent, men hældende mod den lave ende.

Såfremt parterne således har en skønserklæring baseret på sagens øvrige beviser og en forudsætning om, at der kræves 12 procent i forskel, kan parterne i langt de fleste sager undgå retssagen men forlige sagen, hvilket er en væsentlig besparelse.

Imidlertid har Højesteret ved deres dom af 18. marts 2011 muligvis skubbet til udviklingen ved at fremhæve forarbejdernes bemærkning om, at væsentlighed kræver mellem 10-15 procent forskel, og at den endelige bedømmelse af væsentlighed tilkommer retten, dog med den vigtige bemærkning, at der i

bedømmelsen skal indgå, hvor sikkert det er muligt at fastslå markedslejen.

I den konkrete sag havde udlejer krævet lejen reguleret op. Udlejer havde ikke fremlagt sammenligningslejemål, men der var udarbejdet en skønserklæring, hvori skønsmanden havde udtalt, at lejeniveauet i lokalområdet var meget differentieret. Af erklæringen fremgik ikke om skønsmanden havde underbygget sin vurdering på konkrete lejemål.

Der var en forskel på skønserklæringens skønnede markedsleje og den gældende leje på 10,2 procent.

Højesteret fandt, at der ikke forelå en væsentlig forskel, og udlejer fik ikke medhold i, at lejen skulle reguleres op.

Jeg mener, at det kan udledes af Højesterets afgørelse, at Højesteret nok ikke er tilhænger af en fast procentsats på eksempelvis 12 procent, men ønsker en mere varieret bedømmelse af væsentlighedskriteriet. Højesteret siger derefter, hvilket efter min holdning er det vigtigste element i dommen, at jo mere sikkert retten kan fastlægge markedslejen, jo lavere kan retten tillade, at forskellen er, når retten finder, at der foreligger væsentlighed.

Med andre ord: Er beviset stærkt, kan der statueres væsentlighed, selvom forskellen måske kun er 10-12 procent. Er beviset svagt, kan der først statueres væsentlighed, når forskellen er i den høje ende – måske 14-15 procent.

Det betyder, at den part, som ønsker lejen reguleret, skal

tilsikre sig, at beviset bliver så alsidigt og derved stærkt som muligt, idet væsentlighedskriteriet da bedømmes mildere.

Når det er sagt, så mener jeg fortsat, at det er fornuftigt at holde sig til en tommelfingerregel om, at der kræves minimum omkring 12 procent forskel, for at der foreligger væsentlighed, og at det kun er i sager med stor usikkerhed om bevisets styrke, at satsen sættes op. ■



Af Preben Gramstrup
Indehaver, fm3.dk
preben@fm3.dk



Forøg bundlinjen

Der kan være gevinster på bundlinjen for både udlejere og lejere, når udlejer også tilbyder Facilities Management ydelser. Der er fortsat plads til både udvidelser og forbedringer på trods af, at der allerede findes udlejere og kontorhoteller, der har forøget værdikæden med FM aktiviteter

Ofte sammenligner vi bygninger ved at bedømme husleje og driftsomkostninger pr. kvm. Men det er ikke engang den halve sandhed.

Huslejen udgør nemlig kun 40-45 procent af de samlede årlige omkostninger for en arbejdsplads. De øvrige 55-60 procent af omkostningerne anvendes til services såsom kantine, posthåndtering, rengøring og reception samt til afskrivninger på inventar, IT-cabling, telefonsystemer mv.

Facilities Management (FM) er at organisere og lede (manage) disse services samt sikre at indretning af arbejdspladsen optimeres for at understøtte virksomhedens kerneaktiviteter bedst muligt.

Erfaringen viser, at Facilities Management rollen i mindre virksomheder næsten altid varetages af økonomiafdelingen. Da mere end 95 procent af alle virksomheder i Danmark har under 50 ansatte, anvendes der mange kræfter i adskillige økonomiafdelinger på FM, som hverken er økonomiafdelingens kerneaktivitet end sine kernekompetence.

Udvid værdikæden og markedsunderlaget med Facilities Management

For en institutionel investor eller et ejendomsselskab er det nemmest at udleje til store virksomheder og organisationer for derefter 'blot' at indkræve husleje.

Men virkeligheden er, at der kun er få store virksomheder i markedet. Derfor har mange udlejere naturlig nok opdelt deres bygninger i et antal lejemål for mindre og mellemstore virksomheder.

En naturlig udvidelse af værdikæden for udlejerne er derfor at se på, om der kan tilføres yderligere værdi ved at udvide udlejningsforretningen med Facilities Management ydelser.

Ved at tilbyde et udvalg af FM ydelser til lejerne, får udlejer både en større bid af værdikæden og et større markedsunderlag i de mindre virksomheder.

Muligheder i markedet

Der findes allerede i dag udbydere af lejemål med en større eller mindre andel af FM ydelser tilknyttet. Dog er den 'almindelige' udlejer stadig i overtal.

Den bredeste værdikæde finder man på kontorhotellerne såsom Brink Serviced Offices eller Regus, der mere opererer som FM virksomheder end som traditionelle udlejere. Her kan virksomheder rykke ind med kort varsel i fuldt udstyrede lokaler med en række tilhørende faciliteter samt FM serviceydelser (f.eks. rengøring, forplejning og sekretærbistand).

Andre løsninger med mere 'klassiske' FM ydelser ser man f.eks. i NCC's Company House. Her er der til lejemålene knyttet

enkelte fællesfaciliteter (f.eks. mødelokaler), men ingen FM ydelser i øvrigt.

At der er plads i markedet ses f.eks. ved, at Jeudan i november meddelte, at de i samarbejde med FirstClients etablerer kontorhoteller for at dække efterspørgslen efter mindre lokaler med mulighed for fleksibilitet og kontorservices.

Større stabilitet og mindre besvær

Fordelene for kontorhotellerne og bygninger med tilknyttede FM ydelser er til at få øje på.

For udlejerne giver det for det første mere stabilitet, da der ikke er enkeltstående store fraflytninger. For det andet vil der oftere være tale om længerevarende kundeforhold, da det tit er muligt at imødekomme ændringer, uden at lejerne skal flytte.

For lederen betyder det mindre besvær med at indrette et lejemål samt større fleksibilitet ved forandringer. Endvidere kan der tilkøbes services som variable omkostninger fremfor som faste kapacitetsomkostninger.

Økonomiske fordele for både udlejer og lejer

Regner man på tallene vil man i langt de fleste tilfælde opdage, at virksomheder med mindre end 50 ansatte har økonomiske fordele ved at bo til leje i bygninger med tilknyttede FM ydelser. Dette er, fordi udlejerne har stordrifts- og specialiseringsfordelene, samt at lejerne ikke skal binde ressourcer til aktiviteter udenfor deres kerneforretning.

Alt i alt er der således både fordele for udlejere og lejere, hvis udlejerne udvider værdikæden med en række FM ydelser, og lejerne ikke insisterer på at gøre alt selv.

Hvad venter vi på ? ■



FOTO: © SHUTTERSTOCK/TISCHENKO I RINA

Ny Lillebæltsforbindelse kan koste mellem 6 og 32 mia. kr.

En ny Lillebæltsforbindelse kan koste alt fra 6 og op til 32 milliarder kr. alt efter hvilken model, der vælges.

Transportministeriet har bedt Cowi om at foretage en screening af de trafikale udfordringer og mulige linjeføringer for en ny fast vejforbindelse ved Lillebælt eller nord for Lillebælt mellem Bogense og Juelsminde. I analysen peges på 4 principielle muligheder for en ny fast forbindelse.

Beregningerne viser, at der vil opstå kritisk trængsel på den eksisterende Lillebæltsforbindelse frem mod 2030. Cowis beregninger viser, at en ny Lillebæltsforbindelse bliver samfundsmæssigt rentabel frem mod 2040/2050 i takt med, at trængslen og de samfundsmæssige omkostninger forbundet hermed stiger.

Der er 4 muligheder for en ny forbindelse:

- En parallel Lillebæltsmodel, hvor der etableres en vejbro umiddelbart nord for den nuværende Lillebæltsbro.
- En sydlig Lillebæltsmodel, hvor der etableres en vejforbindelse i en ny korridor syd for Middelfart og Kolding.
- En nordlig Lillebæltsmodel, hvor der etableres en vejforbindelse i en ny korridor fra Middelfart nord om Fredericia. Denne model vil i sammenhæng med ny Vejle fjordbro kunne skabe en genvej for trafikken mellem Fyn og den nordlige del af Jylland.
- En nordlig Bogense – Juelsminde-forbindelse. Det vil skabe en genvej uden om Vejle fjord og Lillebælt for trafikken mellem det nordøstlige Jylland og Fyn.



FOTO: © VISITDENMARK / JAN WINTHÉR

En parallel Lillebæltsmodel vil være billigst, og skønnes at koste i størrelsesordenen 6 mia. kr. En sydlig og nordlig Lillebæltsmodel ved Lillebælt skønnes at koste hhv. i størrelsesordenen 9 og 12 mia. kr. Til sammenligning vil en Bogense-Juelsminde forbindelse som en ren vejforbindelse inkl. landanlæg skønnes at koste i størrelsesordenen 32 mia. kr.

Blue Capital køber Rema 1000 til K/S-projekt

IKAST: Investeringselskabet Blue Capital har købt en nyopført REMA 1000 ejendom på Marielunds Allé 2 i Ikast med det mål at udbyde ejendommen som et K/S projekt.

– I vores udvælgelse af ejendomme til udbud gennem 10-mandsprojekter vægter vi sikkerheden højt, fordi vores investorer ofte betragter investeringen som en passiv investering. Derfor er ejendommens beliggenhed, lejers betalingsvne og muligheden for at opnå en attraktiv finansiering gennem kreditforenin-

gen væsentlige parametre, siger adm. direktør Martin Kibsgaard Jensen, Blue Capital.

Den nye REMA 1000 butik er beliggende centralt i Ikast med stor synlighed fra Jyllands-gade og gode adgangsforhold.

Selvom mange anser K/S-markedet for midlertidigt afgået ved døden, så er Blue Capital ikke nervøs.

– Vi udbød en lignende ejendom i decem-

– Vi har fundet beliggenheden på Marielunds Allé særlig god, fordi ejendommen har et stort område til lokalforsyning af dagligvarer samtidig med en god synlighed fra Jyllandsgade. Samtidig har REMA 1000 indgået en uopsigelig lejekontrakt på 15 år, knyttet til en helt fast vedligeholdelsesplan for ejendommen, så den er særligt velegnet til udbud som K/S projekt, siger Martin Kibsgaard.

ber, som blev overbudt med 40 procent, så investorerne er der, og det var faktisk lidt af en øjenåbner også for os, at der var så stor efterspørgsel, siger Martin Kibsgaard og fortsætter:

– Problemet har efter vores opfattelse i højere grad været om, man kunne skaffe finansieringen, men det har vi fået på plads. Vi har fået en attraktiv finansiering på den her ejendom, der tager højde for en række af de problemer, som K/S-erne tidligere har haft. For eksempel er der ikke solidarisk hæftelse og der er ikke løbende indskud, som kan være et problem, hvis en investor i en periode har lavere indkomst, siger Martin Kibsgaard.

En af de faktorer, som Blue Capital forventer vil anspre K/S-markedet, er, at der er kommet loft over den fradragsberettigede pensionsopsparing. Dermed kommer der muligvis mere fokus på andre former for fradragsberettiget opsparing.

Grontmij siger farvel til Carl Bro

Efter fire år som Grontmij | Carl Bro hedder en af Danmarks største rådgivervirksomheder nu bare Grontmij.

– Med vores fælles navn ønsker vi at vise, at Grontmij er én virksomhed med ét fælles mål om at blive Europas førende rådgiver. Det skal blandt andet ske ved at fortsætte med det, vi er gode til, nemlig at skabe bæredygtige forbedringer i de omgivelser, vi arbejder og lever i, siger Søren Larsen, adm. direktør for Grontmij's danske selskab.

Frem mod 2015 er målet, at Grontmij-koncernen vil fordoble omsætningen og investere omkring €300 millioner i udvikling af nye kompetencer samt effektive og miljørigtige løsninger inden for områderne vand, energi, miljø, transport, byggeri og industri. Opkøb af relevante virksomheder primært

i Nordeuropa skal også bidrage til væksten. Seneste større køb var for eksempel Frankrigs 2. største rådgiver Ginger med omkring 2.600 ansatte, der blev erhvervet i juni 2010.

Grontmij består i dag af 11.000 rådgivere, som fra 350 kontorer, heraf 20 i Danmark, løser hen ved 70.000 projekter årligt over hele verden.

Grontmij blev etableret i 1915 af den hollandske landmand Doedo Veenhuizen. I de første år rådgav virksomheden landbruget i forbindelse med oversvømmelser og metoder til at indvinde og efterfølgende opdyrke land. Navnet “Grontmij” er en kombination af bogstaverne i de hollandske ord for jordforbedring, GRondverbetering og landgenindvindingsvirksomhed ONTginningMaatschappIJ.



DTZ BLIVER RICS-CERTIFICERET

DTZ Egeskov & Lindquist har i mange år haft flere RICS-certificerede medarbejdere. Nu RICS-certificeres hele virksomheden.

DTZ Egeskov & Lindquist har allerede i en årrække arbejdet efter internationale standarder og har ydermere flere MRICS-uddannede (Member of RICS).

– Derfor er det en helt naturlig udvikling at lade hele virksomheden RICS-certificere for dermed at understrege DTZ's høje faglige standard, professionalisme og etiske adfærd, siger adm. direktør, Mikael Hartmann.



NIELS GANGSTED-RASMUSSEN FYLDT 70

Niels Gangsted-Rasmussen, advokat, lic.jur., er fyldt 70 år. Niels Gangsted-Rasmussen rådgiver og betjener fortsat klienter i advokataktieselskabet Gangsted-Rasmussen og skriver samtidig på 7. udgave af bogen Erhvervslejemål, der udkommer til efteråret på Thomson Reuters Forlag.

1. april 2011 fratrådte Niels Gangsted-Rasmussen som aktionær i advokataktieselskabet Gangsted-Rasmussen, men han er fortsat ejer af Gangsted-Rasmussen Gruppen, der investerer i fast ejendom, selskaber og vedvarende energi.

Niels Gangsted-Rasmussen har tre sønner. I tråd med familiens tradition er sønnen Christian Gangsted-Rasmussen blevet advokat og medejer af advokataktieselskabet Gangsted-Rasmussen. Sønnen Anders Gangsted-Rasmussen er HD, adm. direktør og medejer af Gangsted-Rasmussen Gruppen samt partner i og medejer af Green Investors. Rasmus Gangsted-Rasmussen er uddannet idrætspædagog og arbejder med børn med specielle behov.

Ud over en række fagbøger om erhvervslejeret har Niels Gangsted-Rasmussen skrevet bøgerne Idræt og jura, Fod på bolden, Sådan får du en sponsor og Carl Nielsen og Skagen.

For nylig var Niels Gangsted-Rasmussen på operatur til New York og han var også bortrejst på dagen, som først fejres til efteråret, når hustruen Kirsten Gangsted-Rasmussen også fylder rundt.

Niels Gangsted-Rasmussen.



EVA HANDEST UDNÆVNT TIL AFDELINGSDIRECTØR

Eva Handest, 46 år, er udnævnt til afdelingsdirektør i Dan-Ejendomme for forretningsområdet 'Butikcentre', der varetager centermanagement og administration af butikcentre.

Udnævnelsen sker i forbindelse med, at Dan-Ejendomme udvider aktiviteterne inden for området blandt andet som følge af overtagelsen af City2 og Amager Centret samt udvidelse og ombygning af Frederiksberg Centret.

Siden 2005 har Eva Handest været afde-

lingschef i Dan-Ejendomme.

Eva Handest har et solidt retail-kendskab og et stærkt netværk inden for branchen. Hun har i årenes løb arbejdet med centerudvikling og kommerciel rådgivning og har tidligere blandt andet været ansat i A.C. Illum som ansvarlig for stormagasinet eksterne lejemål, som souschef i Københavns Lufthavns Shopping Center og som retailprojektudviklingschef i Keops Development.

Eva Handest.



Kristian Ahlmark udnævnt til partner hos Schmidt Hammer Lassen

Schmidt hammer lassen architects har foretaget 4 udnævnelser for at styrke nogle af arkitektvirksomhedens vigtigste strategiske områder.

Kristian Ahlmark er blevet udnævnt til partner. Han har været en del af kontoret i København siden det blev etableret i 2001 og har bevist sit arkitektoniske talent i en lang række projekter. I 2006 blev han associeret partner, og han har været primus motor på både danske og internationale projekter.

Kristian Ahlmark vil fortsætte med at arbejde internationalt, og han vil derudover som leder af kontoret i København være ansvarlig for at udvide og udvikle Schmidt hammer lassen architects' aktiviteter i Københavns- og Øresunds-området.

Chris Hardie er udnævnt til associeret partner og leder af kontoret i Asien. Han kom til Schmidt hammer lassen architects' kontor i London i 2008 og har siden været involveret i og ansvarlig for en række markante projekter.

Siden november 2010 har Chris Hardie været ansvarlig for arkitektvirksomhedens aktiviteter i Kina og Asien, og han vil fortsætte med at øge aktiviteterne i Asien og udvide kontoret i Shanghai.

Rasmus Kierkegaard er udnævnt til associeret partner. Han er leder af konceptudviklingsafdelingen og medvirker med sin baggrund og store erfaring til at implementere innovative arkitektoniske løsninger i de konkurrencer, som arkitektvirksomheden deltager i.

Torsten Sack-Nielsen er blevet udnævnt R&D ansvarlig og kommer dermed til at stå for Research & Development-afdelingen hos Schmidt hammer lassen architects.

– Udnævnelserne understreger, at Schmidt hammer lassen architects er en arkitektvirksomhed i konstant udvikling, og vi er stolte af at udvide ledelsesstaben med disse fire talentfulde arkitekter, siger CEO Bente Damgaard.

Partnergruppen hos Schmidt Hammer Lassen Architects.



Landinspektørkontoret udvider med filial i København

Landinspektørkontoret Nielsen, Baatrup og Thomsen, der har hovedkontor på Ole Rømers Vej i Helsingør, har valgt at udvide med et kontor i København og har etableret sig i kontorfaciliteter på Nørre Voldgade 88.

– Vi har gennem mange år arbejdet dagligt med både tekniske, matrikulære og ejerlejlighedsrelaterede opgaver i hele hovedstadsområdet og som følge af nedlæggelsen af Stadskonduktørembedet i Københavns kommune og Stadslandinspektøren på Frederiksberg er det nu også muligt for os selv at gennemføre og afslutte sager vedrørende matrikulære forandringer og ejerlejlighedsopdelinger, siger partner Kristian Baatrup.

Landinspektørkontoret har 12 medarbejdere, hvoraf en forventes overvejende at komme til at arbejde med det københavnske marked.

– Vi føler, at den fysiske tilstedeværelse i København er nødvendig for en effektiv sagsbehandling og optimal rådgivning, og det er baggrunden for, at vi endelig har taget os sammen til at etablere os i kontorfaciliteter i hjertet af hovedstaden, siger Kristian Baatrup.

Udover Helsingør har Landinspektørkontoret filial i Gilleleje.



Kristian Baatrup.

SØREN ELSTER UDVIKLINGSCHEF I NORDICOM

Nordicom har ansat Søren Elster, 58 år, som udviklingschef. Søren Elster er et kendt ansigt i den danske ejendomsbranche, hvor han har været vidt omkring i en række af de toneangivende projektudviklings-selskaber, og i alt har mere end 25 års erfaring fra ejendomsbranchen.

Søren Elster har blandt andet været direktør i Skanska Øresund, afd. direktør i Hoffmann Ejendomme, projektdirektør for NCC Property Development og senest ejendomsrådgiver for Gudme Raaschou Bank, nu FS Pante-

breve under Finansiell Stabilitet. I Nordicom vil han få ansvaret for at værdisoptimere en række af Nordicoms større ejendomme.

Søren Elster er mangeårigt medlem af Byggesocietetet Københavns bestyrelse.

Søren Elster.



Ejendomsadministrator søges

De Forenede Ejendomsselskaber A/S søger en kompetent ejendomsadministrator med erfaring i erhvervslejemål med tiltrædelse pr. 1. august 2011.

Du vil få ansvaret for egne opgaver indenfor administrationen af vore erhvervslejemål med alt lige fra vedligehold af data, huslejeopkrævninger, varslinger og til restanceopfølgning. Derudover de regnskabsmæssige opgaver, der naturligt hører til ejendommenes drift.

DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER

Læs mere om jobbet på www.dfe.dk

NYE I BESTYRELSENE

Nordicom har genvalgt Allan Andersen, Michael V. Petersen, Julius Thorfinnsson, Leif Djurhuus samt nyvalgt David Overby og Mette Lis Andersen til selskabets bestyrelse.

KAREN GAARDEN AFDELINGS- SCHEF I GRONTMIJ

Karen Gaarden er udnævnt til afdelingschef for Konstruktioner & Brandrådgivning i Grontmij og får ansvaret for at varetage udviklingen af afdelingen.

Karen Gaarden er 41 år og uddannet civilingeniør fra Bygningsretningen i 1996 samt Master i Brandsikkerhed i 2005. Hun kommer fra en stilling som kompetencechef for Brandrådgivning, som hun også fortsætter med at varetage.

Tidligere har Karen Gaarden været ansat som konstruktionsingeniør hos henholdsvis EKL samt Moe & Brødsgaard.

Karen Gaarden.



Rambøll ingeniør kåret til årets unge europæiske rådgiver 2011

Den europæiske brancheforening for rådgivende ingeniører, EFCA (European Federation of Engineering Consultancy Associations), har annonceret vinderen af titlen som årets unge rådgiver i Europa. Vinderen blev Peter Bønløkke Adamsen fra Rambøll, som har ledet adskillige naturgenopretningsprojekter i Danmark og på den måde været med til at hjælpe og profilere dansk natur i ingeniørbranchen.

– Jeg er utrolig stolt og glad for prisen, siger Peter Bønløkke Adamsen som oprindeligt er uddannet bygningsingeniør, men på grund af sin store passion for naturen nu høster stor anerkendelse som miljøingeniør.

I den danske brancheforening for rådgivende ingeniører, FRI, vækker resultatet også genlyd.

– Det er utrolig stærkt gået, at det for andet år i træk er en af vores unge rådgivere fra Danmark, der løber med titlen som årets unge rådgiver i Europa. EFCA's Young Professional Award er en af de fineste priser, man kan få, fordi det er branchens egne aktører, der kårer vinderen. Det vidner om, at den nye generation af danske rådgivende ingeniører

er innovativ og kompetent, og dermed kan løfte arven fra tidligere og nuværende ledere i branchen. Det vil fastholde, at rådgiverbranchen også i fremtiden bliver en af Danmarks vigtigste vækstgeneratorer, siger Henrik Garver, direktør i FRI.

Peter Bønløkke Adamsen, 38, får tildelt EFCA's Young Professional Award ved en officiel kåring i forbindelse med EFCA's årlige rådgiverkonference i Berlin den 25-27. maj.



DISSING+WEITLING GÅR TILBAGE TIL ARKITEKTLEDELSE

De seneste år har mange arkitektfirmaer valgt at sætte ikke-arkitekter ind på posten som adm. direktør. Det har arkitektfirmaet Dissing+Weiling også gjort, men nu går firmaet væk fra det igen.

Lars Søndergaard har således aftalt med bestyrelsen, at han fratræder stillingen som direktør for Dissing+Weitling architecture. Han afløses som direktør af den mangeårige partner i firmaet, Steen Savery Trojaborg, som vil forestå ledelsen af firmaet i samarbejde med de to øvrige partnere, Stig Mikkelsen og Daniel V. Hayden.

Selskabet har i Lars Søndergaards direktørtid gennemgået en tilpasning af organisationen til de skærpede vilkår for arkitektvirksomheder, som den økonomiske krise medførte.

– Udviklingen er nu så positiv, at de arkitektfaglige kompetencer atter kan komme i centrum på direktørniveau, oplyser Dissing+Weitling som baggrund for beslutningen.

Økonomichef i Nordicom

Nordicom har ansat Christian Johannessen, 37 år, som økonomichef. Christian Johannessen kommer fra en stilling som Senior Manager i et større revisionsfirma. Han har tidligere været ansat som koncernregnskabschef i børsnoterede ejendomsselskaber, herunder i Nordicom fra 2005 - 2007.

A4 Advokatfirma bliver del af Nordia

KØBENHAVN: A4 Advokatfirma er blevet en del af det nordiske advokatfirma, Nordia, og ændrer i den forbindelse navn til Nordia Advokatfirma. a4 har både i København og i Odense en række specialister på ejendomsområdet og har flere store ejendomsselskaber som klienter.

– Vi er i Nordia rigtig glade for, at a4 Advokatfirma har truffet beslutning om at blive en del af Nordia. Vi har lagt stor vægt på, at a4 Advokatfirma er et nyere advokatfirma, som på kort tid har vækstet kraftigt og udviklet et stærkt brand og en imponerende klientportefølje. Vi ser meget frem til at fortsætte udviklingen af Nordia sammen med vores nye danske kolleger.

Med a4 Advokatfirmas indtræden i Nordia kommer firmaet til at råde over mere end 80 specialiserede jurister og bliver repræsenteret i Stockholm, Göteborg, Oslo, København, Odense, Vilnius og Kaunas.

Den danske del af Nordia omfatter ca. 20 jurister i København og Odense og ønsker at udvide med yderligere 10 jurister inden for en kortere periode.



– Vi har i a4 Advokatfirma altid troet på konceptet med et nordisk advokatfirma og de muligheder, som ligger i en fælles markedsføring af Norden i udlandet. Vi er overbevist om, at et stort nordisk advokatfirma efter "one-stop-shop" tanken vil være en attraktiv mulighed for mange internationale virksomheder, siger advokat Søren Sloth (th.), som nu er partner i Nordia. Her sammen med en række af de øvrige partnere.

læs i næste nummer

Læs i kommende nummer

Parkeringsforhold er stadig vigtigere. Men kan der overhovedet tjenes penge på P-pladser? Markedsforhold og fremtidige faktorer

Midtjylland: Vi sætter fokus på det århusianske marked. Der er planer for byggerier for milliarder, men hvordan bliver fremtiden egentlig? Realistiske forventninger til fremtidens Århus.

Kontorets indretning – hvad vil lejerne have og hvilke faktorer påvirker valg af domicil? Muligheder og marked

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 27. maj 2011.



FOTO: © SHUTTERSTOCK



Nyopført investeringsejendom i Hørsholm

Usserød Kongevej 132, 2970 Hørsholm, sagsnr. 4542

Præsentabel kontorejendom på 763 m² med tilhørende 11 p-pladser

Bygningen er opdelt i 4 lejemål, hvoraf de tre er udlejede og det 4. på 141 m² er til købers disposition

Yderst smagfuldt indrettet i gode gedigne materialer

Pris kr. 8.050.000



Magasinpost MMP
ID-nr. 42621



Investeringsejendom udlejet til Aldi

Bolbrovej 60, 2960 Rungsted Kyst, sagsnr. 4232

Sjældent udbudt detailejendom på 624 m²

Udlejet til Aldi siden 1994 med perfekt beliggenhed i et af landets mest velhavende kvarterer

Ved salg af ejendommen bekoster nuværende ejer en udskiftning af taget

Pris kr. 12.978.000



Kontakt os på 7023 6330

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

LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE