

magasinet ejendom

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

Nr. 7 august 2011 4. årgang



FINANSIERING:

Lidt af en gyser – men
det kan lade sig gøre

Arbejdsløs i ejendomsmarkedet.
Læs den personlige beretning

Eksklusivt indblik:
Transaktionen der brød trenden

Fokus på
regionerne:
**UDFORDRINGEN
I SYD-
DANMARK**

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 motorvej 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 administration, 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

ARTIKLER

- 3 Leder** | Vi udvider dækningen af hele Danmark
- 10 Finansiering** | Markedet er blevet lidt lunere
- 18 Indblik** | TDC-ejendomme for 1,9 milliard kr. solgt i strukturerede salg
- 26 Fokus på regionerne** | Kulturbymark og havnesatsning
- 38 Byggesocietetet** | Nyt formandskab på vej i Byggesocietetet
- 44 Bag facaden** | Da Henrik blev slået hjem

ORDET ER DIT

- 56 Ordet er dit** | Tyskland vil ændre lejelov for at fremme energiforbedringer
af Nina Grunow
- 58 Ordet er dit** | Det handler om andet og mere end penge
af Jens Erik Gravengaard
- 60 Ordet er dit** | Nye krav til fremtidens kontorejendom
af Eva Kartholm

OVERBLIK

Nyheder Indland | 4-9, 22-24, 29, 34-36

Nyheder Norden | 16-17

Marked og transaktioner | 30-33

Tal og tendenser | 40-42

Virksomheder og mennesker | 62-66

Kalenderen | 67

Læs i Magasinet Ejendom nr. 8 | 67

BRANCHEGUIDE | 48-55

Vi udvider dækningen af hele Danmark

I dette nummer af Magasinet Ejendom lancerer vi i samarbejde med CRM-Byggefakta for første gang et overblik over byggerier i regionerne, som du kan se på side 40. Det sker i en samlet oprustning på bredere dækning af bygge- og ejendomsmarkedet i hele Danmark, der også indbefatter www.magasinet-ejendom.dk, hvor vi over sommeren har dedikeret særlige sider til hver enkelt region.

Desuden har vi over efteråret valgt at arrangere konferencer om både Aalborg, Odense og Aarhus for at få skabt debat og sat de enkelte byer på dagsordenen – også på landsplan. Du kan allerede nu se både programmer og indlægsholdere på www.magasinet-ejendom.dk, og på alle konferencerne fortsætter vi vores debatform, der giver mulighed for, at deltagerne kan være med til at skabe dagsordenen. Aalborg-konferencen er lige løbet af stablen, og det skal nok blive spændende den 20. september i Odense, hvor fremtrædende repræsentanter for byens milliardstore investeringer er sat stævne til et overblik og en debat om midtbyen og universitetskvarterets udvikling. Store planer, men hvilke konsekvenser får de, og hvem får opgaverne? – se side 43.

I hver udgave af Magasinet Ejendom finder du desuden fortsat vores regionstemaer, hvor vi vinkler aktuelle problemstillinger i de forskellige dele af Danmark. I denne udgave har vi fokus på Esbjerg og Sønderborg, som er nogle af de byer, der udgør Region Syddanmark. Vi ser på, hvad der kendetegner de to byers kamp for en egen positionering, selvom de i ejendomsmarkedsmæssig sammenhæng står i skyggen af både Odense og Trekantområdet. Læs side 26.

God læsning!

Med venlig hilsen
Magasinet Ejendom,
Kamilla Sevel
sevel@magasinetejendom.dk



MT Højgaard skal bygge vedligeholdelsescenter til 268 mio. kr.

KØBENHAVN: MT Højgaard skal bygge et drift- og vedligeholdelsescenter til Cityringen til 268 millioner kr. Centeret skal bruges til at styre og vedligeholde metrotogene.

Fra bygningens kontrolcenter kommer de førerløse tog til at blive overvåget, og bygningen rummer faciliteter til den løbende vedligeholdelse af togene, der skal sikre, at Metroen kan operere i døgn drift.

– Vi er glade for at være med i dette meget

spændende projekt. Opgavens sammensætning og kompleksitet understreger MT Højgaards stærke kompetencer og konkurrenceevne, siger adm. koncerndirektør Kristian May, MT Højgaard.

Centeret på 12.000 kvm. bygges for den italienske virksomhed Ansaldo, som skal udvikle og udføre transportsystemet på Cityringen for Metroselskabet og det opføres ved Vasbygade i København SV. Byggeriet vil pågå frem til 2014. Centeret ventes at åbne for trafik i 2018.



FOTO: © MT HØJGAARD

NIRAS VINDER SYN AF UBSTs BYGNINGER



FOTO: UNIVERSITETS- OG BYGNINGSSTYRELSEN / © HEINE PEDERSEN

DANMARK: Det rådgivende ingeniørfirma Niras med arkitektfirmaet Hou + Partnere Arkitekter har fået kontrakt på bygningssyn af Universitets- og Bygningsstyrelsens bygninger med henblik på vedligehold frem til 2014.

Det vindende team skal i perioden gennemføre 1-2 udvendige bygningsyn, indvendigt vedligeholdstilsyn og arkitektursyn.

Resultaterne skal lægges i styrelsens ejendomsdatabase UniCampus, som Universitets- og Bygningsstyrelsen bruger til at holde styr på de mere end 2 millioner kvm. universitetsbygninger.

ZLEEP HOTELS OVERTAGER HOTEL ASTORIA I KØBENHAVN

KØBENHAVN: Hotel Astoria i København bliver til et moderne budgethotel, efter lavpriskæden Zleep Hotels har overtaget hotellet og den bevaringsværdige ejendom, der huser det. Zleep Hotels er styrket på vej ud af den økonomiske krise med en stærk omsætningsstigning de første 6 måneder af året.

– Vi har længe ledt efter et hotel i det centrale København, der vil passe ind i vores portefølje af moderne budgethoteller, og

Hotel Astoria passer perfekt ind i vores koncept med dets kvalitet og fantastiske beliggenhed. Vi er derfor meget stolte af, at Zleep Hotels nu også er at finde i en historisk københavnsk bygning, siger direktør for Zleep Hotels, Peter Haaber.

Zleep Hotels består på nuværende tidspunkt af 5 hoteller: Zleep Hotellerne i Billund, Aalborg, Ballerup, Ishøj og Hamburg og nu med Zleep Hotel Astoria Copenhagen, kommer det 6. hotel med i porteføljen.

Zleep Hotel Astoria består af 93 værelser og er centralt placeret lige ved siden af Københavns Hovedbanegård, tæt på Strøget, forlystelsesparken Tivoli og Vesterbro.



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

OLINE
OPRUSTER

KØBENHAVN: Der bliver stadig flere muligheder for at søge erhvervslokaler på nettet. Nu tager søgemaskinen Oline et yderligere skridt frem. Databasen bliver udvidet med en søgeagent, visning af de nyeste ejendomme og direkte link til mæglerens præsentationer.

Oline har dermed lanceret en ny og forbedret udgave af www.oline.dk, der med sine medlemmers emner har Danmarks største udvalg af erhvervsjendomme og erhvervslokaler med mere end 10.000 emner til salg og udlejning. Oline udmærker sig blandt andet ved, at det udelukkende er emner sat til leje/salg hos en mægler, der optræder på databasen.

Blandt de nye tiltag er der tilføjet en søgeagent og de 50 nyeste emner på Oline bliver vist, så man hele tiden kan følge udviklingen.

– Vi er glade for at opfylde en række af de ønsker, Olines brugere har, men det stopper ikke her. Vi har planer om ny funktionalitet og interessant statistik som vil gøre Oline endnu mere spændende at besøge, siger direktør Jesper Storm Hansen, Oline.

[Www.oline.dk](http://www.oline.dk) bliver drevet af foreningen Erhvervsmæglerbasen f.m.b.a., som består af cirka 120 af landets største erhvervsmæglere.



Aarhus får ny busterminal og udvidelse af Bruuns Galleri



AARHUS: En ny busterminal i tilknytning til Banegården i Aarhus kan stå klar i 2015. I løbet af efteråret skal der udarbejdes en helhedsplan for omdannelsen af området ved Ny Banegårdsgade, herunder en ny busterminal i direkte tilknytning til banegården og en udvidelse af Bruuns Galleri. Det har grundejerne Aarhus Kommune og DSB Ejendomsudvikling besluttet.

– De nye planer indeholder en fantastisk mulighed for at styrke midtbyen i Aarhus. Vi gør livet lettere for de rejsende, vi får et nyt område til spændende byudvikling, og med udvidelsen af Bruuns Galleri støtter vi en udvikling i forretningslivet samtidig med, at vi skaber mere liv, siger rådmand Laura Hay, Aarhus Kommune.

Steen & Strøm Danmark, som ejer Bruuns Galleri, deltager også i samarbejdet og ønsker at etablere en udvidelse af Bruuns Galleri på en etage over den nye busterminal og i direkte sammenhæng med det eksisterende center.

– Med 90 butikker lige i hjertet af Aarhus har Bruuns Galleri for længst cementeret sin position som et af Danmarks største og mest attraktive shopping centre. Med en udvidelse

En ny busterminal ventes at stå færdig i løbet af 2015.

af centret kan vi styrke og fremtidssikre Aarhus som handelsby og udfugtsmål, siger udviklingschef Karen Nielsen fra Steen & Strøm Danmark.

Helhedsplanen udarbejdes som et paralleldrag, hvor 3-4 planlægningsteams udarbejder forslag. Aarhus Kommunes forventede omkostninger til etablering af busterminalen modsvares af de forventede indtægter ved salg af byggerettigheder på den eksisterende rutebilstation.

MERE OM UDVIKLINGEN I AARHUS?

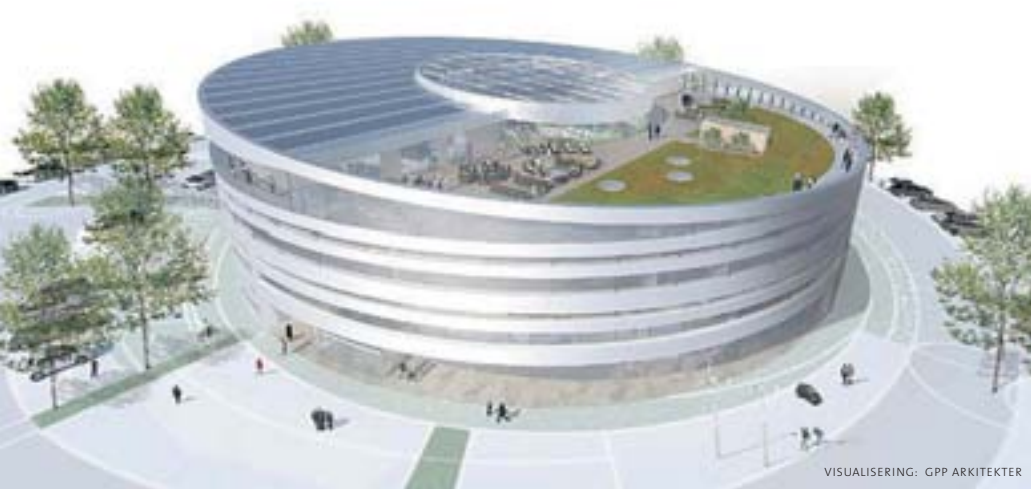
6. december afholder Magasinet Ejendom i samarbejde med Byggesocietetet konference om udviklingen af ejendomsmarkedet i Aarhus.

Tilmelding på www.magasinetejendom.dk

“Der er forskel”

Er du i det rette selskab, når du lejer ud?
Kom i godt selskab hos **www.findbolig.nu**

Findbolig.nu



VISUALISERING: GPP ARKITEKTER

Det nye domicil i Esbjerg certificeres som passivhus af Passivhus.dk. Da det sætter en grænse for det samlede energiforbrug i bygningen, kræver det et utraditionelt samarbejde mellem bygningsingeniørerne og IT-afdelingen. Målet er at overgå både Google og Facebooks serverparker i energieffektivitet, og man regner med at spare mere energi end der går til hele bygningsdriften.

Hoffmann skal bygge 13.500 kvm. domicil til Sydenergi

ESBJERG: Entreprenørfirmaet Hoffmann bliver totalentreprenør på opførelsen af Sydenergis nye 13.500 kvm. domicil i Esbjerg. Bygningen bliver Danmarks største erhvervsbyggeri i passivhus-standard.

Hoffmann har sammen med sine partnere GPP Arkitekter, Esbensen Rådgiv. Ing., Sloth

Møller, Rådg. Ing. og Vibeke Grube Larsen præsenteret et domicil, der bygges i det nordlige Esbjerg og er formet som en tønne. Bygningen har 4 etager over jorden og 1 etage under jorden, og vil have et samlet bruttoetageareal på 13.500 kvm., hvoraf domicilet udgør 10.650 kvm.

PIHL OG ZÜBLIN SKAL BYGGE TUNNEL

KØBENHAVN: Et konsortium dannet af E. Pihl & Søn A.S. og Züblin skal projekttere og udføre vej og tunnel i forbindelse med Københavns Kommunes omfattende projekt "Nordhavnsvej – Vej- og Tunnelentreprise".

Den kommende Nordhavnsvej skal forbinde Helsingørmotorvejen med Strandvænget på Østerbro i København. Den samlede vejlængde for Nordhavnsvej-entreprisen er 1.650 meter, hvoraf de 620 meter føres gennem en underjordisk "cut and cover" tunnel, hvilket er en nedgravet tunnel.

Vej- og tunnelarbejderne påbegyndes i september 2011 med etablering af byggeplads, og tunnelen tages i brug i november 2015. Herefter påtager Joint Venture Pihl - Züblin sig blandt andet driften af anlægget i en 5-årig periode.



NOVO NORDISK BYGGER NY FABRIK

KALUNDBORG: Novo Nordisk investerer tæt ved en milliard kroner i en ny fabrik i Kalundborg til produktion af bl.a. blødermedicin, væksthormon og andre nuværende og kommende lægemidler.

Fabrikken forventes at skabe 120–150 nye arbejdspladser over de næste tre år i Kalundborg.



Byggeaktiviteten forbedret fra svagt niveau

DANMARK: Tal fra Danmarks Statistik viser, at omsætningen i bygge- og anlægsbranchen før sommeren for første gang i over to år rundede 15 mia. kr. Samtidig viser statistikken, at selvom der fra tid til anden er udsving, så er der en svag fremgang i omsætningen.

Tallene tyder på, at omsætningen stille og roligt stiger kvartal for kvartal. Det skal dog i denne sammenhæng pointeres, at vi stadig er på et omsætningsniveau, der ligger under niveauet fra 2005, altså inden højkonjunkturen for alvor satte ind, siger økonomisk chefkonsulent Andreas Fernstrøm, Dansk Byggeri.

Han tilføjer dog, at fremtiden stadig ser usik-

ker ud. For selvom Dansk Byggeri forventer fremgang for branchen kan en eventuel rentestigning sætte en stopper for udviklingen.

På den anden side, er der elementer i økonomien i øjeblikket, der giver omsætning i det små. Der er BoligJobplanen, som forventes at give et lille løft i omsætningen. Dertil kommer sommerens skybrud, som også giver ekstra omsætning og arbejde til bygge- og anlægsbranchen, når skaderne skal udbedres, siger Andreas Fernstrøm.

Man kan sammenligne aktiviteten i byggeriet med temperaturerne i den forgangne vinter. Når temperaturen går fra minus 15 til minus 5 grader, så føles det varmere. Men det er stadig frostvejr, siger Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri, som forklaring på tallene i Danmarks Statistiks konjunkturindikator.

CASA SKAL BYGGE LAGKAGEHUS I FREDERICIA

FREDERICIA: Entreprenørfirmaet Casa har indgået aftale med bagerikoncernen Lagkagehuset om at opføre endnu et storbageri med tilhørende butik. Første spadestik er taget til et 1.530 kvm. stort bageri på Vejlevej 55 i Fredericia. Byggeriet som beløber sig til over kr. 21 mio. skal stå færdigt til årsskiftet.

Den nye butik i Fredericia bliver den 17. i rækken af Lagkagehuse, der startede i en ejendom på hjørnet af Christianshavns Kanal i centrum af København. Lagkage-navnet kommer således fra netop arkitekturen på den ejendom, og ikke fordi forretningen sælger brød og kager.



PÅ 6 ÅR SKAL DER SKAFFES 6.000 EJENDOMS-ADMINISTRATORER I DANMARK



DANMARK: Det lyder vildt. Men nye tal fra Ejendomsforeningen Danmark viser, at ejendoms-administrationsbranchen står overfor en enorm rekrutteringsudfordring.

Frem til 2018 bliver der brug for omkring 6.000 nye ejendomsadministratorer. Det skyldes især en fortsat vækst i erhvervet i forbindelse med en professionalisering, men også en forholdsvis høj gennemsnitsalder, viser beregninger fra Ejendomsforeningen Danmark.

KPMG
cutting through complexity

Din rådgiver i ejendoms- og entreprisebranchen

Fra ide til afkast – gennem projekter, drift og transaktioner.

Vores branchegruppe for ejendom og entreprise har tilknyttet ca. 140 professionals i Danmark og mere end 5.000 på verdensplan.

For et uforpligtigende møde kontakt

Kenneth Hofman
kennethhofman@kpmg.dk
25 29 30 22

kpmg.dk

Markedet er blevet lidt lunere

Hvis man tager temperaturen på finansieringsmarkedet, så er det ikke længere helt frosset til. Det er muligt at skaffe finansiering, men nye kunder skal gennem et nåleøje. Det giver muligheder for nye spillere i den finansielle branche

-Der er ved at blive blødt op i finansieringsmarkedet. Men det går langsomt, siger Jens Erik Gravengaard, MagniPartners.

Hvis man tog temperaturen på finansieringsmarkedet i 2007 på en skala fra 0 til 10, så var den 10 – rødgldende og overvældende. Ved indgangen til 2009 var markedet nede på 0, svaret i bankerne var Nej, Nej og atter Nej. I 2011 er billedet mere grumset: Selvom de seneste ugers finansielle turmult skader udviklingen, så er der ved at komme lidt gang i markedet igen. Det ses på flere måder:

– For gennemarbejdede projekter, så er vi oppe på 6-7 på skalaen nu. Det kan

godt lade sig gøre at skaffe finansiering, men der er en lang række krav, der skal være opfyldt, og det oplever vi, at der fortsat er aktører i markedet, der ikke tager højde for, siger partner Jens Erik Gravengaard, MagniPartners.

Det er nogle gange helt enkle ting, der får sager til at falde.

– Hvis en medarbejder i en bank sidder med 10 sager, så kan det være detaljer, der afgør, om man bliver frasorteret i første omgang. Man skal se på tingene med bankøjne. Hvad er det, der gør banken tryk? Ligesom med en jobansøgning, hvor det gælder om ikke at have stavefejl. Typiske fejl kan være alt fra en rodet præsentation af

lejekontrakter til manglende dokumentation for vedligeholdelsesplaner, ukvalificerede medarbejdere til driften eller, at det hele bliver afleveret i en blandet bunke i stedet for i et excelark med bilag. Det er marginaler, der afgør, om man har en chance, siger Jens Erik Gravengaard.

Flaskehalse på lånemarkedet

Netop det faktum skaber grundlag for MagniPartners, der siden 2009 er vokset til 4 medarbejdere, der alle beskæftiger sig med at rådgive om nye lån til ejendomme, refinansiering og restrukturering på den finansielle side.

Andre nye selskaber opstår også af flaskehalsene på lånemarkedet. I forrige

Udover administration af låneporteføljer, så repræsenterer det nye Situs også en ny bank indtog på det nordiske marked. Et positivt signal efter groft anslået 4 ud af 5 udenlandske banker i de seneste år har trukket sig ud. – Vi vil i Situs rådgive om finansiering, og hvor det passer ind i strategien, vil vi naturligvis benytte os af muligheden for at formidle finansiering via Deutsche Bank som er minoritetsaktionær i det ene af vores ejerselskaber. I andre tilfælde vil vi kunne hjælpe med at modne en finansieringssag, så den måske kan forelægges institutionelle eller udenlandske investorer og skaffe kapital den vej, siger director Peter Lilja, Situs.

måned kunne amerikanske The Situs Companies, der er et globalt rådgivningsselskab indenfor ejendomme og ejendomsfinansiering, offentliggøre, at de går ind på det nordiske marked ved at overtage forvaltningen af HSH Nordbanks portefølje i hele Norden.

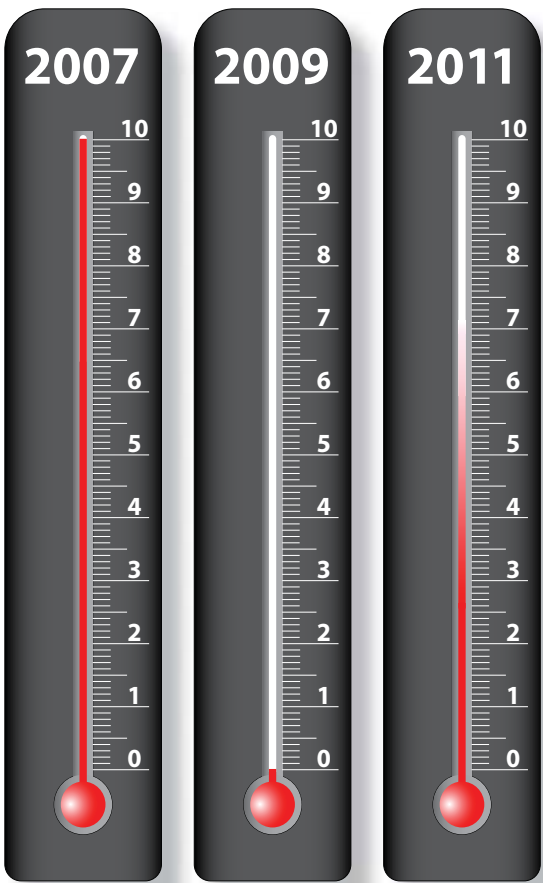
I samarbejde med det delvist Deutsche Bank-ejede Helios har selskabet indgået en aftale om at administrere de ejendoms lån, som HSH Nordbank har ydet. Dermed kan HSH Nordbank stille og roligt trække sig ud af det danske marked uden at forlange lån indfriet på et tidspunkt, der formentlig ville give banken store tab.

Udover at forvalte lån for andre – planen er at ekspandere og forsøge at få forvaltningen af andre porteføljer i Norden, – så er tanken også dels at udnytte den ejendoms mæssige og finansielle erfaring til at rådgive potentielle investorer både uafhængigt, men også som formidler af lån fra blandt andet Deutsche Bank på det >>

Finansieringskilderne er fortsat særdeles selektive, både i forhold til soliditeten hos låntager og i forhold til risiciene ved den enkelte ejendom eller det enkelte projekt.

**Citat: Asgaard Group
periodemeddelelse 3. kvartal 2011**





Fra rødglødende til ikke-eksisterende til ? – ja til hvad! Finansieringsmarkedet har taget nogle enorme rutsjeture de sidste 4 år, og med den sidste tids uro er der mange spekulationer om, hvordan de næste måneder bliver. Gennemarbejdede projekter med en høj grad af egenkapital kan dog godt finansieres.

SITUS’ INDTOG PÅ DET DANSKE MARKED

Situs, der har overtaget forvaltningen af HSHs låneportefølje, yder ejendomsrådgivning, gældsrådgivning, låneadministration/-forvaltning og ydelser relateret til låneafvikling. Siden 2004 har Situs rådgivet om ejendomsfinansiering i Europa til en værdi af mere end 300 milliarder kr.

Situs Nordic Services har 22 ansatte med finansiell og ejendoms-mæssig baggrund og har kulturel baggrund i Danmark, Sverige, Finland, Holland, Letland, Tyskland og Norge.

Moderselskabet har eksisteret siden 1985 og er et privat aktieselskab med hovedsæde i Houston, Texas, og afdelinger i USA og Europa.

danske marked. Og selvom man ikke skal forvente, at pengene vælter ind over ejendomsbranchen, så er det dog et positivt signal i et marked, hvor man kun har hørt om udenlandske banker, der trak sig ud i de seneste 3 år.

– Nu får Deutsche Bank en direkte forpost i Norden, og på sigt forventer vi at opbygge en låneportefølje, siger director Peter Lilja, Situs.

Transparens giver Sverige fordele
Peter Lilja tør dog ikke love, at pengene nødvendigvis ender i Danmark og ikke i Sverige eller Finland.

– Det danske marked er stadig relativt uigennemsigtigt både generelt, men især fordi mange nødlidende ejendomme fortsat er låst hos banker og finansieringsinstitutter. Det hæmmer internationale investorer og banker i at udlåne i Danmark, men det er ikke umuligt, siger Peter Lilja.

Det er også Jens Erik Gravengaards oplevelse. MagniPartner har lige løst en stor refinansiering med en portefølje af ejendomme, fuldt udlejet, en god case, men hvor den nuværende finansiering var placeret hos banker, der ikke i fremtiden er i markedet, og der skulle findes refinansiering. Det er ikke nemt, hvis sagen har løse ender.

– Vi fik lavet en ny finansieringsstruk-

tur, men det tog 10 måneder, og det er ikke ualmindeligt.

Projekter opfylder ikke krav
MagniPartners er dog også ude for, at der er sager, der slet ikke kan løftes igennem i det nuværende marked, fordi man ikke taler samme sprog.

– Vi analyserer sagerne fra ende til anden, og for nogles vedkommende kan man med det blotte øje se, at de aldrig vil kunne finansieres som tingene er lige nu. Det kan skyldes rigtig mange ting, men for eksempel kan det være, der er for lille en andel af færdige lejekontrakter på projektet. Andre projekter skal rettes til for at skaffe finansiering, så dokumentationen bliver skræddersyet til den pågældende banks krav.

I Sverige, USA og UK er der mange virksomheder som MagniPartners og Situs, og ifølge MagniPartners er der grobund for et finansielt rådgivermarked i Danmark.

– Folk skal nok lige finde ud af, at vi er her. Men vi ser et stort marked. Ikke mindst fordi der er mange ejendomme, der skal refinansieres i de kommende år, og flere af ejerne får helt sikkert brug for hjælp. Alene hos de banker, der nu ikke længere er til stede på det nordiske marked anslår vi, at der ligger lån for €15 milliarder, der skal refinansieres, siger Jens Erik Gravengaard. ■

Indenfor forvaltning af låneporteføljer bliver Situs Nordic Services det første selskab i Norden. Modellen er lidt ligesom en asset manager på ejendomsområdet. Porteføljerne er bare lån i ejendomme i stedet for egentlige ejendomme.

– Vi forventer ikke, at danske banker har brug for, at vi forvalter deres lån. Men der er en række andre långivere i markedet, som ikke har lokal repræsentation, og der kunne vi komme ind, siger Peter Lilja.

Endnu er der ikke indgået aftaler med andre end HSH, men potentielle klienter kunne for eksempel tælle internationale banker, der stadig har forretninger tilbage i Norden, men ikke har noget team til at håndtere det lokalt.

Mezzaninen er død

Før krisen blev de fleste ejendomsprojekter finansieret på en af to måder:

- 60 procent realkredit og derefter såkaldt mezzaninkapital, der dækkede de sidste op til 40 procent, fra en eller flere banker
- En eller flere banker finansierede hele beløbet. På trods af at det danske realkreditsystem er så solidt og dermed kan tilbyde meget lave renter, så kunne det alligevel nogle gange betale sig på grund af skarp konkurrence mellem banker. Bankfinansiering gav mulighed for favorable konditioner omkring lånet til en stadigvæk lav rente.

I begge tilfælde udgjorde egenkapital, altså de penge investoren selv kom med, typisk kun 0-10 procent.

Hele det marked er VÆK.

I dag foregår finansiering typisk ved, at man finansierer 60 procent via realkredit og selv kommer med 40 procent.

Komplet forenkling
I nogle tilfælde kan en del af de 40 procent så finansieres som banklån eller fra andre former for investorer direkte til holdingselskabet, der så bruger pengene som “egenkapital”. Det vil typisk ske via både en grundig gennemgang af selskabets bonitet samt en egentlig due diligence af ejendommen, der inkluderer både en cash-flow analyse



og en solid risikovurdering. Det kan også betyde, at man i højere grad vil se, at hver enkelt ejendom bliver lagt i et separat selskab, så långiver direkte kan måle selskabets aktiv i forhold til lånesummen. Den komplicerede – men i bakspejlet nødvendige proces – betyder, at ting tager tid.

I virkeligheden er der tale om at gå mod en komplet forenkling og genenskuelighed, som manglede i de gode år, hvor der i nogle tilfælde blev ydet lån til et samlet selskab på grundlag af en stor underliggende portefølje, hvor ingen vidste hvem, der i virkeligheden havde pant i hvad. I sidste ende var der primært set på, om den underliggende værdi kunne servicere den samlede låneportefølje. I dag ved man, at det er et helvede at rede trådene ud i den slags sager, når værdierne pludselig smuldrer mellem fingrene på långiverne. Derfor vil de fleste – kloge af skade – linke hvert lån til en konkret – og i selskabsmæssig henseende – isoleret ejendom.

– Der er ingen tvivl om, at man overalt i det finansielle system ser på låntagers samlede evne til at servicere lånet og

dermed også mængden af långivere. Det betyder så, at intet er sikkert mere – heller ikke realkredit, siger Jens Erik Gravengaard.

Det giver vicedirektør Bjarne Jørgensen fra Realkredit Danmark ham ret i. Et af de steder, hvor man ser mere holistisk på låneansøgningerne i dag end tidligere er netop hos Realkredit Danmark.

Ser på den samlede pakke
– Vi kigger på den samlede pakke, og dermed også på, om der skal findes yderligere finansiering udover de 60 procent, som vi kan stille op med. Vi ser også på om der er en buffer til at imødegå yderligere tab, hvis tingene udvikler sig negativt en gang til, siger vicedirektør Bjarne Jørgensen, Realkredit Danmark, der er ansvarlig for bankens storkunder.

Udover de rent kreditmæssige krav, så bliver investor screenet i dag forstået på den måde, at der bliver set på, om man selv har de fornødne faglige krav til at drive en ejendom eller om man har anerkendte rådgivere på sagen. Bjarne Jørgensen ser ikke umiddelbart nogen forandring i det nuværende lånemarked.

– Før vi ved, hvordan kravene til sikkerhedsstillelse ender, så er det umuligt at spå om, hvordan udlånsrammerne bliver fremadrettet. Men umiddelbart er mit bud, at vi kan fortsætte på samme niveau som nu, men at lånene bliver dyrere i fremtiden, siger Bjarne Jørgensen. ■

>>

INVESTERINGSEJENDOMME KØBES

Vi køber alle former for investeringsejendomme i Storkøbenhavn

THYLANDER
70 22 99 22



EU har igen lyttet til dansk realkredit

Endnu kan man ikke ånde helt lettet op, men fundamentet er ikke trukket væk under realkrediten som der i første omgang blev lagt op til

Der har længe været udbredt frygt for, hvordan EU-kommissionens kommende forslag til regulering af banksektoren vil påvirke de danske finansielle systemer. Nu har kommissionen fremlagt sit bud på, hvordan forslaget, kaldet Basel III, skal indføres i EU, og det ser endnu engang ud til, at den massive danske lobbyindsats for at bevare det velfungerende og solide danske system, har virket.

– Samlet set er der mange plusser i forsla-

get, men udgangspunktet var jo også et Basel-forslag, der ville have fjernet grundlaget for dansk realkredit. Når vi alligevel kan være lidt bekymrede, skyldes det, at vi ikke ved, om de regler, medlemslandene og Parlamentet bliver enige om i de kommende forhandlinger, også bliver de endelige, siger direktør i Realkreditforeningen Karsten Beltoft.

Kommissionen lægger op til en definition af likvide aktiver, som også tæller markeds-mæssige kriterier, og det er noget bredere

end Basel-komiteéns, hvor kun statsobligationer medregnes til at tælle fuldt ud.

Samtidig er det positivt, at Basel-komiteéns tanker om et langsigtet likviditetsmål, NSFR, der ville umuliggøre korte rentetilpasningslån, ikke er med i forslaget. Den et-årige likviditetsregel, som er en trussel for rentetilpasningslåne, bliver således ikke indført med det samme. EU-Kommissionen vil i en observationsperiode frem til 2018 undersøge, hvordan reglen skal formes og indføres. ■

BANKFOLK BAG MAGNIPARTNERS

MagniPartners blev stiftet i 2010 af Jens Erik Gravengaard og Henrik Blædel. Tilsammen har de to erfaring fra Unibank, det nuværende Nordea, Nykredit Bank, Danske Kaution, Aareal Bank og HSH Nordbank foruden afstikkere til private virksomheder som blandt andet Nordicom.

Jens Erik Gravengaard er desuden bestyrelsesformand i Provinsfastigheter – det tidligere Allokton – et svensk ejendomsselskab med en portefølje på over 2,4 milliarder kr. Denne sag er et eksempel på MagniPartners virkeområde, hvor Jens Erik Gravengaard blev sat ind som arbejdende bestyrelsesformand, og hvor MagniPartners sammen med advokatfirmaet Kromann Reumert var långivernes garant for, at den fremadrettede løsning blev implementeret, siger Jens Erik Gravengaard.

Sagen blev løst ved, at Aberdeen Asset Management overtog forvaltningen.

Selvom hovedparten af sagerne indtil nu har handlet om rekonstruktioner, så forventer Jens Erik Gravengaard og Henrik Blædel fremadrettet, at rådgivning indenfor fremskaffelse af finansiering til sunde sager bliver et af virksomhedens største virkeområde.

– Jeg kan være bange for, at nogle af de selskaber, der har indgået midlertidige aftaler med finansieringskilderne, ser perioden som et pusterum. Det er det ikke. Hvis man ikke er endnu mere aktiv i den periode, så er man tilbage til 0, når der snart skal refinansieres, siger partner Jens Erik Gravengaard, MagniPartners.



FIND dit næste LEJEMÅL på Lokalebasen.dk

- ✓ VÆLG MELLEM MERE END 3000 LEJEMÅL - inden for kontor, butik, lager og produktion
- ✓ 100% GRATIS
- ✓ NEM OG OVERSKUELIG BRUGERFLADE
- ✓ FÅ DIREKTE KONTAKT TIL UDLEJER



Scan til www.lokalebasen.dk via smartphone

På Lokalebasen.dk kan du i ro og mag søge efter erhvervslokaler i hele Danmark. eller du kan oprette en søgeagent og løbende få tilsendt information om lejemål, der matcher dine søgekriterier.

Lokalebasen.dk har Danmarks største udvalg af ledige lejemål inden for kontor-, butik-, lager- og produktionslokaler.

Servicesen er naturligvis 100% gratis.

Gå ind på www.lokalebasen.dk og find dit nye lejemål allerede i dag.

Lokalebasen.dk

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

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

www.lokalebasen.dk
info@lokalebasen.dk
Tlf. 70 200 814
Fax. 39 45 85 51

Er du UDLEJER?

... SÅ VIL VI GERNE LEJE DINE LOKALER UD

- ✓ STOR SYNLIGHED I MARKEDET - Over 40.000 unikke brugere hver måned
- ✓ STOR LEJERDATABASE - med mere end 15.000 aktive søgeagenter
- ✓ UDLEJET ELLER GRATIS
- ✓ HURTIG OG NEM OPRETTELSE
- ✓ INGEN BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER

LOKALEBASEN.DK ER DANMARKS FØRENDE PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk repræsenterer allerede mere end 400 større og mindre udlejere, men vi har plads til mange flere. Derfor vil vi gerne samarbejde med jer.

Vores model er meget enkel. Vi markedsfører jeres lejemål og sætter jer i direkte kontakt med de kundeemner, der har vist interesse for jeres lokaler. Herefter tager I over og står for den videre fremvisning og forhandling.

Resultaterer vores henvisning i en udlejning, tager vi en provision på 8,5% af første års basisleje. Lejer vi ikke jeres lokaler ud, er det 100% gratis.

Se mere på www.lokalebasen.dk eller ring 70 200 814.

Aker Brygge skal opgraderes for 1,5 mia. norske kr.

OSLO: Aker Brygge i Oslo, der har dannet eksempel for mange andre havneomdannelse i Nordeuropa efterfølgende, skal renoveres for 1-1,5 milliarder norske kr. Området var et af de første steder, hvor et tidligere værftsområde blev omdannet til erhverv og rekreative faciliteter. Men med den viden, man har nu – 25 år senere, så mangler Aker Brygge alligevel noget.

Derfor skal Aker Brygge renoveres over de næste 4 år og inkludere en promenade ud mod havet, en markedsplads, fælles områder, hvor der kan foregå kulturbegivenheder, aktiviteter og i det hele taget områder, der ansporer til mere liv. Andre nøgleelementer bliver flere nye butikker, restauranter, en modernisering af kontorejendommene og en



Opgraderingen af Aker Brygge vil også omfatte en ny energicentral på vandet, der skal levere energi til ejendommene i området og dermed mindske CO-2 udslippet med 75 procent.

bedre forbindelsesvej til centrum af Oslo.

Det børsnoterede ejendomsselskab Norwegian Property, der ejer hovedparten af områ-

det, vil dermed forsøge at tiltrække flere både lokale, nationale og internationale brugere af området.

Arbejdet er gået i gang og "Den nye Aker Brygge" skal være færdig i 2015.

– Aker Brygge skal transformeres fra at være et introvert butikscenter til en åben og livlig del af Oslo, – en destination som tilbyder personlighed, kontraster og positive oplevelser hele året rundt, siger CEO i NPRO, Olav Line.

Aker Brygge er allerede i dag sammen med Vika og Tjuvholmen/Filipstad blandt de mest attraktive kontorbeliggenheder i Oslo.

12 millioner mennesker besøger Aker Brygge hvert år. 6.000 ansatte arbejder i området.

nordisk direktør Torben Nielsen, Colliers International.



TK DEVELOPMENT SÆLGER SVENSK BOKSBUTIK

KRISTIANSTAD: Colliers International i Danmark og Sverige har solgt en del af retailparken Kofoten i Kristiansstad i Sverige for TK Development

– I salgsperioden har der været drøftelser med flere potentielle købere og Colliers International mærker en stærk intensivering i jagten på gode investeringsejendomme på det svenske marked. Vi tror på et stigende antal transaktioner hen over

efteråret, da såvel nationale som internationale kunder har fået øje på den stærke vækst i den svenske økonomi samt de svenske bankers styrke, der gør det muligt at finde en fornuftig finansiering, siger

Ejendommen på 4.470 kvm. er en større boksbutik med mulighed for udvidelse op til 6.300 kvm. Den færdiggjorte del er udlejet til Mekonomen, Swedol samt Carspect.

VEIDEKKE KØBER PROJEKT MED 800 BOLIGER



STOCKHOLM: Svenske Veidekke Bostad køber en projektmulighed på byggeri af 800 boliger fra Bouwfonds Property Development.

– Vi ser et stort potentiale for Veidekke indenfor boligudvikling i Sveriges tre storbyregioner og denne grundportefølje er en del af den satsning, siger koncerndirektør Arne Giske, Eiendom Skandinavien, der køber porteføljen for 250 millioner nkr.

Hollandske Bouwfonds Property Development trækker sin virksomhed tilbage til Holland, Frankrig og Tyskland.

Wilfast forvaltning køber ejendom til 305 millioner skr.

GÖTEBORG: Wilfast Förvaltning AB og Norwegian Ness Risan & Partners har i fællesskab købt en logistikejendom i Göteborg for 305 millioner skr. Ejendommen er i alt på 20.400 kvm. og blev opført i 2009. Den er fuldt udlejet til DHL Freight.

Ejendommen er udviklet af Skanska.

Investorerne vender tilbage til logistikmarkedet.

Skal man investere i logistikejendomme?

Det stiller Magasinet Ejendom skarpt på den 29. november, hvor vi har fået en række af Nordens mest fremtrædende eksperter på logistikområdet til at komme til København. Se programmet på www.magasinetejendom.dk



Lejemål til alle formål



Nordea Ejendomme er en af landets største udbydere af kvalitetslejemål. Vi kan imødekomme de fleste ønsker til lejemålets størrelse, beliggenhed og indretning. Vi har erhvervslejemål over hele landet, og vi er til stede – også efter at du er blevet lejer hos os.

På nordeaejendomme.dk kan du se mere – også hvilke lejemål vi ellers kan tilbyde. Aftal besigtigelse med en af vores udlejningschefer.



TDC-ejendomme for 1,9 milliard kr. solgt i strukturerede salg

Da 1 milliard-grænsen blev brudt med salget af TDC Pensionskasses ejendomme til KLP og Aberdeen skete det i strukturerede salg, hvor flere kunne gå ind at byde. På den måde fik TDC Pensionskasse testet markedet og sat prisen



”Investorerne er på vej, investorerne er på vej”. Sådan lyder det fra mæglere og advokater, men både store og små sten spærrer igen og igen vejen. Men denne sommer brød store salg muren og med et samlet salg på 1,9 milliard kr. blev TDC Pensionskasse årets storsælger på ejendomsmarkedet. Ejendommene blev alle solgt i to separate strukturerede salgsprocesser til to forskellige investorer.

Et struktureret salg betyder lidt forenklet, at man udbyder ejendomme og sælger til højstbydende i en proces, hvor alle investorer på struktureret vis får adgang til den samme information. Det er forholdsvis nyt i Danmark, hvor man indtil for få år siden havde tradition for, at man enten enes om prisen i

– Hellere en stor end flere små, siger adm. direktør Søren Risager om KLPs strategi. På Teglnholmen danner 17 ejendomme tilsammen et 81.000 kvm. stort domicil.

forhandling eller går til en mægler, der udbyder til en bestemt pris. Det strukturerede salg er en måde at handle på, som er meget brugt i udlandet, men som i Danmark primært benyttes til større virksomhedshandler og finansielle transaktioner. TDC Pensionskasse valgte dog at få markedet til at sætte prisen.

– Det har givet os en bekræftelse på, at prisen er rigtig. Det har vi god erfaring med, og det var en medvirkende årsag til, at vi også valgte den tilgang denne gang, siger direktør Leif Stidsen, TDC Pensionskasse.

Ikke hverdagskost

I og med, at køber selv skal komme med et bud i en struktureret proces, så er det også en mere omkostningstung metode for især køber. Derfor kan nogle investorer blive skræmt, når de selv skal undersøge ejendommen så grundigt, at de tør byde ind med den rigtige pris.

– Strukturerede processer var stort set ukendte i Danmark for 5-7 år siden. Men i et opadgående marked, hvor der bliver handlet store porteføljer kan det være en god ide for at få den bedste pris, og derfor blev det introduceret i de gode år før 2008. Omvendt skal man være sikker i et marked med få købere på, at man ikke skræmmer nogle væk, fordi processen er lidt tungere, siger adm. direktør Jesper Bo Hansen, Cattella, der var blandt de første, der gennemførte den form for salg i Danmark.

KLP Ejendomme har en klar holdning til, at selskabet gerne indgår i strukturerede processer, og det gjaldt også ejendommen på Teglnholmen i Sydhavnen.

– Hvis vi kan se en god case, så vil vi gerne bruge de fornødne ressourcer på at gennemføre vores egen due diligence. Faktisk er vores investeringscases altid lagt an på, at der indgår en fuld due diligence. Dermed er vi også sikre på, at vi kender ejendommen, og hvor meget vi mener, den er værd. Men det er klart, at vi gerne vil have en forhåndsfor-

DET KØBTE OG SOLGTE DE

TDC Pensionskasse har en samlet portefølje på 25 milliarder kr. Pensionskassen har taget en overordnet beslutning om større diversitet i porteføljen, og det har ført til salget af hovedparten af pensionskassens direkte ejede erhvervsejendomme i forsommeren 2011. I stedet vil TDC Pensionskasse eksponere sig mod et større antal erhvervsejendomme via indirekte investeringer.

KLP Ejendomme, det danske datterselskab af norske KLP Eiendom, købte det 81.000 kvm. store TDC-kompleks på Teglnholmsgade i Sydhavnen for 1,26 milliarder kr. og fik dermed en ejendom med en årlig lejeværdi på 70 millioner kr.

På Teglnholmsgade er der tale om én meget stor enhed udlejet til én lejer. Ejendommen,

der består af 17 bygninger, hvoraf den ældste blev opført i 1988 og den seneste i 2009, har TDC som lejer på en lang lejekontrakt frem til 2030. Størstedelen af ejendomskomplekset anvendes til administrative formål.

Mens salget til KLP var et kontantsalg, bestod salget af de 22 erhvervsejendomme for 665 millioner kr. til Aberdeen for 50 procents vedkommende af aktier i Aberdeens danske investeringsfond.

Det gør TDC Pensionskasse til en af de største aktionærer i kredsen af overvejende institutionelle og professionelle investorer i den 6,4 milliarder kr. store fond. De resterende 50 procent af købssummen blev afregnet kontant.

ventning om, at vi kan nå i mål. Hvis vi efter vores indledende risikovurdering stadig forventer, at vi kan mødes, så går vi videre med sagen, siger adm. direktør Søren Risager, KLP Ejendomme.

Direkte afkast på 5,6 procent

Som institutionelle investorer har både KLP Ejendomme og Aberdeen Property Investors offentliggjort købssummen, som for KLP Ejendommens vedkommende både rummer et direkte afkast på 5,6 procent og samtidig ligger i et område, som har et potentielt opsving i løbet af de kommende år.

– Når man går ind i en budrunde vil der næsten altid være nogle, der synes, at man har budt for højt. Den opfattelse har vi ikke. Vi er både rigtig godt tilfredse med afkastet, men også med beliggenheden, som betyder, at når den 20-årige lejekontrakt udløber, så er der sket en udvikling af området, der vil gøre det nemmere at skaffe eventuelt nye lejere, siger Søren Risager, der i et

– Som en del af en international investor skal vi naturligvis overbevise om, at der er grund til at investere her. Med et afkast på 5,6 procent synes jeg, vi kan være meget tilfredse, siger adm. direktør Søren Risager, KLP Ejendomme.

tidligere job som projektudviklingschef i MT Højgaard netop arbejdede med udviklingsmuligheder i Sydhavnen.

Direktør Lars Lunde, der lige er skiftet fra Handelsbanken til investeringsbanken Carnegie, har været rådgiver for sælger i begge processer og bekræfter, >>





Aberdeen kalkulerer med et langsigtet direkte afkast på porteføljen på 7,4 procent. Her er det ejendommen i Rosenvænget på Østerbro.

en traditionel ejendomshandel, fordi honorarerne til advokater, mæglere og finansielle rådgivere ofte vil være højere.

– Både salgsproces og omkostningsniveau skal tilpasses det aktiv, der skal sælges. Mindre ejendomme annoncerer man jo for eksempel i avisen, og det har også en omkostning. Vi vurderede, at et struktureret salg var den proces, der passede bedst til salget af de konkrete ejendomme, og jeg er overbevist om, at det har givet os det bedste resultat, siger Leif Stidsen.

Der kan dog være ulemper ved en struktureret proces, der gør det langt bedre at få en mægler til at sætte prisen eller at gå direkte i forhandlinger med eksklusive købere.

at der har været flere interesserede med i forløbet.

– Vi har oplevet en god institutionel interesse for ejendommene i begge processer. TDCs hovedkontor på Teglhølmens har kombinationen af den lange lejekontrakt, en ejendom af meget høj kvalitet, og en beliggenhed i et område med et stort udviklingspotentiale. Det har gjort flere bydere komfortable på trods af investeringsstørrelsen, siger Lars Lunde, der tidligere har været rådgiver på en lang række aktivtunge transaktioner inden for ejendomme såvel som inden for andre segmenter.

– Vi oplever i øjeblikket rigtig god interesse fra investorer i forhold til ejendomme og infrastrukturaktiver generelt. I mange tilfælde er det derfor vores klare anbefaling, at sælger udbyder aktiverne igennem en struktureret proces, siger Lars Lunde.

Store omkostninger for både køber og sælger

Omkostningerne for sælger er typisk større ved et struktureret salg end ved

tage i sådan en proces, siger Jesper Bo Hansen.

Der findes ikke klare retningslinier.

– Struktureret salg eller ej må afgøres fra sag til sag, siger Jesper Bo Hansen, der ikke tvivler på, at Danmark også i den henseende lægger sig mere og mere op af andre modne ejendomsmarkeder. ■

KLP VIL OGSÅ UDVIKLE

KLP Ejendomme er datterselskab af norske KLP, Kommunal Landspensjonskasse. KLP's investeringer på ejendomsmarkedet udgør 28 milliarder norske kr. fordelt på mere end 1,5 mio. kvm. kontorbyggeri, hoteller og butikscentre. KLP's Ejendomssektion har selskaber i Oslo, Trondheim, København og Stockholm.

KLP har været på det danske marked siden 2001, hvor virksomheden som den første investerede i en langsigtet projektudviklingsmulighed i Ørestad City fordelt på to store flerbruger kontorejendomme på i alt ca. 60.000 kvm.

Med i KLP's planer for fremtiden er også opførelsen af et nyt kontorprojekt på ca. 60.000 kvm. ved foden af Metrostation Ørestad.

– Vi har været lidt afventende med projektet, da vi har arbejdet med udlejningen af vores anden ejendom i Ørestad igennem en periode, hvor markedet har været præget af afmatning. Men nu oplever vi, at markedet har rettet sig op og med konsolideringen af vores virksomhed gennem investeringen i TDC domicilet, vil vi arbejde videre med projektet med sigte på indflytning for de første lejere i 2015, siger adm. direktør Søren Risager, KLP Ejendomme.

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



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 lejeboliger og optimal udvælgelse af lejere
- Mere end 51.000 lejeboliger 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

Partners of
NORTH MEDIA

Vidste du at MAXGRUPPEN har introduceret ejendomsbranchen til megafolieprojekter for 5 år siden?

MAXGRUPPEN er specialist i print og montering af standard og skræddersyede Reklameprojekter til ejendomsbranchen. Ud over folieløsninger har **MAXGRUPPEN** udviklet mange flere spændende produkter og koncepter til netop ejendomsbranchen.



MAXGRUPPEN
REKLAMEPROJEKTER

MAXGRUPPEN | 70 27 77 28 | maxgruppen.dk

COWI BLIVER BYGHERRERÅDGIVER PÅ 136.000 KVM. SYGEHUS

HILLERØD: Cowi vandt opgaven som bygherrerådgiver på det 136.000 kvm. store områdehospital i Hillerød, der skal stå klart i 2020. Det nye hospital i Nordsjælland skal samle de tre omegnshospitaler i Hillerød, Frederikssund og Helsingør.

Cowi skal som bygherrerådgiver på opgaven stå til rådighed med ressourcepersoner i en 10-årig periode i samarbejde med Aarhus arkitekterne som underrådgiver.

Tanken er, at det kommende områdehospital skal bygges fra grunden på en bar mark. Det bliver formentlig den grund, som ligger på Overdrevsvej syd for Hillerød.

Her arbejder regionen på at reservere cirka 50 hektar, så hospitalet også har mulighed for at udvide, hvis der bliver behov for det i fremtiden.



Asgaard Development er et af de firmaer, der venter spændt på planerne for et sygehus i Hillerød. Asgaard har en stor grund i området (billedet).

– Det er faktisk alt, hvad vi ved frem til, den internationale projektkonkurrence er afsluttet. Planlægningen af konkurrencen er netop en af de første opgaver, vi skal i gang med, siger Charlotte Nørbak.

Nordia Advokatfirma vinder lejeretsopgaver på Nordhavnen

NORDHAVNEN: Nordia Advokatfirma har vundet lejeretsdelen af By & Havns offentlige EU-udbud af advokatydelse i forbindelse med udvikling af Nordhavnen.

Første etape af Nordhavnsudviklingen er "Århusgadekvarteret", hvor der forventes mulighed for ca. 350.000 kvm. nybyggeri og bevaring af ca. 70.000 kvm. eksisterende erhvervsjendomme.

Kerneydelserne i delaftalen er i henhold til udbuddet håndtering af de cirka 90 eksisterende lejemål i den indre del af Nordhavnen, håndtering af ejendomsskatter i forhold til lejerne, fornyelse og regulering af lejekontrakter

for eget hus på lejet grund, lejereguleringer i forbindelse med områdets opgradering mv.

Aftalen om Nordia Advokatfirmas lejeretlige rådgivning dækker en treårig periode med option for By & Havn til forlængelse med yderligere ét år.

– Vi er meget glade for at have vundet By & Havns offentlige udbud af lejeretsydelser i forbindelse med udvikling af Nordhavnen, siger advokat Niels Wegener, partner i Nordia Advokatfirma og leder af Nordias lejeretsafdeling.

COLLIERS FIK OVERSKUD PÅ 4,6 MILLIONER KR.

AARHUS: Mæglerfirmaet Colliers International fik et overskud før og efter skat på henholdsvis 4,6 millioner kr. og 3,2 millioner kr. Egenkapitalen udgør nu 31 millioner kr.

– Udover at virksomheden i 2010 leverede sorte tal på bundlinjen, ser vi generelt forbedringer i markedet med let stigende omsætning til følge. Således steg omsætningen i 2010 med 12 procent, og i 2011 forventes det overgået, siger adm. direktør Hans Vestergaard.

Colliers har 120 medarbejdere.

– Der er dog stadig betydelig usikkerhed i markedet, og finansiering er fortsat svært opnåeligt med mindre der indgår betydelig egenkapital, men samtidig kan vi også glæde os over, at ejendomme som investeringsklasse generelt nyder stor tillid. Mange af de virkelige spillere allokerer ganske betydelige beløb til investering i ejendomsmarkedet, ligesom de større og mellemstore ejendomsselskaber samt velstillede private igen kaster stor opmærksomhed på ejendomme.

Hans Vestergaard.



Rubow og Rambøll vinder 15.000 kvm. campusbyggeri i Ballerup

BALLERUP: Rubow arkitekter har sammen med et team bestående af Rambøll, Tanja Jordan Arkitekter, PK3 Landskabsarkitekter samt Smith Innovation vundet projektkonkurrencen om Universitets-campus Ballerup.

En enstemmig dommerkomite udpegede vinderprojektet, som omfatter dels udformningen af en helhedsplan for området og dels udformning af byggerier på i alt ca. 15.000 kvm.

Konkurrencen blev udbudt i et samarbejde mellem Aalborg Universitet (AAU), Ingeniørhøjskolen i København (IHK), SBI, Ballerup Kommune samt NCC Property Development med henblik på at videreudvikle Universitetscampus Ballerup.



– Vi har ønsket at udforme et imødekommende og åbent Campus byggeri, hvor både studerende, forskere og erhvervsliv kan mødes i inspirerende rammer, der understøtter synergien og vidensudvekslingen mellem mennesker, siger Lars Hetland, partner i Rubow arkitekter.

Deltagere i konkurrencen var:

- Alectia, Christensen & Co. Arkitekter, Schul Landskabsarkitekter
- Erik Møller Arkitekter, EFFEKT, Bisgaard landskabsarkitekter, Niras
- Henning Larsen Architects, Orbicon, Thing&Weinø
- PLH Arkitekter, EKJ Ingeniører, GHB Landskabsarkitekter.

RIGSHOSPITALET SKAL UDBYGGES FOR 1,85 MILLIARDER KR.

KØBENHAVN: Region Hovedstaden har nu fået endelig tilsgodkendelse om 1,85 milliarder kr. til udbygning af Rigshospitalets Neurocenter og HovedOrtoCenter.

Region Hovedstaden har allerede udskrevet en projektkonkurrence, som bedømmes i løbet af efteråret og forhandles på plads i løbet af vinteren 2011/2012. Vinderen af konkurrencen findes endelig i foråret 2012, hvorefter projekteringen af de nye bygninger begynder.

Byggeriet på Rigshospitalet kommer til at omfatte en udbygning af Neurocentret og HovedOrtoCentret, ambulatorier til HovedOrtoCentret, en administrationsbygning, et patienthotel og et parkeringshus.



Specialister i fast ejendom siden 1910



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

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

GANGSTED - RASMUSSEN

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

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 hvis I ønsker at erhverve eller leje bygninger eller grundarealer



ATP EJENDOMME HAR VALGT SJÆLSØ TIL BYGGERI AF 4.600 KVM. DOMICIL

HOLSTEBRO: Sjælsø er valgt som total-entreprenør for opførelsen af Udbetaling Danmarks domicil i Holstebro, der er tegnet af Cebra Arkitekter. ATP Ejendomme er bygherre på byggeriet, der går i gang til efteråret.

Udbetaling Danmark skal bo i fem centre i hhv. Holstebro, Haderslev, Vordingborg, Frederikshavn og Hillerød. De tre førstnævnte byer får nybyggeri, mens der i Vordingborg og Hillerød indrettes i eksisterende bygninger.



VISUALISERING: CEBRA ARKITEKTER

Huset er disponeret til op til 278 arbejdspladser, fordelt på fire etager og 4.600 kvm. Forud for valget af totalentreprenøren Sjælsø er gået en projektkonkurrence med deltagelse af i alt 5 totalentreprenører.

Dan-Ejendomme, MT Højgaard og Arkitema skal bygge 13.500 kvm. skole



Skolen i Frederikshavn skal stå klar til 1200 børn og 160 ansatte i 2013.

private leverandør, der står for anlæg, drift og vedligehold i de 25 år, kontrakten løber. Det er MT Højgaard, som skal stå for projektering og opførelse af byggeriet i samarbejde med arkitekter fra Arkinord og Arkitema, mens Brix & Kamp og MT Højgaard Design Engineering løber med opgaven på ingeniørsiden. Når byggeriet står færdigt, bliver det Dan-Ejendomme, der får ansvaret for drift og vedligehold.

FREDERIKSHAVN: Frederikshavn kommune har vedtaget et forslag til en ny skole. Frederikshavn Ny Byskole samler i alt tre skoler i én 13.500 kvm. stor stjerneformet skole. Den nye skole opføres af Frederikshavn

Kommune og Team OPS med MT Højgaard og Dan-Ejendomme i spidsen, og har en samlet anlægssum på knap 200 millioner kr. OPS-kontrakten betyder, at kommunen står som ejer af skolen, mens det er den

Frederikshavn Kommune har udarbejdet OPS-kontrakten i et samarbejde med et rådgiverteam bestående af Ernst & Young som finansiel rådgiver, Cowi som teknisk rådgiver og Accura som juridisk rådgiver.

QUALITY CONTACTS. GOOD BUSINESS. »

EXPO REAL – The largest commercial
property exhibition in Europe.



Book your online ticket now:
www.exporeal.net/tickets »

In October the heart of the European property world beats faster in Munich. The 36,000 participants and 1,650 exhibitors on 64,000 m² in six exhibition halls represent quality networking and lucrative projects. Experience the positive vibe which offers you the chance of a personal exchange with the decision-makers and experts at EXPO REAL. Combine business with pleasure in Munich, the city with heart and charm in one of the most attractive property locations in the world. Profit from the convenient location in the centre of Europe. Come to Munich in 2011 for EXPO REAL.

**expo
real**

IT'S REAL BUSINESS

STAMPE, HAUME & HASSELRIIS

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

- internationale investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- beskatning af cross-border investering (DTT)
- projektfinsiering af større ejendomsprojekter
- rådgiveransvar



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

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

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

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

Kulturby og havne-satsning

Fokus på regionerne:
UDFORDRINGEN I SYD-DANMARK

De næste år skal der investeres milliarder i både Odense og Trekantområdet. Baglandet forsøger at undgå at komme til at stå i skyggen ved at dyrke særlige styrkeområder



Over de kommende 10-15 år skal Sønderborgs forhenværende erhvervshavn transformeres til en ny, attraktiv og levende bydel. Havbo er det første boligprojekt, der opføres indenfor rammerne af Frank Gehrys masterplan for Sønderborg Havn, som Juul | Frost Arkitekter har lavet designguide til. De 9 boliger opføres på arealet mellem Ewers Pakhus og Christian d. Xs bro.

VISUALISERING: JUUL FROST ARCHITECTS / FRANK GEHRY

Esbjerg er Danmarks 5. største by. Men med meget store investeringer i både sygehuse og infrastruktur i Odense, Middelfart og Kolding, campusområder, byudviklingsprojekter og planer for hele det tværgående fynsk-jyske bælte, så er Esbjerg – sammen med Sønderjyllands anden store by Sønderborg – i fare for at komme til at stå i skyggen af den massive udvikling og dermed miste fremtidige arbejdspladser og investeringer.

Det har begge byer taget fat i på hver sin måde. I Esbjerg er det havnen, der trækker fremdriften i byen i form af offshore- og vindindustri. Faktisk er interessen så stor, at Esbjerg Havn vil udbygge havnens faciliteter med mere end 650.000 kvm.

– Det er stærkt stigende efterspørgsel efter arealer til både skibstrafik og energiformål, der betyder, at vi investerer yderligere et trecifret millionbeløb i udvidelse af Esbjerg Havn, siger direktør Ole Ingris, Esbjerg Havn.

Esbjerg Havn, der arealmæssigt er Danmarks største havn, har i de senere år oplevet en markant stigning i udlejningen af arealer. Hos Home Erhverv i Esbjerg giver det et tydeligt billede af, hvor byen bevæger sig hen.

Udbud større end efterspørgsel

– Vi ser vækst indenfor firmaer tilknyttet olie-, gas-, og vindmølleindustrien. Desuden er der en del uddannelsesinstitutioner, der ekspanderer. Samlet set er udbuddet dog større end efterspørgslen, siger erhvervscenterchef Leif Lassen, Home Erhverv, der dog understreger, at det måske lyder mere negativt end det er.

– Selvom der er lidt længere imellem, så laver vi altså både udlejning og salg og har her i foråret blandt andet solgt et motorvejsdomicil i Holsted til over 10 millioner kr. Men mange af virksomhederne har ikke indskrænket voldsomt under krisen, og derfor har de den fornødne plads til at ekspandere

NØGLETAL ESBJERG – 1. KLASSES KONTORLOKALER

Maksimum leje bedste beliggenhed:	1.100 kr. per kvm.
Afkast per år:	6 procent

Kilde: Colliers Markedspuls, 3. kvartal 2011

igen uden at skulle skaffe nye lokaler, siger Leif Lassen.

Blandt de større projekter er et 13.500 kvm. domicil til Sydenergi ligesom TK Development er i gang med udlejningen til et center på 28.000 kvm. i midtbyen.

– Investeringsmæssigt ser vi en pæn efterspørgsel. Finansieringsforholdene er blevet vanskeligere, men personligt har jeg endnu ikke oplevet handler, der er strandet på finansieringen. I Esbjerg har vi kun haft ganske få ejendomme med i det “overophedede” marked og det store ejendomsspil, så vi er ikke præget af en massiv oprydning i markedet, siger Leif Lassen.

Leif Lassen mener, at vækst på sigt er altafgørende for en professionalisering af ejendomsmarkedet i byer på Esbjergs størrelse.

– I dag mangler vi den brede palet af institutionelle investorer her i byen. Den får vi kun, hvis solide virksomheder rykker ind og vil leje domiciler på lange lejekontrakter.

Satser ambitiøst

I Sønderborg, der bystørrelsesmæssigt er Danmarks 23. største by med 27.000 indbyggere, har man valgt at satse ambitiøst for at markere

byen som mere end en gennemsnitlig provinsby og nu sigter Sønderborg på at blive europæisk Kulturby 2017.

– Der er ingen tvivl om, at Odense og Trekantområdet er de mest synlige vækstområder i regionen. Derfor er de andre byer også nødt til at dyrke deres styrker og særkender. Det gør Esbjerg og Sønderborg med energi og kreativitet på meget forskellige måder, og dermed kommer de til at skille sig ud. Det er nyttigt for hele det samlede bymønster i regionen, siger analysechef Rune Stig Mortensen, Region Syddanmark.

En af de satsninger som Sønderborg >>

Sygehusplanlægning i Region Syddanmark



REGION SYDDANMARK
//Sygehus Lillebælt Kolding



REGION SYDDANMARK
//Middelfart Sygehus Psykiatrisk afd.



REGION SYDDANMARK
//Sygehus Sønderjylland Aabenraa



CREO ARKITEKTER

www.creoarkitekter.dk



– Væksten i off-shore industrien er vigtig, for den trækker arbejdspladser i form af ingeniører til byen, og de skal bruge kontorarbejdspladser, siger erhvervscenterchef Leif Lassen, Home Erhverv, Esbjerg.

går efter er at som nævnt at blive kulturby i 2017. Et andet ambitiøst projekt har været valget af en international stjernearkitekt til at designe masterplanen for byens nye havnefront. Partner Flemming Frost fra arkitektfirmaet Juul|Frost, der arbejder som arkitekt både i Sverige og Danmark, er imporeret over gå-på-mødet og sikker på, at det nok skal føre noget med sig.

Stjernearkitekt til kajkanten

– Set udefra så satser Sønderborg ganske ambitiøst. Hvem ville umiddelbart have tænkt på at trække en international stjernearkitekt til at tegne en masterplan for en dansk provinsby. Det synes jeg egentlig er ganske modigt. Målet om at blive Kulturby i 2017 er i samme dur. Det er ret godt gået at sigte så højt, hvad enten det kan lade sig gøre eller ej, siger Flemming Frost.

Juul Frost er nu sammen med andre arkitekter i gang med at skabe konkrete projekter, der udfylder masterplanens rammer. Indtil videre drejer det sig om et 1.600 kvm. boligbyggeri ud mod havnefronten.

– Hvis man skal klare sig i konkurrencen om at tiltrække erhvervsvirksomheder og indbyggere, så er man nødt til at gøre noget for at udvikle sig. Sønderborg har den store force, at erhvervskræfterne står bag i form af især Danfoss, der gerne vil gøre landsdelen attraktiv for at holde på arbejdskraften. Byer er nødt til at gøre noget for at adskille sig fra hinanden. Det er muligt, at man nogle gange kommer til at hejse flaget højere end stangen, men det er vejen frem, siger Flemming Frost. ■

White-konsortie vinder hospitalsbyggeri til 6,3 mia. kr.



ODENSE: Region Syddanmark og Syddansk Universitet har valgt konsortiet Medic OUH som totalrådgiver på de kommende milliardbyggerier i Odense.

– Nu har vi tegninger på plads til det største byggeprojekt nogensinde i Region Syddanmark. For et par uger siden fik vi finansieringen på plads. Dermed er vi nået rigtig langt i at realisere den fantastiske idé om et helt nyt universitetshospital i Odense, som blev født i det syddanske regionsråd for fire år siden, siger regionsrådsformand i Region Syddanmark, Carl Holst (V).

Det nye universitetshospital bliver placeret mellem Syddansk Universitet og motorvejen og skal erstatte det nuværende Odense Universitetshospital.

Mere om ejendoms-markedet i Odense?

20. september afholder Magasinet Ejendom og Byggesocietetet konference om Erhvervs- og Boligmarkedet i Odense med nyheder, debat og indblik i de kommende opgaver. Tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk

Der er afsat 6,3 mia. kr. til Nyt OUH. Sygehuset bliver det største helt nye sygehus i Danmark, og sammen med det sundhedsfaglige fakultet vil byggeriet samlet set svare til bykernen i en større dansk provinsby. Første spadestik tages i 2015 og efter planen står Nyt OUH færdig i 2018-2021 og Nyt SUND i 2018.

Vinderprojektet er valgt ud blandt 6 forslag med hver deres bud på, hvordan fremtidens syddanske universitetshospital og universitetsbyggeri kunne se ud. En dommerkomité valgte den 1. februar 2011 at arbejde videre med tre forslag. Disse tre projekter har via forhandlinger været igennem yderligere tilretninger, og en forhandlingsdelegation har indstillet det endelige vinderprojekt, som regionsrådet nu har tilsluttet sig.

Konsortiet Medic OUH består af:

- KHR Arkitekter
- White Arkitekter DK
- White Arkitekter SE
- Dall & Lindhardt sen
- WSP Sverige
- EKJ Rådgivende Ingeniører
- Oluf Jørgensen

samt en række underrådgivere.

NORDICOM INDGÅR AFTALE MED SCHAUMANN

KØBENHAVN: Nordicom indgik i juli en rådgivningsaftale med NPV Management om videreudvikling og salgsmønstning af 4 af selskabets store ejendomsudviklingsprojekter i København, Herlev og Silkeborg.

Ejendommene “Enghave Brygge” og “Ved Stigbordene/Sluseholmen” i København repræsenterer hovedparten af koncernens udviklingsaktiver målt i værdi. Disse projekter forventes at rumme tilsammen over 100.000 kvm. boliger, mens Herlev Hovedgade 17, DISA grunden, og Kejlstrupvej 84-88 i Silkeborg, Trevira grunden, begge forventes overvejende at blive udviklet med henblik på erhvervsmæssig anvendelse.

Aftalen med NPV Management er en rådgiveraftale på almindelige markedsvilkår, hvor der honoreres på timebasis. Nordicom understreger dette, fordi NPV Management driver rådgivningsvirksomhed inden for blandt andet ejendomsudvikling og er kontrolleret af Jens Schaumanns familie. Jens Schaumann er således direktør i NPV Management og er desuden direktør i Investeringselskabet Bøg, som ejer 25,5 procent af aktierne i Nordicom.

Nordicom og NPVs aftale skal tilføre ekstra ressourcer til Nordicom til udviklingen af 4 store projekter.



INVESTERINGSEJENDOMME KØBES

Vi køber alle former for investeringsejendomme i Storkøbenhavn

THYLANDER
70 22 99 22

Sø- og Handelsretten flytter i Amaliegade

KØBENHAVN: ATP Ejendomme har udlejet 3.100 kvm. til Sø- og Handelsretten i Amaliegade 35 i centrum af København. Der er tale om en udlejning, der betyder, at ejendommen nu er fuldt udlejet.

for tomgangen hos os, siger udlejningschef Kirstine Sand, ATP Ejendomme.

Generelt er ejendommene i indre by mindre effektive og fleksible end nybyggeri.

– Ejendommen kan vel sagtens siges at være et godt eksempel på finanskrisen. Kvarteret er præget af mange virksomheder inden for den finansielle sektor, og har også tidligere primært været disponeret af den type virksomheder. Set i lyset af finanskrisen er det derfor ikke overraskende, at den ejendom har talt i statistikken

– Vores ejendom i nr. 35 har været unik på det punkt, fordi etageplanen er fleksibel og effektiv samtidig med, at ejendommen har historisk charme. Det har haft afgørende betydning dels for strategien i udlejningsbe- stræbelserne men også i den korte tomgangsperiode. Vores succes kan ikke ses som et isoleret tegn på, at vi er på vej



I løbet af cirka 1,5 år har ATP ejendomme udlejet ejendommen i Amaliegade 35 til i alt 3 lejere, hvoraf Sø- og Handelsretten er ankerlejer.

ud af krisen. I min optik er der nærmere tale om målrettet og koncentreret udlejningsarbejde, siger Kirstine Sand.

Frem til primo 2012 gennemføres en omfattende indretning af lejemålet, som passer til Sø- og Handelsrettens brug.

Jyllandsposten flytter fra Viby til 6.000 kvm. på havnen i Aarhus



ILLUSTRATION: AARHUS ARKITEKTERNE

Med en planlagt højde på 57 meter kommer højhuset på Europaplads akkurat ind på top 5 over de højeste bygninger i Aarhus.

AARHUS: Aviskoncernen Jyllandsposten flytter sit hovedkontor til Europaplads på havnen i Aarhus i et forventet nyt 57 meter højt højhusbyggeri.

forventeligt 16 etager, som opføres på havnen i Aarhus. Projektet mangler dog endelig godkendelse af Aarhus kommune.

Det er tre lokale Aarhus' ejendomsinvestorer, Claus Remien, Peter Andersen og Flemming Rasmussen, der står bag højhusprojektet, som er tegnet af Aarhus Arkitekterne.

Nybolig Erhverv Aarhus har stået for udlejningen for ejendomsselskabet Europaplads 16. Jyllandsposten har valgt at leje de øverste 8-10 etager i det nye højhus på

5.454 kvm. solgt i Aalborg til 5,85 procent

AALBORG: 69 ejerlejligheder på Blegkilde Allé i Aalborg er solgt til en lokal investor. Colliers har formidlet salget af ejendommen, der er opført af den nu konkursramte Vejsløgruppen.

cirka 5,85 procent i afkast, siger direktør Claus Sondrup, Colliers International.

Han ser flere handler af samme type på vej.

– Køber er et lokalt ejendoms- selskab med landsdækkende interesser. Sælger er Codan, der har købt deres pant hjem tidligere på tvangsauktion. Ejerlejlighederne er handlet til

– Nærværende handel, samt den mængde boligejendomme vi har afsat i år, bekræfter den stigende interesse inden for netop dette segment, siger Claus Sondrup.



Blegkilde Allé.

CBRE: Øget aktivitet i hele Hovedstadsområdet

HOVEDSTADSOMRÅDET: CB Richard Ellis har i 2. kvartal af 2011 oplevet en markant stigning i efterspørgslen på erhvervs- lejemål udenfor Københavns centrum.

– Det er vores fornemmelse, at udlejningsmarkedet er gået frem i andet kvartal. Der er som forventet fortsat stor interesse for erhvervslejemål i selve København, men som noget nyt er virksomhederne begyndt at udvide søgefeltet til hele hovedstadsområdet, siger statsaut. ejendomsmægler Karina Moll Ravn, CB Richard Ellis.

CB Richard Ellis har i de seneste måneder forestået udlejning af over 44.000 kvm. i hovedstads- området, og det er et rekordhøjt tal. Hovedparten af udlejningerne er sket nord for København i Virum, Allerød, Ballerup og Søborg. Karina Moll Ravn vurderer, at der også fremadrettet vil være en øget efterspørgsel på erhvervslejemål udenfor Københavns Kommune.

Blandt de seneste udlejninger er:

Sortemosevej 19, Allerød: 13.500 kvm. til NIRAS. Udlejet for Top- Danmark Ejendom.
Lautrupvang 4A, Ballerup: 3.000 kvm. til Aalborg Universitet. Udlejet for Nordea Ejendomme.
Telefonvej 8D, Søborg: 2.299 kvm. til Fitness World. Udlejet for FS Ejendomsselskab.
Virum: 22.500 kvm. Udlejet for SEB Ejendomme.



Telefonvej 8D, Søborg.

Siemens-medarbejdere flytter ind i Dokken i Vejle

VEJLE: Siemens offshore forretning får et nyt kompetencecenter i den SEB-ejede og nyistandsatte Dokkens kontorbygning i centrum af Vejle. 650 Siemens-medarbejdere vil dermed komme til at arbejde i Vejle fra begyndelsen af 2012.

I ikast vil omkring 200 Siemens-medarbejdere i den skandinaviske salgs- og projektstyringsgruppe være beskæftiget i en

kontorbygning beliggende tæt på byens centrum.

I 2011 og 2012 vil Siemens investere mere end 1 milliard kroner i at opbygge nye centre for forskning og udvikling i Danmark, udvide sine produktionsfaciliteter og skabe nye kontorpladser til den voksende arbejdsstyrke.

Nybyggerierne kommer i Brande og i Aalborg, hvor Siemens vil



Niras forventer at tage det nye domicil i brug omkring årsskiftet.

Niras lejer 11.000 kvm. af Topdanmark Ejendom

ALLERØD: Rådgivervirksomheden Niras' nuværende domicil på Sortemosevej 2 i Allerød er blevet for småt. For at sikre de rette rammer for yderligere vækst ovenpå en trimning i forbindelse med finanskrisen har Niras indgået aftale med Topdanmark Ejendom, der betyder, at Niras i starten af det nye år flytter ind på Sortemosevej 19 i Allerød, der tidligere har huset IBM.

Niras oplever især stor fremgang inden for forretningsområderne infrastruktur, miljø og sundhed, både i Danmark og i udlandet. Det nye domicil

på godt 11.000 kvm. udgør en stigning på godt 50 procent i forhold til det nuværende domicil. Ca. 450 medarbejdere er i dag beskæftiget på Niras' hovedkontor i Allerød.

Det nye domicils lokalitet er valgt fordi størstedelen af Niras' nuværende medarbejdere bor i Nordsjælland. Inden indflytning etableres Danmarks største privatejede solcelleanlæg på ejendommen, ligesom ejendommen og de tilhørende arealer vil blive renoveret.

CB Richard Ellis har stået for udlejningen af Sortemosevej 19.

bygge centre til forskning og udvikling (R&D). Byggerierne skal stå færdige i 2012.

Siemens har siden 2004 øget antallet af medarbejdere fra globalt 850 i 2004 til 7.500 medarbejdere i dag. De fleste af disse nye job er blevet skabt i Danmark. Siemens har flere end 5.200 medarbejdere i Danmark, og de tegner sig for en femtedel af den samlede vindindustris medarbejdere i Danmark.

Både i Brande, Vejle og Ikast, vil Siemens også skabe op til 200

mobile arbejdsstationer, som giver medarbejderne fleksibilitet på tværs af lokationer. Alt, hvad medarbejderen selv skal have med på disse fleksible arbejdspladser, er sin bærbare computer.

Dokken i Vejle.



FS Ejendomsselskab har solgt 7 ud af 8 ejendomme på 3 måneder

FS Ejendomsselskab – det tidligere Rosk Ejendomme – udbød i marts 2011 to ejendomsporteføljer til salg. Den ene portefølje bestod af fem boligejendomme, og den anden portefølje bestod af tre erhvervsjendomme. Den eneste af de 8 ejendomme, der ikke kunne sælges til den forventede pris, var erhvervsjendommen Enigheden i Nordvest-kvarteret i København.

– Udbuddet resulterede i en meget stor interesse, og det er glædeligt at kunne konstatere,

at det allerede nu er lykkedes at sælge syv af de otte udbudte ejendomme til en pris, der overstiger den bogførte værdi, siger adm. direktør Solveig Rannje.

To af ejendommene nemlig Frederiksgade 17 i København K og Livjærgergade 17 på Østerbro er solgt til M. Goldschmidt Holding. De fem boligejendomme, som er beliggende Drosselvej 57 på Frederiksberg, Frederiksberg Allé 6, Edithsvej 2B i Glostrup, Guldborgvej 1-15 i Brøndby og Liselundager 11 i Hedehusene er solgt til en privat investorgruppe.



– Vi fik i første budrunde ikke et tilfredsstillende indikativt bud på ejendommen Enigheden, København NV. Derfor beholder vi ejendommen med henblik på et senere salg, siger adm. direktør Solveig Rannje, FS Ejendomsselskab.

FS Ejendomsselskab blev etableret af Roskilde Bank i 2009 under navnet Rosk Ejendomme som led i afviklingen af Roskilde Banks kunder. Selskabet har som led i etableringen af den nye koncernstruktur i Finansi-

el Stabilitet fornylig skiftet navn til FS Ejendomsselskab og er nu datterselskab under Finansi- el Stabilitet, og vil fremadrettet overtage ejendomme fra hele FS koncernen.

International fond engagerer Thylander til massivt opkøb i Danmark

Thylander Gruppen har indgået en aftale med den tyske Bouwfonds European Residential Fund om at stå for fondens investeringer i Danmark.

– Vi er blevet spurgt, om vi vil bistå med at lokalisere gode nybyggede boligudlejningsejendomme og købe dem ind. Det er normalt ikke noget, vi gør for andre, men da vores egne fonde

fokuserer på andre ejendomstyper, så konkurrerer det ikke med Bouwfonds, siger Lars Thylander, stifter af Thylander Gruppen.

Thylander Gruppen har ikke tidligere samarbejdet med Bouwfonds, men er blevet spurgt efter at være blevet anbefalet af andre i det danske marked.

– Vi er blevet eksklusiv acqui-

sition partner, og vi er stolte af at repræsentere en så solid samarbejdspartner i det danske marked, siger Lars Thylander.

Målet er at investere i nyere boligejendomme for 600 millioner kr. alene i 2011. Der er dog ikke nogen deadline på investeringerne.

– Der er en lang række boligejendomme i markedet, så vi forventer godt at kunne placere pengene. Bouwfonds har valgt at alliere sig med en lokal partner, der kender markedet, for at være sikker på, at prissætningen

bliver rigtig på de indkøbte ejendomme, siger Lars Thylander.

Thylander Gruppen skal stå for transaktionerne, indkøb og due diligence, mens den efterfølgende administration vil blive lagt hos en ekstern partner.

Bouwfonds European Residential Fund forventer at investere 11,25 milliarder kr. i alt frem til 2013 i kernemarkeder i Tyskland, Frankrig og Skandinavien. Indtil videre er der købt ejendomme ind i Oslo og Stockholm foruden generelt i Tyskland og Frankrig.

Fonden vil maksimalt blive gearet 50 procent, og indskyderne er institutionelle og andre professionelle investorer med et minimumsindskud på 3,5 millioner kr. Afkastet forventes at ligge på 5-6 procent.

Bouwfonds er en del af Rabo Real Estate Group, som ejes af den hollandske Rabobank.

Der er masser af boligejendomme i København, og mange er også til salg, men ikke alle har den rette pris. (Arkivbillede).



FOTO: OSKAR KONSTANTINER (ARKIVBILLEDE)

Goldschmidt køber ejendom på Østerbro

ØSTERBRO: Goldschmidt Ejendomme har gjort en lang række indkøb af ejendomme i de seneste måneder. Blandt indkøbene er:

- Læhegnet 71, 73 og 75 i Albertslund. Ejendommene er kombinerede lager-/ kontor-/produktionsbygninger, og har tidligere huset kontorforsyningsvirksomheden Malling Beck.

– Ejendommen er købt til en fordelagtig pris, og det afspejler sig i lejen for de kommende lejere, som kan forme et lejemål efter behov til en særdeles konkurrencedygtig kvm. pris., oplyser M. Goldschmidt Hol-

ding. Læhegnet 71 og 73 stod tomme ved købet og udlejning er påbegyndt.

- Livjærgergade 17 i København, der er købt af Rosk Ejendomme. Det er en bolig- og kontorejendom med et samlet areal på 4.492 kvm. Der er kontor i stuen og 3 herskabslejligheder på 229 kvm. med trappe og elevator i ejendommen. Desuden er der kontorer i baghuset og 4 parkeringspladser.

- Fredericiagade 15. En bolig- og erhvervsjendom i Frederiksstaden. Ejendommen består af 3 sammenhængende bygninger med kontorer og boliger.



North har udlejet 1.000 kvm. lager i Kolding,

Lejekontrakt med SPX Flow Technology i Kolding

KOLDING: SPX Flow Technology har lejet næsten 1.000 kvm. lager i Kolding. Lokalerne skal anvendes som lager i tilknytning til virksomhedens produktion i samme område.

Ejendommen er en del af

Cambridge Place Investment Managements EB8-portefølje, der er under management af North. Lageret ligger midt i det stærke erhvervsområde i Bramdrupdam og giver SPX optimal nærhed til deres produktionsfaciliteter i området.



VISUALISERING: ENTASIS

Der mangler kun investorer til 30% af Carlsberg Byen.

PFA køber 20 procent af Carlsberg-byen

VALBY: PFA er gået ind med 19,99 procent af finansieringen af det kommende byggeri på Carlsberg grunden. Købet er betinget af, at der kan findes investorer til de resterende 30 pct.

For tre måneder siden valgte Realdania at købe en ejerandel på 25 pct. af den kommende Carlsberg By. Carlsberg vil selv eje 25 pct. i Carlsberg Byen, så nu er der 30 pct. tilbage til øvrige investorer.

– Det er vigtigt for PFA at medvirke til den fortsatte udvikling af Københavnsområdet, hvor vi ser gode investeringsmuligheder. Hidtil har det primært

været virksomhedsdomiciler og erhvervsjendomme vi har investeret i. Carlsberg Byen rummer helt unikke muligheder som følge af Københavns hastige udvikling, der i de seneste år har oplevet en årlig befolkningstilvækst på næsten 10.000 indbyggere. Efter al sandsynlighed vil denne udvikling fortsætte og bl.a. øge efterspørgslen efter boliger, der udgør en stor del af udviklingsprojektet, siger direktør Michael Willumsen, PFA Ejendomme.

PFA koncernen havde ultimo 2010 investeret 14,3 mia. kroner i ejendomme og ejendomsfonde i ind- og udland.

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



MT HØJGAARD SKAL BYGGE 5.815 KVM. FOR ATP I HADERSLEV



HADERSLEV: ATP og MT Højgaard har indgået totalentreprisekontrakt om opførelsen af en ny kontorbygning på havnen i Haderslev til Udbetaling Danmark, der fra næste år begynder at overtage udbetalingen af folke- og førtidspension, boligstøtte og en række andre offentlige ydelser.

Det nye hus til Udbetaling Danmark får form som et Y.

Byggeriet skal ske i samarbejde med arkitektfirmaet Arkitema, Sloth Møller Rådgivende Ingeniører og Esbensen Rådgivende Ingeniører.

Bygningen bliver på 5.815 kvm. fordelt på tre etager, og bygningen vil i høj grad sætte sit præg på havnen i Haderslev, hvor MT Højgaard også opfører VUC Sønderjyllands nye hovedkvarter.

Plangrundlag vedtaget for 350.000 kvm. i Nordhavnen

ØSTERBRO: Forslaget til plangrundlag for den indre del af Nordhavn på Østerbro i København er nu vedtaget. Dermed rykker udbygningen af Århusgadekvarteret som Københavns nye bydel, med plads til 350.000 kvm. blandet bolig og erhverv, som kan huse 6.000-7.000 arbejdspladser og 2.500-3.000 beboere, et stort skridt nærmere.

Lokalplanforslaget for Århusgadekvarteret skal nu ud i offentlig høring. Omkring års-

skiftet kan selve byggermodningen og grundsalget gå i gang.

– Det er en milepæl i udviklingen. Man kan sige, at Nordhavnsudviklingen hidtil har været et 'projekt', men vedtagelsen peger frem imod det konkrete arbejde med at udvikle bydelen. I By & Havn har vi forberedt os siden selskabets oprettelse i 2007 på dette arbejde, og vi glæder os til at komme i gang, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn.

Og der er brug for den nye bydel, påpeger Københavns overborgmester Frank Jensen:

– Den stærke befolkningstilvækst i København i de kommende år gør det endnu vigtigere, at vi sørger for, at københavnere og tilflyttere har attraktive kvarterer at bosætte sig i. Samtidig får København endnu et godt kort på hånden til at tiltrække videnstunge virksomheder, siger Frank Jensen.

REGION MIDTJYLLAND BYGGER P-HUS SOM OPP



VISUALISERING: MT HØJGAARD

RANDERS: Region Midtjylland vælger at få et nyt P-hus opført som et Offentligt Privat Partnerskab, OPP, hvor private selskaber står for alt fra finansiering og projektering til opførelse, drift og vedligeholdelse.

Til at udføre opgaven har Region Midtjylland valgt landets mest erfarne OPP-team, idet der er indgået samarbejde med et selskab bestående af Dan-Ejendomme, DnB NOR Bank og MT Højgaard. Teamet er Danmarks hidtil mest vindende OPP-team. Samme team er med i ejerkredsen af Vildbjerg Skole, som er Danmarks første egentlige OPP-projekt. Teamet står også bag Tinglysningsretten i Hobro og Ørstedsskolen i Rudkøbing, opført og drevet for henholdsvis Slots- og Ejendomsstyrelsen og Lange-land Kommune.

Arbejdet med at opføre P-huset begynder i august 2011. Huset får 450 P-pladser og åbner juni 2012.

Slots- og Ejendomsstyrelsen søger rådgivere til 3.000.000 kvm.

Slots- og Ejendomsstyrelsen udbyder en række rådgiveraftaler på statens ejendomme. Aftalerne omfatter i alt omkring 3.000.000 mio. kvm. De seks kongelige bygningsinspektorater med et samlet volumen på ca. 1.750.000 kvm. omfatter overvejende fredede ejendomme. Fem af inspektoraterne indeholder en rammeaftale for totalrådgivning af arbejder med vedligehold, genopretning og modernisering af statens fredede ejendomme samt en aftale om udførelse af bygningssyn.

Derudover indgår en konsulentordning, hvor de Kongelige Bygningsinspektører fungerer som statens konsulent for blandt andet bygnings- og installationsarbejder på folkekirkenes cirka 2.350 kirker.

Det sjette inspektorat omfatter cirka 430.000

kvm. af statens fredede bygninger, som anvendes til undervisningsformål. Dette inspektorat omfatter alene en aftale om bygningssyn. Ejendommene er beliggende i hele landet, dog med en hovedvægt af ejendomme på Sjælland.

Rådgivningsaftalerne for de ikke-fredede ejendomme omfatter ca. 1.200.000 kvm. og er geografisk opdelt i fem delaftaler. Aftalerne indeholder en rammeaftale for totalrådgivning af arbejder med vedligehold, genopretning og modernisering af disse ejendomme samt en aftale om udførelse af bygningssyn. Ejendommene er beliggende i hele landet.

Rammeaftalerne og aftalerne om bygnings-syn på statens ejendomme på Færøerne omfatter 14 ejendomme med et samlet areal på ca. 6.800 kvm.



Der er tale om et ganske betydeligt udbud, der i alt omfatter 3 millioner kvm. Creo Arkitekter og Erik Møller Arkitekter er blandt dem, der tidligere har vundet et kongeligt bygningsinspektorat.

Rammeaftalerne og aftalerne om bygningssyn på statens ejendomme omfatter ca. 16 ejendomme med et samlet areal på ca. 3.300 kvm.

Det endelige udbudsmateriale udsendes til de prækvalificerede i september med tilbuds-givning i november, og kontrakterne løber fra 1. januar 2012.

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 forbrugs-opgørelser, 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

Arkitema fik overskud på 8,5 millioner kr.

AARHUS: Arkitema fik et overskud på 8,5 millioner kr. i 2010 efter et overskud på 4,5 millioner kr. i 2009. Arkitektfirmaet vil investere overskuddet i en nordisk strategi om inden for få år at være i top 3 blandt de skandinaviske tegnestuer.

Én af investeringerne er forårets opkøb af den svenske tegnestue DOT Arkitekter med hovedsæde i Stockholm, der nu hedder Arkitema DOT og som har talrige referencer indenfor især svensk sygehusbyggeri.

Med opkøbet får Arkitema en endnu mere styrket profil indenfor sygehusbyggeri og investeringen i DOT indgår som en del af den satsning, som i 2010 især har båret frugt indenfor Arkitemas mange sundhedsrelaterede projekter.

– Efter vores turn-around i 2008 er det

positivt at kunne konstatere to år i træk med voksende overskud og en tilfredsstillende egenkapital på 17,5 mio kr., siger adm. direktør og partner i Arkitema, Peter Hartmann Berg.

Den skandinaviske ambition følges af en solid fremgang på det danske marked, hvor Arkitemas opgavetilgang for 2011 ser meget lovende ud.

– Det første halvår af 2011 er startet godt. Vi har vundet store og væsentlige konkurrencer og vi har været dygtige til at skaffe nye opgaver til tegnestuen.

Sideløbende med ekspansionen i Sverige er Arkitema ved at etablere tegnestue i Oslo.

Arkitema er i dag 250 medarbejdere fordelt på kontorer i Aarhus, København, Stockholm og i Sarpsborg syd for Oslo og konkurrerer



Peter Hartmann Berg.

med ligeledes aarhusianske Arkitektfirmaet C.F. Møller om pladsen som Danmarks største arkitektfirma.

FØRSTE BOLIGER ER NÆSTEN FÆRDIGE PÅ HAVNEN I AARHUS

AARHUS: Marina House, der kommer til at rumme 45 ejerlejligheder på havnen i Aarhus, er færdig til indflytning kort efter

nytår, som det første byggeri på den nye havnefront i Aarhus.

– Lejlighederne er indflytningsklare senest d. 1. februar 2012, men vi kan allerede nu vise byggeriet frem. Vi oplever stor interesse, siger Henning Norup, der er direktør i selskabet bag byggeriet.

EDC-mæglerne i Aarhus skal stå for salget af de 45 ejerlejligheder, der er fordelt med 15 å 38 kvm. og 30 å 66/68 kvm. Det er lokale, private investorer, der står bag Marina House, og direktør i selskabet er Henning Norup fra Norup Ejendomme.

Marina House er tegnet af det aarhusianske arkitektfirma Cebra Arkitekter. Alle lejligheder får egen, stor altan og de fleste er delevenlige så to unge kan bo sammen med hvert sit værelse og fælles køkken/alrum og badeværelse. Desuden får alle beboere adgang til den 150 kvm. store tagterrasse med panoramaudsigt over byen, lystbådehavnen og Riis Skoven. Byggeriet opføres i henhold til energiklasse 2015.



VISUALISERING: CEBRA ARKITEKTER

Får du det rigtige ud af dine netværk? Er dit netværk et aktiv for din virksomhed? Personlig branding, er det vejen til flere ordrer?

Konference og workshop, om netværk og personlig branding, som værktøj til mere forretning og flere ordrer.

Mød Peter Horn, der er ekspert i personlig branding og brandingkonsulent for en række fremtrædende erhvervsfolk.

Læs mere om Peter Horn og de andre talere på www.magasinetejendom.dk/konferencer

Talere



Peter Horn
Ekspert i personlig branding
Peter Horn & Co.



Johan Galster
Direktør og partner
2+1 Idébureau



Iben Mai Winsløw
Advokat, Partner
FrølundWinsløw Advokatfirma

Konferencepartner:

Nykredit

**Afholdes 15. september i København
Se hele programmet og tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk/konferencer**

Nyt formandskab på vej i Byggesocietetet

Projektudviklingschef Tony Christrup og erhvervsmægler Jytte Bille stiller op i fællesskab



Netværksorganisationen Byggesocietetet, der går på tværs af hele bygge- og ejendomsbranchen, skal have ny landsformand.

Advokat Lars Heilesen, der har stået i spidsen for Byggesocietetet i mere end 29 år, har valgt ikke at genopstille til formandsposten på Byggesocietetets generalforsamling i midten af september.

Landsmødet, som det oftest bliver kaldt, bliver i år holdt i København, og her skal den nye formand vælges.

Landsbestyrelsen, der består af repræsentanter fra 7 kredse over hele Danmark, er blevet enige om at opstille to afløsere for advokat Lars Heilesen.

Faktisk er der blevet enighed om at

Lars Heilesen har været formand for Byggesocietetet i 29 år, men går nu af. Han vil fortsat følge en række opgaver til dørs.

indstille ikke en, men to personer til at afløse Lars Heilesen for at løse opgaven i en overgangsfase, hvor Byggesocietetet også generelt forventes at gennemgå en fornyelseskur og strukturel fornyelse.

De to kandidater, der opstiller er projektchef i Arkitektgruppen Tony Christrup og selvstændig erhvervsmægler Jytte Bille. Tony Christrup er i dag formand for Byggesocietetet København, – en post som tidligere har været beklædt af netop Jytte Bille.

I forbindelse med ønsket om en strukturel fornyelse af Byggesocietetet indstiller en enig Landsbestyrelse, at Jytte Bille og Tony Christrup vælges til at indtræde i formandskabet for en overgangsperiode af 24 måneder, hvorefter Jytte Bille udtræder af formandskabet, skriver Byggesocietetet om opstillingen.

Lars Heilesen slipper dog ikke Byggesocietetet, selvom han går af som formand. I perioden frem til Byggesocietetets 75 års jubilæum i 2012 vil han

være tilknyttet bestyrelsen med særlige opgaver, herunder blandt andet at sørge for, at Byggesocietetets traditionsrige Nytårskur, der typisk trækker 350-400 personer, bliver afviklet i 2012, og at Byggesocietetets jubilæum bliver kørt igennem optimalt. ■

Bestyrelsen i Byggesocietetet opstiller to kandidater til at dele opgaverne med formandskabet af netværksorganisationen. Den ene er Jytte Bille (tv), der tidligere har været formand for Byggesocietetet København og den anden er projektudviklingschef Tony Christrup, Arkitektgruppen, og nuværende formand for København.

LANDSMØDET OG BYGGESOCIETETET

Byggesocietetets årlige landsmøde går på skift mellem de enkelte afdelinger. København har dog som hovedstad og største kreds særstatus og står for arrangementet fast hvert andet år. I 2010 blev landsmødet afholdt i Utzon-huset på havnefronten i Aalborg, i 2009 hos Nykredit på Kalvebod Brygge i København, og i 2008 var det på Kellers Park i Vejle.

Byggesocietetet er opbygget af en række regionale kredse og landsmødet er der, hvor alle får mulighed for at mødes og udveksle synspunkter på branchens udvikling i det forløbne år.

I år afholdes mødet fra 9-16 i den nye hippe og bæredygtige Restaurant Julian på Toldboden tæt på By & Havns kontor, og man kan tilmelde sig på www.byggesocietetet.dk

Byggesocietetets landsmøde løber af stablen den 14. september i København. Udover selve beretningen og generalforsamlingen bliver der en række indlæg fra forskellige relevante aktører. Blandt hovedtalerne er erhvervs- og økonomiminister Brian Mikkelsen.



Byggeprojekter i Danmark

Her finder du tal og fakta om byggeri i Danmark. Tallene opdateres i hvert nummer af CRM-Bygge-fakta, 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 1/8-2010 - 30/7-2011		
August	3.385	434.620
September	4.085	413.541
Oktober	3.919	334.967
November	4.584	328.653
December	4.379	260.315
Januar	4.324	308.702
Februar	1.662	121.587
Marts	2.867	193.993
April	3.832	249.297
Maj	4.539	370.001
Juni	5.877	331.441
Juli	1.953	142.862
Total	45.405	3.489.979



IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/8-2010 - 30/7-2011		
Hovedstaden	14.385	1.160.956
Sjælland	5.459	311.580
Syddanmark	7.939	651.533
Midtjylland	13.257	984.414
Nordjylland	4.366	381.496
Total	45.405	3.489.979



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

DE 10 MEST AKTIVE HOVED- OG TALENTREPRENØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/8-2010 - 30/7-2011
E. Pihl & Søn A/S
MT Højgaard a/s
NCC Construction Danmark A/S
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma
Enemærke & Petersen A/S
B. Nygaard Sørensen A/S
Dansk Boligbyg A/S
Hoffmann A/S
Brødrene A. & B. Andersen Entreprenører & Ingeniører A/S
K.G. Hansen & Sønner A/S

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/8-2010 - 30/7-2011		
Boliger - huse og lejligheder	11.857	842.540
Sport, fritid, kultur & hotel	6.302	551.757
Butik, kontor, lager, industri & transport	11.698	1.071.462
Skoler, uddannelse & forskning	5.795	489.309
Sundheds- & socialvæsnet	5.444	384.972
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	1.606	97.107
Energi og renovation	2.704	52.833
Total	45.405	3.489.979

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART JULI 2011

SIJÆLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af plejeboliger	Borup	40	2011-07	2012-11	Sundheds- & socialvæsnet
Vallø Strandpark – Opfør. af almene boliger	Køge	40	2011-07	2013-01	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af fabrik – Kødgrossisten	Vemmelev	30	2011-07	2012-03	Butik, kontor, lager, industri & transport
Tilbygning til VUC Storstrøm	Nykøbing F	18	2011-07	2012-02	Skoler, uddannelse & forskning
Renovering af klubhus	Vordingborg	2	2011-07	2011-09	Sport, fritid, kultur & hotel

NORDJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af ungdomsboliger	Aalborg	33	2011-07	2012-06	Boliger – huse og lejligheder
Ny færgeterminal	Hirtshals	10	2011-07	2012-03	Butik, kontor, lager, industri & transport
Udvidelse af genbrugsplads	Tårs	3	2011-07	2011-11	Energi og renovation
Områdefornyelse – Østerby Havn – Tilbygning til servicebygning	Læsø	2	2011-07	2012-02	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering af kongres- og kulturcenter – Etape 3	Aalborg	2	2011-07	2011-09	Sport, fritid, kultur & hotel

MIDTJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Navitas Park	Århus C	750	2011-07	2014-03	Boliger – huse og lejligheder,
Opførelse af dagcenter – Katrinehaven	Viborg	85	2011-07	2012-12	Sundheds- & socialvæsnet
Tranbjerg Syd – Brabrand Boligfore., etape 1	Tranbjerg J	65	2011-07	2012-09	Boliger – huse og lejligheder,
Opførelse af almene familieboliger	Horsens	40	2011-07	2012-07	Boliger – huse og lejligheder,
DNU Fase 0 – Billeddiagnostisk Afdeling	Århus N	39	2011-07	2013-07	Sundheds- & socialvæsnet

HOVEDSTADEN – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Renovering af højhuse	Søborg	100	2011-07	2012-11	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af erhvervsbygninger	Helsingør	80	2011-07	2013-01	Butik, kontor, lager, industri & transport
Hornemanns Vænge – Renov. af boligblokke	Valby	75	2011-07	2013-08	Boliger – huse og lejligheder
Onkologisk Ambulatorium – Ombygning	Herlev	70	2011-07	2012-07	Sundheds- & socialvæsnet
Herlev Hospital – Gastroenterologisk ambulatorium og Skopienhed	Herlev	62	2011-07	2012-07	Sundheds- & socialvæsnet

SYDDANMARK – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af erstatningsboliger – Botilbuddet Skovbakken/Bromsmae	Brenderup Fyn	30	2011-07	2012-07	Sundheds- & socialvæsnet
GTA Klargøringsproduktion - Aptering	Fredericia	25	2011-07	2012-03	Butik, kontor, lager, industri & transport
OUH - Nyt centralt frysehus ved bygning 47	Odense C	18	2011-07	2012-05	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ombygning af Møllegaarden	Børkop	17	2011-07	2012-05	Sundheds- & socialvæsnet
Sydmarksgården	Tommerup	12	2011-07	2012-07	Sundheds- & socialvæsnet



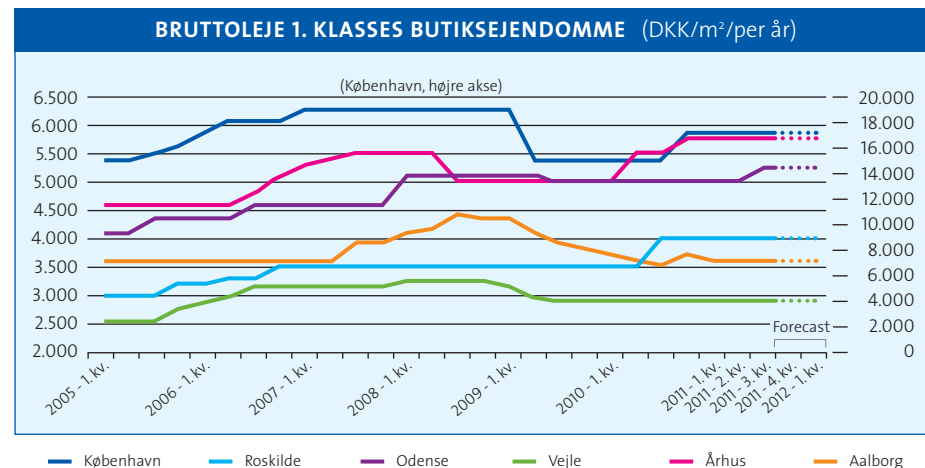
Herlev Hospital.

Se mere om de konkrete projekter på www.byggefakta.dk

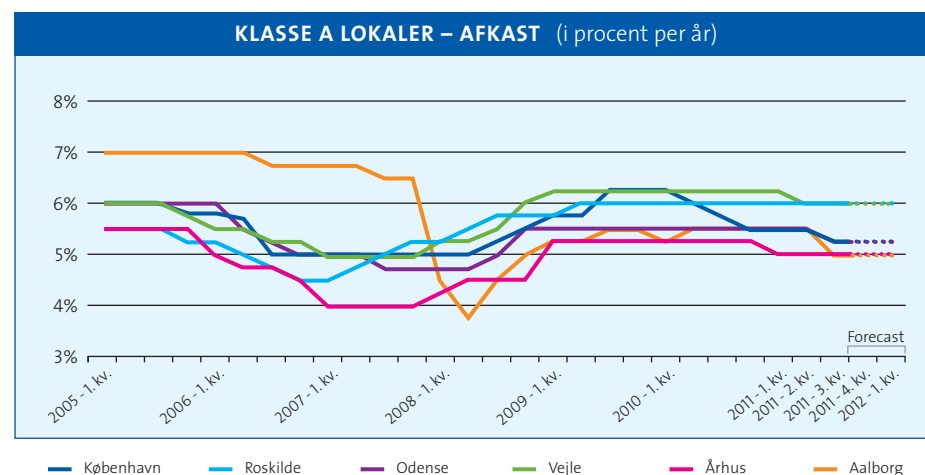


Silvan, Helsingør

Butiks- og detailmarkedet i Danmark



Lejefterspørgslen efter butikslokaler er fortsat begrænset på grund af nedgang i forbruget. Men generelt er detailmarkedet dog stabilt i forhold til tomgangsudviklingen med tomgangsrater, der ligger i spændet 5,1-5,7 procent. Lejeniveauet for Syddanmark er stabilt, hvor Odense ligefrem oplever en stigning fra 5.000 – 5.250 kr. per kvm. per år, mens prime lejeniveauet for København ligger stabilt på 17.000 kr. per kvm. per år, hvilket stadig er 2.000 kr. per kvm. per år under niveauet før krisen. Prime lejeniveauet i øvrige større byer ligger i intervallet 2.900- 5.750 kr. per kvm. per år, primært afhængig af byernes størrelse. Gennemgående har prisspændet mellem prime og sekundære lejemål udvidet sig siden krisens start.



Transaktionsvolumen i markedet for butiksejendomme er fortsat begrænset. Investorerne har særligt opmærksomheden rettet mod beliggenheder, hvor persongennemstrømningen er stor, hvilket mindsker udlejningsrisikoen. I andet kvartal af 2011 handles der til nettoafkast ned til 5,25-6,25 procent for absolutte prime ejendomme, mens andre segmenter som udgangspunkt handles til væsentligt højere afkast.

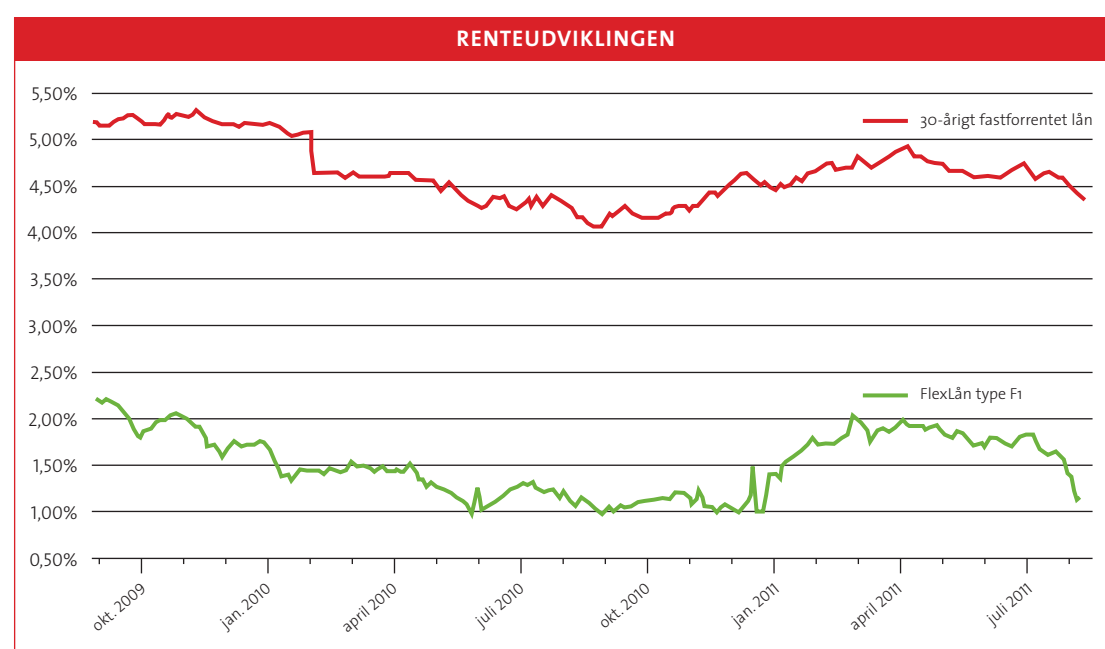


Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Renten er faldet igen efter en stigning gennem de seneste måneder frem til sommeren. Flexlån er gået mest med ned, mens 30-årige fastforrentede lån har fulgt lige efter. Flexlån har igen været på vej mod bare 1 procent i årlig rente, men er nu igen svagt stigende, mens 30 års lånene er mere stabilt faldende.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.

REALKREDIT
Danmark



Konference om erhvervs- og boligmarkedet i Odense

Vil du have del i milliardinvesteringer i Odense de kommende år?

Få overblikket den 20. september i Odense



Konferencen om erhvervs- og boligmarkedet i Odense afholdes 20. september 2011 i Odense
Læs mere og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk/konference

DA HENRIK BLEV SLÅET HJEM

– sammen med hele ejendomsbranchen. Henrik Enegaard Skaanderup har skrevet en meget personlig bog om sin karrieremæssige deroute, da han blev fyret fra Kuben. Og hvordan det i sidste ende – efter 174 mere eller mindre ufrugtbare netværkssamtaler – endelig gav ham et nyt job

-Det starter skidt, og så bliver det værre! Sådan beskriver Henrik Enegaard Skaanderup sin vej fra koncernchef i Kuben til arbejdsløs. 0 mails i indbakken, 0 beske-der på telefonsvareren, 0 telefoner, der ringer og 0 medarbejdere, der gerne vil have et godt råd.

I en bog, der ikke er set før, går Henrik E. Skaanderup – og der er virkelig tale om det ellers fortærskede “hudløst ærligt” – i gang med at fortælle, hvordan han virkelig følte det, da han faldt så dybt han kunne fra magtens tinde. Hvordan han forsøgte at klatre op igen, men hver gang faldt ned, før han til sidst blev tilbudt et job, der godt nok lå langt under hans tidligere position i magthierarkiets diagram, men ikke desto mindre opfyldte mange af hans drømme om at komme ind på arbejds-markedet igen.

Bogen er interessant på mange forskellige måder. Den er for det første en simpel værktøjsbog for arbejdsløse ledere. Det kommer vi tilbage til. Men for de mange ledere i alle brancher, der hver dag i en eller anden grad måske burde se sig selv i spejlet og overveje i hvor høj grad deres jobtitel er lig med deres identitet, er den et gedigent wake-up call. Det kommer vi også tilbage til.

Frem for alt rummer bogen for alle os, der er nørder inden for bygge- og ejendomsbranchen en helt anden attraktivitet: Slået hjem spidder nemlig på mange måder den målløshed, som prægede hele branchen i efteråret 2008, hvor de allerfleste stadig sad med åben mund og så verden falde sammen omkring dem. Og kun de færreste endnu troede helt på, at det ville gå så galt som det gjorde.

I slutningen af netop dette år indleder Henrik E. Skaanderup sin byge af netværkssamtaler, som han på det tidspunkt tror målrettet, hurtigt og effektivt kan lede ham til et job på samme niveau som tidligere. Samtalerne er gengivet med navns nævnelse. For ledere i alle mulige brancher, der kommer til at bruge bogen som en værktøjsbog, er kun titlerne rigtig interessante. Men for alle os i bygge- og ejendomsbranchen er der tale om en massiv odyssé blandt kendte navne og ikke mindst “name dropping”, der vist ikke er set før i bogform (og ellers kun for netop denne branche kan findes her i Magasinet Ejendom).

Som da Henrik E. Skaanderup fortæller om, hvordan han havde fået Aberdeens topdirektør Tonny Nielsen til at mødes med ham for at drøfte markedssituationen og eventuelle jobmuligheder. Han

bliver inviteret på frokost, og da kortet kommer anden gang bestiller Henrik E. Skaanderup gladeligt igen, mens Tonny Nielsen ikke skal have mere.

– Jeg sad og proppede mig helt alene som en sulten, arbejdsløs med glubende appetit over for en lyttende samarbejdspartner; med en kop kaffe. Blot en sjov situation for Tonny og jeg kender hinanden rigtig godt – og et billede som er en hel karikatur i sig selv, som jeg stadig kan grine af, skriver Henrik E. Skaanderup.

Og netop den scene afspejler essencen i en stor del af bogen. For hvordan tackler man situationen, hvor man

pludselig er jobsøgende, når man er vant til at være ligeværdig med sine bekendte, der nu sidder med jobsene? Hvordan beholder man sin selvrespekt, når man i bund og grund er ude og sælge sig selv for at få et job. Og hvor langt skal man gå?

Det spørgsmål besvarer Henrik E. Skaanderup til gengæld spritklart, da han på et par andre name-dropping sider,

fortæller om et godt råd fra direktør i Nykredit Bank, Bjørn Damgaard Mortensen, om altid at være tro mod sine præferencer og syreteste potentielle arbejdspladser før man slår til. Dermed får ejendomsbranchen også et mere eller mindre kærligt puf i siden fra en intern:

– Selvfølgelig var det let at sige for Bjørn, som selv sad i et sikkert og >>

Mandag den 24. november 2008 klokken lidt over 9 blev indledningen til 15 måneders krise for Henrik E. Skaanderup, der som koncernchef var i gang med at gøre Kuben til Danmarks største all-round bygge- og ejendomskoncern med domicil på Jarmers Plads. I Slået Hjem fortæller han, hvordan bange anelser allerede fik pulsen til at banke maks, da han søndag aften den 23. blev kaldt til møde på bestyrelsesformandens kontor næste morgen.





godt job. Men det var en særdeles god pointe især fordi, der i min branche var – og stadig den dag i dag er – endog meget stor forskel på de mennesker, som er i og omkring virksomhederne. Her kan man finde alt lige fra de dybt seriøse og hårdtarbejdende ildsjæle og virksomheder til deciderede lykkeridere og fusentastere, skriver Henrik E. Skaanderup.

I starten, hvor Henrik E. Skaanderup stadig forventede at være på vej til det næste topjob, gik han også efter at teste om potentielle virksomheder besad “den gode historie”

– I de første måneder af 2009 var der helt sikkert virksomheder, hvor jeg kunne have gjort mine hoser grønne; men dem gik jeg i en stor bue udenom og undlod at kontakte, for de havde ikke en god historie. Tværtimod var det ofte noget med, at det hele havde handlet om grådighed, egoisme og risikovillighed ud over alle grænser på andres bekostning samt hurtige biler og langsomme heste i et Se og Hør lignende tempo. En god historie for den populære erhvervsjournalist, men ikke for hårdtarbejdende slidere i den seriøse del af den danske bygge- og ejendomsbranche, hvor jeg tillader mig

at placere mig selv.

Sådan! Så kom det også på plads fra Skaanderups side.

Udover alt det interne stof fra ejendomsbranchen, så er “Slået hjem” som nævnt netop også en lettilgængelig værktøjsbog. Henrik E. Skaanderup fortæller minutiøst, hvordan han planlagde sine møder med alle, han kendte i topjobs, i et fast skema. Om succeser og skuffelser, om outplacement-samtaler og headhuntere. Hvordan han sørgede for at holde faste rutiner, og han giver endda skabeloner og tips til alt fra sommerbreve til excel-ark.

Bogen er selvfølgelig rigtig interessant, fordi Henrik E. Skaanderup så langt fra var eller er alene. Der var mange højtplacerede i ejendomsbranchen, der faldt fra dag til dag i vinteren 2008/2009. Hvormange, der er gået lige så grundigt til værks i deres job-søgning, er svært at sige. Sikker er det, at mange af dem, der før sad i topjobs, ikke har kunnet affinde sig med den nærmest endeløse jobsøgning og i stedet er startet for sig selv efter devisen “hellere herre i eget lille hus end 5. organisationsled i en stor virksomhed eller værre: slet ingenting”. For mange har nok ligesom Henrik E. Skaanderup haft mere end svært ved at finde et job i en branche, der blev ramt som en af de hårdeste af krisen og som bare ikke har den mængde af topjobs, som var tilgængelige før subprime, Roskilde Bank og Lehman Brothers.

Det er nok en stærkt individuel sag, som man ikke altid er herre over, i hvor høj grad ens job er lig ens identitet. Men udover at være en praktisk guide til jobsøgning og udover at spidde branchens seneste dybe krise inden den er overstået, så er det nok netop på den front, at “Slået hjem” er allermost interessant og tankevækkende. For hvor står man den dag, man ser sig selv i spejlet og ikke har en titel at skrive på visitkortet. Og det vel at mærke ikke skyldes, at man nu har tjent så mange penge, så Sydfrankrig og golfbanen trækker.



Henrik E. Skaanderup fortæller åbent om både samtalerne med en psykolog, om den latente depression, der føler i kølvandet på prestige- og magttabet, og om afmagten, når familien ikke længere tør spørge til dagligdagen, fordi succes er hypet og arbejdsløshed er tabu.

For Henrik E. Skaanderup blev fyringen en konfrontation med hans ledelsesstil, hans identitet, hans livsmodel og hans selvfølelse, men også en ny påtvunget indsigt i life-work-balance, der fik gjort ham til fortaler i vennekredsen for færre rejsedage og mere tid – og ikke bare “kvalitetstid”.

Der gik 15 måneder før Henrik Enegaard Skaanderup fik nyt job. I dag er han sektionsdirektør i NCC, og selvom han kom forandret og på nogle måder styrket ud af sin arbejdsløshedsperiode, så er han ikke typen, der synes, at det har været det hele værd i sidste ende. Og det har også været en overvindelse at se sig selv i et job, der ligger i 4. lag i forhold til hans tid hos Kuben som nr. 1.

– Ville jeg gøre det hele igen? Klart nej tak. Jeg har lært en masse, jeg har mødt mennesker, jeg aldrig ville have mødt, jeg har ændret mig – på afgørende punkter radikalt – og fået et andet perspektiv på grundlæggende værdier, og jeg har oplevet nye erkendelser af mig selv som far og ægtemand kontra karrieremenneske og topleder. Men hvis jeg fik valget, så ville det alligevel være et høfligt “Nej Tak”. ■

Ny viden?

Nye input?

Århus

Odense

Logistik og Lager

Finansiering

Netværk og branding

København



BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

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

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

Brancheguiden udkommer som en del af Magasinet Ejendom 6 gange om året samt i det engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine.

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

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

ADMINISTRATORER

CB Richard Ellis A/S

Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S
2100 København Ø

Tlf.: 70 22 96 01

Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør

E-mail: niels.cederholm@cbre.com

Web: www.cbre.dk

Vi tilbyder totalkoncept for Property og Asset Management.



CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Tlf.: 33 33 82 82

Kontakt: Anne Marie Oksen, Administrerende direktør

E-mail: amo@cej.dk

Web: www.cej.dk

Individuel administration af alle typer ejendomme inkl. teknisk og juridisk rådgivning.



Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2

8000 Aarhus C

Tlf.: 70 23 00 78

Kontakt: Michael Salling, Direktør

E-mail: ms@colliers.dk

Web: www.colliersejendomsadministration.dk

Vi løser alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.



Dansk Administrations Center A/S

Skovbrynet 10, 8000 Aarhus C

Tlf.: 87 34 03 66

Kontakt: Michael Sommer, Direktør & advokat

E-mail: ms@dacas.dk

Web: www.dacas.dk

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



Dan-Ejendomme A/S

Tuborg Boulevard 12

2900 Hellerup

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør

E-mail: hdj@dan-ejendomme.dk

Web: www.dan-ejendomme.dk

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



DATEA

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør

E-mail: fbe@datea.dk

Web: www.datea.dk

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



Difko Administration A/S

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

Tlf.: 70 11 75 00

Kontakt: Thomas Birkedal, IR Manager

E-mail: tbi@difko.dk

Web: www.difko.dk

Professionel administration af ejendomme baseret på 35 års erfaring



DRACHMANN

EJENDOMSADMINISTRATION

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

Tlf.: 49 21 01 79

Kontakt: Steffen Boesdal, direktør

E-mail: sb@drachmann-ejendomsadministration.dk

Web: www.drachmann-ejendomsadministration.dk

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

EJENDOMSADMINISTRATION

NORTH Property Asset Management A/S

Strandvejen 72, 1. sal, 2900 Hellerup

Tlf.: 39 43 50 30

Kontakt: Philip Marker, CEO

E-mail: pm@northpam.com

Web: www.northpam.com

Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.



ADVOKATER

Bech-Bruun

Langelinie Alle 35

2100 København Ø

Tlf.: 72 27 00 00

Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)

E-mail: ts@bechbruun.com

Web: www.bechbruun.com

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



Danders & More

Lautrupsgade 7,

2100 København Ø

Tlf.: 33 12 95 12

Kontakt: Tobias Vieth, Advokat

E-mail: tobias.vieth@dandersmore.com

Web: www.dandersmore.com/

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

DANDERS & MORE

DRACHMANN ADVOKATER

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

Tlf.: 49 21 01 80

Kontakt: Anders Drachmann, advokat (H), partner

E-mail: ad@drachmann-advokater.dk

Web: www.drachmann-advokater.dk

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

DRACHMANN ADVOKATER

FrølundWinsløw Advokatfirma

Gammel Strand 34, 1202 København K

Tlf.: 33 32 10 33

Kontakt: Iben Mai Winsløw, Advokat (L), Partner

E-mail: imw@fwin.dk

Web: www.fwin.dk

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

FRØLUND WINSLØW

Gangsted-Rasmussen GANGSTED - RASMUSSEN

Gammeltorv 6

1457 København K

Tlf.: 33 14 70 70

Kontakt: Christian Gangsted-Rasmussen, Advokat (L), partner

E-mail: cgr@gangsted.dk advo@gangsted.dk

Web: www.gangsted.dk

Juridisk/kommerciel specialrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

Gorrissen Federspiel

H.C. Andersens Boulevard 12

1553 København V

Tlf.: 33 41 41 41

Kontakt: Merete Larsen, Advokat, Partner

E-mail: mel@gorrissenfederspiel.com

Web: www.gorrissenfederspiel.com

Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter m.v.



Gorrissen Federspiel

KLAR Advokater P/S

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

Kort og klar rådgivning om køb, salg og leje af fast ejendom, plan-
ret og entrepriser.



Lind Cadovius

Østergade 38
1019 København K
Tlf.: 33 33 81 00
Kontakt: Mads Berendt, Advokat (H), Partner
E-mail: mb@lindcad.dk
Web: www.lindcad.dk

Rådgivning om fast ejendom, entrepriser, bolig- og erhvervs-
byggeri og byudvikling.



Lund Elmer Sandager
Advokatpartnerselskab

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

Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development
og entrepriser.



Nielsen og Thomsen
Advokater

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

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



NORDIA Advokatfirma

Østergade 16
1100 København K
Tlf.: 70 20 18 10
Kontakt: Søren Sloth, Advokat (L), Partner
E-mail: ssn(at)nordialaw.com
Web: www.nordialaw.com

NORDIA yder specialiseret fast ejendomsrådgivning inden for bl.a.
projektudvikling, transaktioner og lejeret.



Rønne & Lundgren

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

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



Vincit Advokater

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

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



BYGHERRERÅDGIVERE

Emcon A/S

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

Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.



EJENDOMSSELSKABER

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København Ø
Tlf.: 39 29 56 56
Kontakt: Henrik Jensen, Adm. direktør
E-mail: hj@dfе.dk
Web: www.dfe.dk

DFE er et privatejet ejendomsselskab, som investerer i kontor- og
boligejendomme.



DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER

Aberdeen Asset Management

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

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



Calum A/S

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

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



DADES

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

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



Jeudan A/S

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

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



Nordea Ejendomme

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

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



Nordicom A/S

Kgs. Nytorv 26
1050 København K
Tlf.: 33 33 93 03
Kontakt: Ole Steensbro, Adm. direktør
E-mail: nordicom@nordicom.dk
Web: www.nordicom.dk

Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.



ENTREPRENØRER

C.C. Brun Entreprise A/S

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

Siden 1947 – er professionel aktør i byggebranchen, med spids-
kompetence i råhusbyggeri.



Dahl Entreprise A/S

Islevdalvej 208
2610 Rødovre
Tlf.: 39 77 02 02
Kontakt: Claus Skovsø, Salgs-og marketingchef
E-mail: cs@ahbyg.dk
Web: www.dahl-as.dk

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



H. Nielsen & søn as

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

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



Hoffmann A/S

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

Den løsningsorienterede partner.



ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CB Richard Ellis A/S

Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Ole Hammershøj, Afdelingsdirektør,
statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
E-mail: ole.hammershoej@cbre.com
Web: www.cbre.dk

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



Chr. Hjorth Erhverv

Nyhavn 16, st.th., 1051 København K

Tlf.: 36 41 12 00

Kontakt: Carsten Højer, Statsaut.

ejendomsmægler, M.D.E., indehaver

E-mail: hojer@chrhjorth.com

Web: www.chrhjorth.com

Vurdering, syn- og skøn, udlejning samt salg af erhvervsejendomme.

**Colliers International Danmark A/S**

Gammel Kongevej 60

1850 Frederiksberg C

Tlf.: 70230020

Kontakt: Peter Lassen, Direktør, Statsaut. ejendomsmægler, Valuar

E-mail: pl@colliers.dk

Web: www.colliers.dk

Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. 5 afdelinger i Danmark.

**DAL Erhvervsmægler**

Østerbrogade 39, 2100 København Ø

Tlf.: 70 300 555

Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar MDE

E-mail: hans.dal.pedersen@dal.dk

Web: www.dal.dk

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

**DanBolig Erhverv Johnny Hallas P/S**

Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød

Tlf.: 70 22 85 95

Kontakt: Johnny Hallas, HD, Partner/Direktør, statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE

E-mail: johnny.hallas@danbolig.dk

Web: www.danbolig.dk

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

**DN Erhverv A/S**

Strandvejen 171, 1.sa, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 26 82 62

Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering & Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE

E-mail: jd@dn-erhverv.dk

Web: www.dn-erhverv.dk

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

**DTZ Egeskov & Lindquist A/S**

Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K

Tlf.: 33 14 50 70

Kontakt: Henrik Lyngskjold, Direktør, Partner, Statsaut. ejendomsmægler, MDE, Cand.Merc.

E-mail: henrik.lyngskjold@dtz.com

Web: www.dtz.com/dk

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

**JKE A/S**

Tuborg Boulevard 14, st.

2900 Hellerup

Tlf.: 70 22 25 22

Kontakt: Claus Dyrberg Hald, Salgsdirektør, HD(A)

E-mail: ch@jke.dk

Web: www.jke.dk

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

**Lintrup og Norgart A/S**

Århusgade 88, 2100 København Ø

Tlf.: 70 23 63 30

Kontakt: Stig Lintrup, Partner & statsaut. ejendomsmægler, MDE

E-mail: sl@linor.dk

Web: www.linor.dk

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

**Lokalebasen.dk A/S**

Strandvejen 171, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 20 08 14

Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning

E-mail: cr@lokalbasen.dk

Web: www.lokalbasen.dk

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

**Metropol Erhverv I/S**

Bådehavnsvej 15, 1. sal

9000 Aalborg

Tlf.: 72 31 20 00

Kontakt: Martin Risager, Partner, Statsaut. ejendomsmægler

E-mail: mr@metropolerhverv.dk

Web: www.metropolerhverv.dk

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervsrelaterede ejendomme.

**NAI Danmark A/S**

Njalsgade 21 E, 2. sal

2300 København S

Tlf.: 70 23 00 26

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

E-mail: le@nai.dk

Web: www.nai.dk

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

**Nybolig Erhverv København A/S**

Kampmannsgade 1, 4., 1604 København V

Tlf.: 33 64 65 00

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

E-mail: jli@nybolig.dk

Web: www.nyboligerhverv.dk

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

**Oline**

Islands Brygge 43, 2300 København S

Tlf.: 40 89 64 30

Kontakt: Jesper Storm Hansen, Adm. direktør

E-mail: jesper.storm.hansen@oline.dk

Web: www.oline.dk

Oline.dk er den største aktive internetdatabase over erhvervsejendomme i Danmark, drevet af Erhvervsmæglerbasen som består af over 120 erhvervsmæglere i landet.

**RED Property Advisers**

Palægade 6, 4.

1261 København K

Tlf.: 33 13 13 99

Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ejd. Mægler, MRICS

E-mail: bj@red.dk

Web: www.red.dk

Specialister i salg af investeringsejendomme, udlejning af kontor-ejendomme samt Retail Services.

**FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE****Ejendomsvirke A/S**

Hirsemarken 3, 3520 Farum

Tlf.: 44 34 21 20

Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør

E-mail: ba@ejendomsvirke.dk

Web: www.ejendomsvirke.dk

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

**Green circle A/S**

Lunikvej 5B, 2670 Greve

Tlf.: 46 34 20 99

Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør

E-mail: ej@greencircle.dk

Web: www.greencircle.dk

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

**Jeudan Servicepartner A/S**

Valhøjs Allé 158

2610 Rødovre

Tlf.: 70 10 60 70

Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør

E-mail: psp@jeudan.dk

Web: www.jeudan.dk

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

**ISS Facility Services A/S**

Møntmestervej 31, 2100 København NV

Tlf.: 21 14 35 50

Kontakt: Helene Rasmusson, Salgsdirektør

E-mail: helene.rasmusson@iss.dk

Web: www.iss.dk

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

**Techem Danmark A/S**

Trindsøvej 7A-B

8000 Aarhus

Tlf.: 87 44 77 00

Kontakt: Per Sahl-Madsen, Salgs- og Servicechef

E-mail: per.sahl-madsen@techem.dk

Web: www.techem.dk

Techem er et af de førende firmaer indenfor radiobaseret forbrugsmåling.

**FINANSIEL RÅDGIVNING****Magnipartners**

Dr. Tværgade 4A

1302 København K

Tlf.: 24 82 98 74

Kontakt: Jens Erik Gravengaard, Direktør og Partner

E-mail: jeg@magnipartners.dk

Web: www.magnipartners.dk

Finansielt rådgivningshus som er eksperter indenfor ejendomme og finansiering generelt.



FINANSIERINGSSELSKABER

Nordea Bank Denmark A/S
– Corporate Banking



Vesterbrogade 8, 900 København

Tlf.: 33 33 15 23

Kontakt: Mogens R. Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendoms-
finansiering

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

Web: www.nordea.dk/Erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byens Netværk

Strandgade 27B

1401 København K

Tlf.: 32 64 54 53

E-mail: hsl@dac.dk

Web: www.byens-netvaerk.dk

BYENS

NETVÆRK

www.byens-netvaerk.dk



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

Byggesocietetet

Vimmelskiftet 47

1161 København K

Tlf.: 33 13 66 37

E-mail: info@byggesoc.dk

Web: www.byggesocietetet.dk



Byggesocietetet
- byggeriets netværk

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

Bygherreforeningen

Borgergade 111

1300 København K

Tlf.: 70 20 00 71

E-mail: info@bygherreforeningen.dk

Web: www.bygherreforeningen.dk



Interesseorganisation for professionelle bygherrer. Har som mål at fremme en positiv samfundsansvarlig udvikling i den danske bygge- og anlægssektor.

Dansk Byggeri



Nørre Voldgade 106

1015 København K

Tlf.: 72 16 00 00

E-mail: info@danskbyggeri.dk

Web: www.danskbyggeri.dk

Bygge- og anlægssektorens erhvervs- og arbejdsgiverorganisation, dækker alle led i bygge- og anlægsprocessen.

Danske arkitektvirksomheder

Dampfærgevej 27

2100 København Ø

Tlf.: 32 83 05 00

E-mail: info@danskeark.org

Web: www.danskeark.org



Forening med formålet at varetage de rådgivende arkitektvirksomheders erhvervsmæssige forhold og styrke deres position samt professionalismisme som rådgivere.

Danske Ejendomsprojekt-
udbyderes Brancheforening

Børsen

1217 København K

Tlf.: 33 74 60 00

E-mail: info@d-e-b.dk

Web: www.d-e-b.dk



Brancheforening for danske ejendomsprojektudbydere, der har til formål at fremme tilliden til investering i ejendomsprojekter.

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2

1358 København K

Tlf.: 33 12 03 30

E-mail: info@ejendomsforeningen.dk

Web: www.ejendomsforeningen.dk



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

Foreningen af
Rådgivende Ingeniører

Sundkrogsvej 20

2100 København Ø

Tlf.: 35 25 37 37

E-mail: fri@frinet.dk

Web: www.frinet.dk



Brancheforening for danske videnvirksomheder, der yder rådgivning, planlægning og projektledelse på markedsvilkår.

Ingeniørforeningen

Kalvebod Brygge 31-33

1780 København V

Tlf.: 33 18 48 48

E-mail: ida@ida.dk

Web: www.ida.dk



Interesseorganisation for ingeniører og andre, der har et beskæftigelses- eller interesse-mæssigt fællesskab med ingeniører.

MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

Konstantyner
Communication & Design



Nordre Strandvej 119 E

3150 Hellebæk

Tlf.: 49 70 70 80

Kontakt: Ole Konstantyner, Bureauleder & kreativ direktør

E-mail: ok@konstantyner.dk

Web: www.konstantyner.dk

Markedsføring, der flytter mennesker og virksomheder.

Kontraframe ApS

Flæsketorvet 77-79

1711 København V

Tlf.: 33 25 10 02

Kontakt: Tobias Wensien Dinesen, Fotograf & Partner

E-mail: tw@kontraframe.dk

Web: www.kontraframe.dk



Kontraframe er et billedbureau med speciale i identitetsbærende fotografi.

MAXGRUPPEN

Nøjsomhedsvej 31, baghuset

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 70 27 77 28

Kontakt: Bastiaan Prakke, Direktør

E-mail: bas@maxgruppen.dk

Web: www.maxgruppen.dk



Specialist i print og montering af reklameprojekter til ejendomsbranchen.

INGENIØRER

ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum

Tlf.: 88 19 10 00

Kontakt: Henrik Klinge, Direktør

E-mail: hek@alectia.com

Web: www.alectia.com



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

COWI A/S

Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 97 22 11

Kontakt: Bente Andersen, Udviklingsdirektør – Byggeri og drift

E-mail: bean@cowi.com

Web: www.cowi.dk



COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for design, ingeniørteknik og bæredygtighed.

LogistikCenteret A/S

Dam Holme 14-16

3660 Stenløse

Tlf.: 46 19 07 07

Kontakt: Kim Karhof, Partner

E-mail: Info@logistikcenteret.dk

Web: www.LogistikCenteret.dk



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

Orbicon | Leif Hansen

Lautrupvang 4B, 2750 Ballerup

Tlf.: 4485 8687

Kontakt: Marianne Madsen,
områdedirektør

E-mail: mmad@orbicon.dk

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



ORBICON
LEIF HANSEN

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

Rambøll Danmark A/S

Hannemanns Allé 53,

2300 København S

Tlf.: 45 98 60 00

Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri og design

E-mail: mk@ramboll.dk

Web: www.ramboll.dk



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

REVISORER

KPMG

Borups Allé 177, Postboks 250

2000 Frederiksberg

Tlf.: 38 18 30 00

Kontakt: Allan Pedersen, Partner

E-mail: apedersen@kpmg.dk

Web: www.kpmg.dk



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

Athos Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab

Nimbusparken 24, 2.sal

2000 Frederiksberg C

Tlf.: 3345 1000

Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor

E-mail: rtu@athos.dk

Web: www.athos.dk



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

Af advokat **Nina Grunow**,
Bech-Bruun
ngr@bechbruun.com



Tyskland vil ændre lejelov for at fremme energiforbedringer

Den tyske forbundsregering fremhæver i sin energiplan 2050, 'Energiekonzept 2050', regeringens klima- og energipolitiske mål, hvor saneringen af den eksisterende boligmasse med henblik på energioptimering er et af kerneelementerne.

Moderniseringen af lejeboliger skal være udlejernes bidrag til den energipolitiske ændring i retning mod brug af vedvarende energikilder. Ifølge undersøgelser går omkring 40 procent af det samlede tyske energiforbrug til opvarmning af boliger og varmt vand. Dermed er den energiforbedrende sanering af boligmassen et vigtigt skridt på vejen mod en nedtrapning af energiforbruget på lang sigt og reduktion af afhængigheden af energiimport fra udlandet.

Ligesom i Tyskland er der også i Danmark stort fokus på energibesparelse og bæredygtigt byggeri. Energibesparelse gennem energiforbedrende sanering samt certificering af bygninger er blevet en vigtig del af ejendomsejerens overvejelser.

I Danmark er det også den overvejende del af den allerede eksisterende boligmasse, som i fremtiden vil give udlejerne økonomiske udfordringer, hvad angår energiforbedrende moderniseringstiltag.

Det skyldes, at konverteringen af eksisterende bygninger til "grønne bygninger" er ensbetydende med væsentlige omkostninger for ejeren og/eller udlejeren, som efter den gældende lejelov ikke fuldt ud kan sendes videre til lejerne.

Muligheden for ændring af de eksisterende lejeaftaler eller en lejeforhøjelse giver ikke altid tilstrækkeligt incitament til ejeren til at udføre væsentlige energiforbedrende tiltag.

Den tyske regering har derfor set et behov for handling i form af en ændring af den tyske lejelov.

Forslaget til ændring af lejeloven blev første gang præsenteret i slutningen af oktober 2010. Forslaget blev dog kraftigt kritiseret af de tyske centralorganisationer for bygge- og anlægsbranchen, som ikke mente, at deres forslag og ideer var medtaget i tilstrækkeligt omfang. Det tyske justitsministerium tog kritikken fra centralorganisationerne alvorligt, og forslaget blev revideret. Den 11. maj 2011 blev det nye forslag præsenteret af justitsministeriet.

Lejelovens væsentlige ændringer

De væsentlige ændringer af den tyske lejelov er, som følger:

1. 11 % af moderniseringsomkostningerne pålægges fortsat huslejen (uden varme).
2. Formaliteterne i forbindelse med en lejeforhøjelse som følge af modernisering forenkles. Afgrænsningen mellem istandsættelses- og moderniseringsomkostninger påhviler udlejeren efter rimeligt skøn.
3. Lejeren har ikke mulighed for lejenedsættelse (fx på grund af støj og andre forstyrrende tiltag) i perioden, hvor den

energiforbedrende modernisering foretages, som det ellers er almindeligt i Tyskland, hvis moderniseringen varer under tre måneder.

4. Begrebet "moderniseringsforanstaltninger" udvides og defineres sådan, at både besparelser på primærenergi (altså naturlige energikilder som kul, råolie og naturgas, atomkraft, vandkraft, solenergi, vindkraft, jordvarme, tidevandsenergi og biomasse) og besparelser på leveret energi, som er den energi forbrugerne bruger, falder inden for kategorien. Derudover omfatter begrebet samtlige andre foranstaltninger, som fremmer en nedbringelse af CO-2 udslippet.

5. Udlejers begrundelsespligt ved energiforbedrende moderniseringer reduceres.

Dermed skal en udlejer eksempelvis ikke længere foretage konkrete målinger af varmeisolering men kan henvise til anerkendte fastsatte værdier.

Lejeren har pligt til at acceptere moderniseringsforanstaltninger. Særligt belastende tiltag kan dog begrænses. Hvis lejeren mener, at bestemte tiltag er særligt belastende, skal dette anmeldes til udlejer inden for en frist på to måneders.

Det tyske lejerforbund kritiserer ændringerne og kalder dem en forringelse af lejeloven, fordi huslejen bliver presset til det yderste, og lejerne til trods for dette skal udholde moderniseringsforanstaltninger og bygningsarbejde. Desuden er det ikke et ufravigeligt krav, at lejerne får del i energibesparelserne.

Det er ikke muligt for lejeren at kontrollere nødvendigheden/rimeligheden af de udførte moderniseringstiltag. Det kan være ensbetydende med manglende retssikkerhed, da det i praksis er vanskeligt at afveje effekten af energieffektiviteten og beskyttelsen af klimaet i forhold til lejeren indvendinger om, at en modernisering i nogle tilfælde kan være særligt belastende for lejeren.

Reformen af loven til ændring af lejeloven er i gang, og færdig-

behandlingen i det tyske parlament (Bundestag) forventes i slutningen af 2011. Dermed vil loven kunne træde i kraft i starten af 2012 efter at have været diskuteret de seneste fem år.

Fremtiden for gennemførelsen af energiforbedrende saneringer og for etablering af "green lease contracts" afhænger tilsyneladende stærkt af gennemgribende reformer i den nuværende lovgivning for at kunne skaffe klare økonomiske og juridiske rammer for udlejer, lejer og ikke mindst finansierende banker.

Dette gælder såvel Tyskland som Danmark. ■



Af partner Jens Erik Gravengaard,
MagniPartners
jeg@magnipartners.dk



Det handler om andet og mere end penge

Generelt efter en periode med ekstrem høj aktivitet (og risikovillighed) kommer der – når euforien har lagt sig – altid en modreaktion. Det er en naturlig udvikling og hænder som hovedregel altid ved markante skift i et givent marked. Som eksempel kan nævnes: forbrugsfesten i midt-firserne, indførelse af kartoffelkuren samtidig med generel recession, og helt aktuelt markedernes reaktion på skuffelsen omkring Pandoras udvikling. Efter nogen tid viser det sig dog næsten ligeså sikkert, at markederne altid finder tilbage på et afbalanceret niveau (forinden næste cyklus starter igen).

Adgangen til belåning på det hidtidige niveau forsvandt næsten over nat i slutningen af juli 2008 med sammenbruddet på Subprime markedet (og CMBS markedet som refinansierer de internationale Bankers ejendoms lån) og efterfølgende Lehman Brothers konkurs.

I et euforisk marked som vi så indtil sommeren 2008 var tendensen, at en lang række finansieringskilder og også de mere finansielle investorer var mere fokuseret på den markedsbaserede værdiudvikling end fokus på investeringens cash-flow og evne til at generere indtægter på kort og lang sigt alene fra aktivet. Derfor var resultatet også, at ekstrem høj belåning blev den toneangivende dagsorden.

Efter denne udvikling er vi nu tilbage ved et "normalt" ejendomsmarked, hvor fokus igen er på investeringen og ikke mindst på, hvordan investor tager hånd om sin investering, det være sig både driften og kapitalstrukturen.

På kort sigt er der dog en del "oprydning", der også skal på

plads som gør fremskaffelse af finansiering og egenkapital endnu mere udfordrende end normalt. Konsekvensen af den markante ændring i kapitalmarkedet betyder, at finansieringskilderne i dag løbes over ende af investorer, der ønsker at refinansiere deres nuværende lån eller finansiere nye potentielle investeringer.

Bankerne får i dag langt flere ansøgninger/henvendelser end man er i stand til at håndtere eller ønsker at ekspedere. Hvordan sikrer investor sig så at komme med i puljen hos de banker, der er aktive i markedet?

Først og fremmest er det ligesom at komme igennem nåleøjet i stil med at skulle søge et nyt job. Det vil sige man skal gøre sig attraktiv, så man ikke bliver frasorteret i første omgang.

Oplevelsen er, at bankerne nu i større omfang er fokuseret på at afdække om:

- Gældsserviceringssevnen er stærk nok til en finansiering som ansøgt. Det vil sige, at man ser på evnen til at forrente og afdrage den samlede finansiering tilknyttet ejendommen.
- Robustheden / Risici forbundet med den finansierede ejendom, hvilket vil sige mulighederne for salg, lejers bonitet, genudlejning, ejendommens behov for investeringer, samt ikke mindst ejendommens konjunkturfølsomhed.
- Ejerens nuværende – og fremtidige evne - til at håndtere ejendommen både hvad angår den fysiske håndtering samt mulighederne for at stå bag investeringen.

Ovennævnte opleves måske som naturligt og logisk, men ikke desto mindre er det en del af de områder, der bevidst eller ubevidst blev forsømt i de "gode dage". Der er dog gradsforskel i prioriteringen af ovennævnte punkter alt efter hvilken finansieringskilde, man er i dialog med. Således er det i de mere traditionelle forretningsbanker indtrykket, at deres prioritet er omvendt af ovennævnte, hvor de mere specialiserede banker anvender ovennævnte prioritering.

I dialogen med bankerne i dag er det også meget kendetegnende, at de i høj grad ønsker fuld indsigt i alle forhold omkring ejendommen(e), det vil sige også en stor kendskabsgrad til den fysiske ejendom, lejerne, forsikringsforhold osv., så banken kan foretage en udtømmende risikoanalyse.

Endelig vil bankerne stille en lang række krav til løbende opdatering og indsigt i ejendommens og virksomhedens udvikling, samt være langt mere fokuseret på sikkerheder, som kan sikre en reel styring af ejendommene, hvis projektet skulle vise sig ikke at være levedygtigt.

Alt det betyder også, at den låntager, der i dag vil finde finansiering til sit projekt, uanset om vi taler om et nyt projekt eller eksisterende, der skal refinansieres, skal komme med et næsten færdigt beslutningsgrundlag til banken, som indeholder en fyldestgørende afdækning af alle ovennævnte forhold og ikke mindst være i stand til at kunne overbevise banken om, at denne investering er andet end blot nogle beregninger på et stykke papir, dvs. at man har viljen og ikke mindst evnen til at fastholde og udvikle værdien i ejendommen.

Ejendomsinvestor skal derfor udover at få vurderet ejendommen og ejendommens stand – eller få de rigtige rådgivere til at hjælpe sig med det – også overveje, hvordan sagen skal præsenteres overfor finansieringskilderne, da det kan blive afgørende, at man eventuelt i samarbejde med en finansiell partner får lavet en tilbunds gående forberedelse og en dybdegående præsentation overfor mulige finansieringskilder.

Så det handler i dag (og som altid) om andet og mere end

penge at have med ejendomme at gøre. Det gælder også for fremskaffelsen og vedligeholdelse af en fornuftig robust kapitalstruktur, der ikke negativt påvirker den daglige drift af ejendommen. Man kan ikke gøre en dårlig investering til en god via finansieringen, men man kan hurtigt ødelægge økonomien i en god ejendom med en forkert finansieringsstruktur. Finansiering er ligesom driften af ejendommen et spørgsmål om at identificere de risici, der er forbundet hermed og gøre de nødvendige tiltag i fornøden tid mv. Det betyder, at når "forandringens vinde" kommer faretruende tæt på, er sårbarheden langt mindre. Analogt med at ejendommen løbende skal vedligeholdes og optimeres skal dette også ske med kapitalstrukturen.

Så som afslutning kan jeg konstatere, at med det "rigtige" setup og den rigtige kapitalstruktur, garanteres ikke ny finansiering, men tæt på! ■



Af Eva Kartholm, Direktør
Dansk Facilities Management
eka@dfm-net.dk



Nye krav til fremtidens kontorejendom

Det er altid dejligt uforpligtende at skulle på om fremtiden. Men det er nødvendigt, for at forholde sig til hvilke krav, der stilles til vores erhvervsejendomme i en fremtid, hvor grænserne mellem arbejdstid og fritid er flydende, hvor kompleksiteten øges, og hvor kravet om flexibility bliver centralt. Hvilken spådom vil ramme rigtigt, når vi skal designe og drifte fremtidens kontorejendom?

På den årlige EuroFM konference, fik jeg bekræftet, at der nok er udvikling i forventningerne, men at det ikke går slet så hurtigt, som vi måske forestiller os. Der er ikke ændret så meget i kerneydelsen, når vi skal stille arbejdspladser til rådighed for next generation. Budskabet var, at både bygningsejeren og Facilities Manageren skal være klar over, at der i løbet af de kommende år er store ændringer i de forventninger medarbejderen har til sin arbejdsplads, især hvis der er tale om vidensmedarbejdere. Det har man hørt tidligere, og den bemærkelsesværdige konklusion fra en konference, hvor de største FM-kapaciteter var samlet, er altså, som jeg ser det, at der er en vis beslutningstræghed, når arbejdspladsen skal undergå forandringer.

Medarbejderne tager sig ikke synderligt af trægheden. De skaffer med deres adfærd, de forhold, som de ønsker. Doug Lowrie fra Microsofts engelske kontor refererede på konferencen til en undersøgelse, som viser, hvordan arbejdspladsadfærden hos Microsoft er skiftet fra 2004 til 2009. Altså på kun fem år. I Europa er medarbejderne gået fra at tilbringe 62 % af deres arbejdstid ved deres traditionelle skrivebord, ned til 46 %. Hjemmearbejde er steget fra 8 til 13 % og ”ude i byen” er gået fra 14 til 20 %. Antallet af timer, hvor medarbejderen ikke

befinder sig der, hvor vi traditionelt forventer, er altså steget markant.

Både som bygningsejer, designer og som Facilities Manager (FM) kan man med god ret spørge sig selv, hvilke krav denne ændring stiller til fremtidens ydelse.

Nøgleordet er fleksibilitet

Spådommene fra de eksperter, som deltog i konferencen er – fortsat -, at nøgleordet er fleksibilitet i meget bred forstand.

Fleksibilitet i kontorindretningen. Forstået på den måde, at vi – når vi indretter - er nødt til at acceptere det faktum, at vi ikke kender morgendagens krav. Vi kan ikke længere regne med, at en nyindrettet kontorejendom kan fungere i 10 eller 15 år, uden væsentlige ændringer.

Fleksibilitet i arbejdstiden. Fremtidens medarbejdere har mere end nogensinde et krav om flydende grænser mellem arbejdstid og fritid, og kontorejendommen skal ikke længere blot fungere fra ni til fem. Både lokaliteter og systemer skal kunne bruges 24-7 for i fremtiden kommer vi til at arbejde, når det passer med alt det andet, vi også gerne vil.

Fleksibilitet i funktionen. En dag har vi brug for ro, en anden for dynamik og relationer. Fremtidens arbejdsplads kan rumme det hele, og veksler mellem stillezoner, værksteder, legerum, mødefaciliteter og afslapningszoner.

Fleksibel opfattelse af selve begrebet kontorarbejdsplads. Next generation kommer til at arbejde på cafeer, hjemme, i parken,



på stranden eller et helt andet sted, som vi som ledere slet ikke kan forestille os.

Det skal såmænd nok passe, at fremtidens arbejdskraft vil stille nye krav, og nogle af de forudsigelser, som er nævnt ovenfor, skal såmænd nok også vise sig at blive til virkelighed. Næppe dem alle alle steder, men en eller flere hvert sted, hvor vi forsøger at stille faciliteter til rådighed for den nye generation af vidensmedarbejdere, hvoraf nogle er vokset op i fleksible skolemiljøer, som allerede har givet dem det første fix.

Fremtidens Facilities Manager

Det store spørgsmål er, hvordan vi skal stille al den fleksibilitet til rådighed og skal respondere på forventningerne. Mit bud er, at vi selv skal vise os forandringsparate og fleksible, men mit råd er også, at vi som hidtil skal holde fokus på at skabe miljøer, som kan bidrage til at tilføre værdi til kerneforretningen.

De FM-ere som kan stille faciliteter til rådighed, der kan bidrage til at øge innovation, kreativitet og produktivitet bliver kernemedarbejdere i fremtidens organisationer. Vi skal alle – både bygningsejere, designere og FM-ere tage ansvaret alvorligt, betragte virksomhedens medarbejdere som vores vigtigste kunder, og så sætte gang i dialogen med fremtidens medarbejdere om fremtidens ønskescenarie. Og så er mit gode råd, at dialogen startes hellere i dag end i morgen. ■

Eva Kartholm er direktør for Dansk Facilities Management, DFM, der tilbyder netværk og faglige arrangementer, hvor FM-ere kan udveksle erfaringer og forventninger blandt andet til fremtidens ydelser. Læs mere på www.dfm-net.dk.

Ny koncerndirektør i Arkitektfirmaet C. F. Møller

Susanne T. Nielsen bliver ny koncerndirektør i Arkitektfirmaet C. F. Møller. Hun kommer fra en stilling som direktør i Rambøll Management Consulting.

Susanne T. Nielsen skal være driver i forhold til den fortsatte internationalisering af Arkitektfirmaet C. F. Møller, der i dag er en af de største arkitektvirksomheder i Skandinavien – firmaet har mere end 300 medarbejdere og afdelinger i Aarhus, Køben-

havn, Aalborg, Oslo, Stockholm og London.

Arkitektfirmaet C. F. Møller hentede sidste år ca. 35 procent af sin omsætning i udlandet. Målet er i de kommende år at intensivere det globale fokus og engagementet – særligt inden for C. F. Møllers kerneområder: sundhed, uddannelse og kultur.

Susanne T. Nielsen refererer til koncernens bestyrelse, bestående af de ni partnere i Arkitektfirmaet C. F. Møller, og sidder i bestyrelsernes for alle C. F. Møllers datterselskaber i Danmark, Norge, Sverige, England, Island, Kina og Indien.

Susanne T. Nielsen afløser partner og revisor Lars Kirkegaard, der har valgt at gå på pension med udgangen af 2011.

Susanne T. Nielsen.



COLLIERS I SVERIGE ANSÆTTER NY INVESTERINGSCHEF

Robert Treutiger er ansat som investeringschef hos Colliers International i Sverige. Robert Treutiger har stor erfaring med ejendomsbranchen og kommer senest fra revisionselskabet PwC, hvor han var partner og bl.a. havde ansvaret for ejendomstransaktioner. Rekrutteringen skete samtidig med, at Roberts tidligere kollega, Joachim Svedberg, blev ansat som projektleder hos Colliers.



Robert Treutiger vil blive placeret på Colliers kontor i Göteborg, men kommer til at arbejde i hele Sverige. Desuden vil det styrke Colliers nordiske samarbejde, som bliver en del af Roberts arbejdsopgaver.

Samarbejdet mellem Danmark, Norge, Finland og Sverige samt Tyskland og De Baltiske Lande ledes af danske Torben Nielsen, der er nordisk salgschef i Colliers.

Robert Treutiger.

Henrik Køhn investeringschef i Lintrup & Norgart

Lintrup & Norgart har ansat Henrik Køhn som investeringschef med ansvar for salg og vurdering af investeringsejendomme.

Det sker som led i en strategi for virksomheden om at opnå en førende markedsposition inden for investeringsejendomme og som følge af 5 års positiv vækst. Henrik Køhn kommer fra et job som salgschef med speciale i køb og salg af investeringsejendomme samt ansvar for det internationale samarbejde hos NAI Danmark.

– Lintrup & Norgart er en virksomhed med indgående markedskendskab, internationalt og nationalt netværk, årelang erfaring og en skarp indgangsvinkel fra udlejningsmarkedet. Med et solidt fodfæste i det danske lejemarked er vi i en unik position til at kunne skabe merværdi for vores kunder, siger Henrik Køhn.

Henrik Køhn har gennem 7 år oparbejdet en solid baggrund hos NAI Danmark inden for salg af investeringsejendomme til danske og internationale investorer. Han er 33 år og uddannet cand.merc.jur. med en HD i Finansiell Rådgivning samt statsaut. ejendomsmægler.



Henrik Køhn.

– Jeg ser meget frem til at være med til at fortsætte Lintrup & Norgarts årelange række af positive resultater og sikre virksomheden en førende position på investeringsejendomsmarkedet på linje med den nuværende position inden for udlejning af kontor- og lagerejendomme, siger Henrik Køhn.

KLAUS HOUGAARD TIL GOLDSCHMIDT

Klaus Hougaard Christensen statsaut. ejendomsmægler, valuar, er tiltrådt stillingen som chef for Salg & Udlejning i M. Goldschmidt Holding.

Klaus Hougaard Christensen kom fra en stilling som partner i Kraer Erhvervsmægler, hvor han har været de sidste 7 år, og han har bred erfaring og et stort netværk inden for ejendomsbranchen.

Klaus Hougaard Christensen har tidligere været ansat i Atlas Ejendomme og i Skanska Øresund.



Klaus Hougaard Christensen.

NY DIREKTØR FOR BASCON I KØBENHAVN

46-årige Martin Vestergaard er tiltrådt som direktør for rådgivningsvirksomheden Bascons københavnske afdeling. Med mere end 20 års erfaring fra bygge- og ingeniørbranchen skal Martin Vestergaard stå i spidsen for udviklingen af Bascon København.

Martin Vestergaard kommer fra en stilling som afdelings- og markedschef hos Niras og bliver en del af Bascons direktion med Aarhus-direktør



Michael Sloth og adm. direktør Lars Svenningsen.

Bascon har 115 medarbejdere, hvoraf de 30 er tilknyttet kontoret i København.

Martin Vestergaard (midten) sammen med den øvrige direktion Michael Sloth (th.) og Lars Svenningsen (tv.).

ERIC WEHNER PROJECT MANAGER I HSG ZANDER

Eric Wehner, 31, er tiltrådt en stilling som Project Manager indenfor Business Development i Facility Management virksomheden HSG Zander Danmark.

Foruden projektledelse og vejledning af kunder, der blandt andet omfatter Nokia og Pfizer, skal Eric Wehner være med til at videreudvikle HSG Zanders forretningspotentiale i Danmark. Med årlige vækstrater på 10-15 procent i det danske

marked for Facility Management, bliver det Eric Wehners opgave at fokusere på kunder i segmentet små og mellemstore virksomheder, hvor HSG Zander Danmark ser et særligt stort forretningspotentiale.

Eric Wehner er uddannet markedsføringsøkonom med speciale i driftsøkonomi og statistik. Han kommer senest fra en stilling som indkøbsassistent i Metro Cash & Carry. Før dette har han beskæftiget

sig med indkøb i hhv. Unicef og it-virksomheden Bluecom.

HSG Zander Danmark er en del af Europas tredje største facility management-virksomhed, HSG Zander International, der er et dataterselskab i Bilfinger Berger gruppen.

Eric Wehner.



TANJA JORDAN PROJEKTLEDER HOS RUBOW ARKITEKTER

Tanja Jordan er tiltrådt som arkitekt og projektleder hos Rubow arkitekter og skal lede tegnestuens arbejde med bæredygtighed.

Tanja Jordan er uddannet arkitekt maa og har som en af de første i Danmark en Master in Energy and Green Architecture (MEGA), der er et samarbejde imellem Arkitektskolen i Århus og Tsinghua University i Beijing.

Tanja Jordan er 41 år og har gennem flere år drevet egen tegnestue. Hun har senest deltaget i udarbejdelsen af konkurrenceforslaget til Universitets Campus Ballerup i foråret sammen med Rubow arkitekter.

Tanja Jordan.



Peer Kisbye adm. direktør i Skana Entreprise

Entrepreneurvirksomheden Skana Entreprise, som er en del af Engsø Gruppen, har fået ny adm. direktør.

Peer Kisbye, som er 47 år og far til fire, kommer fra en stilling hos NCC, hvor han har været gennem de seneste 16 år, senest som projektdirektør for NCC Beton & Råhus.



Peer Kisbye overtager stillingen efter Ea Ovdal Nielsen, som efter gensidig aftale forlod Skana Entreprise ved udgangen af maj 2011.

Skana Entreprises navn er relativt nyt, men historien går tilbage til kendte danske entreprenørfirmaer. Starten gik i 1930'erne, da C.G. Jensen blev grundlagt og sidenhen begyndte at samarbejde med svenske Skanska. I 2008 opkøbte Engsø Gruppen den succesfulde, sjællandske renoveringsafdeling, da Skanska på entreprenørsiden trak sig ud af Danmark og etablerede Skana Entreprise som selvstændig virksomhed.

Skana Entreprise er en del af Engsø Gruppen, som i det seneste regnskabsår havde en omsætning på 736 mio. kr. og beskæftigede 367 medarbejdere.

Per Kiesbye.

MICHAEL SCHULTZ AFDELINGSLEDER I ORBICON

Michael Schultz er ansat som afdelingsleder for Orbicons installationsafdeling i Ballerup. Han har fungeret som teamleder i afdelingen siden 2008 og kom til det daværende Leif Hansen Rådgivende Ingeniører i 2004. Før det har han blandt andet været ansat hos Carl Bro.

Michael Schultz er 42 år, bosat i Hillerød og uddannet teknikumingeniør i 1996. Han har arbejdet på Sillebroen Shoppingcenter i Frederikssund, Cap-nordic Multiarena, DRs nye hovedsæde og adskillige kontordomiciler og boligprojekter.

Michael Schultz.



TANJA SONNE FRA CBRE TIL DAL ERHVERVSMÆGLER

DAL Erhvervsmægler har ansat Tanja Sonne som erhvervsmægler. Tanja Sonne er 35 år og uddannet Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar MDE. Hun kommer til DAL Erhvervsmægler fra en stilling som Property Advisor hos CB Richard Ellis, hvor hun har været ansat siden 2003.

Hos DAL Erhvervsmægler skal Tanja Sonne primært beskæftige sig med salg og udlejning af kontorejendomme i Storkøbenhavn. Ansættelsen sker som led i DAL Erhvervsmæglers strategi om at manifestere sig på markedet for udlejning af erhvervs-ejendomme i Storkøbenhavn.

DAL Erhvervsmægler blev etableret i oktober 2009. Firmaet er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervs-ejendomme i København og hovedstadsområdet.

Tanja Sonne.



Erik Jespersen direktør for teknik og miljø i Århus

Erik Jespersen er ansat som ny direktør for Teknik og Miljø i Danmarks næststørste by, Aarhus.

Erik Jespersen kommer fra en stilling som direktør for Teknik og Miljø i Fredericia Kommune, hvor han har været siden januar 2006. Erik Jespersen kom til Fredericia Kommune fra en stilling som teknisk direktør i Slagelse Kommune.

Erik Jespersen er 44 år og uddannet landinspektør fra Aalborg Universitet. Desuden har han en masteruddannelse i offentlig administration (MPA).

Erik Jespersen har ud over konkrete erfaringer med topledelse indenfor Teknik og Miljø's

opgaveområde også de nødvendige personlige og faglige kompetencer til at kunne lede og støtte såvel organisationen som det politiske niveau i løsningen af både de aktuelle og de mere langsigtede udfordringer.

– Jeg er meget glad for valget af Erik Jespersen. Der var mange kvalificerede ansøgere, men jeg er ikke i tvivl om, at vi har valgt den helt rigtige til posten som direktør for Teknik og Miljø i Aarhus. Erik Jespersen har stor erfaring med det område, han nu skal stå i spidsen for, og jeg er sikker på, at Erik Jespersen i lighed med sin forgænger, Carl Nielsen, vil blive en fremragende direktør, siger rådmanden for Teknik og Miljø, Laura Hay.

60 år

Olav de Linde

Den aarhusianske projektudvikler og ejendomsbesidder Olav de Linde er fyldt 60 år. Og at der kan ligge megen god lærdom i at vokse op i en driftig familie beskæftiget indenfor gartnerierhvervet, er de nu 60-årige tvillingebrødre Mogens og Olav de Linde et levende bevis på.

I hvert fald var både viljen til det hårde slid og forretnings-sansen meget tidligt udviklet. Allerede som 10-årige startede de to brødre med salg af diverse afgrøder fra gartneriet i det vestlige Aarhus. 15-års alderen var præget af handler med antikviteter og afsættet til det, der senere skulle vise sig at blive til et af landets største privatejede ejendomsimperier, indledtes med investeringen i et sommerhus i Skæring, betalt med opsparingen fra ungdommens handler. Sommerhuset



blev efter istandsættelse senere solgt med fortjeneste.

Sommerhusindtjeningen blev straks geninvesteret i en ældre ejendom i Falstersgade i Aarhus C, som sideløbende med studierne på Handelshøjskolen blev renoveret. Olav de Linde deltog i mange år i stor stil selv som arbejdsmand, varetog selv opkøb, udlejning og en stor del af virksomhedens administration.

Fra midten af 70'erne begyndte det virkelig at gå stærkt for Olav de Linde, der siden slut-

ningen af firserne har været eneindehaver af Byggeselskab Olav de Linde. I dag er Byggeselskabet et af Danmarks førende indenfor udvikling, udlejning og totalservicering af attraktivt beliggende erhvervs-ejendomme. Størstedelen af de 400.000 kvm. er samlet i Aarhus og Odense, hvor virksomheden også har kontorer, i henholdsvis den gamle togfabrik i Frichsparken og i det tidligere Thrige-Titans fabrikskompleks. Hertil kommer også enkelte ejendomme i København, bl.a. Toms første Chokoladefabrik på Amager og

Olav de Linde.

Thors tidligere Radiatorfabrik i Herlev. Netop udviklingen af tidligere industriarealer til attraktive erhvervsområder er et af Olav de Lindes kendetegn.

Et af de steder, hvor Olav de Lindes tanker og idéer har gjort stor forskel, er projekterne i Bazar Vest og Bazar Fyn henholdsvis i Brabrand og Odense.

Olav de Linde har modtaget netværksprisen i 2006, der betegnes som erhvervslivets "ridderkors" for sin sociale indsats. Bazarprojekterne er og bliver Olav de Lindes hjertebørn, modgang og massive problemer til trods opvejes i sidste ende alligevel af stolte og smilende butiksejere – der bogstaveligt talt og som han selv ynder at udtrykke det, "integreres henover disken!".

Jens Juel Ulrich

Jens Juel Ulrich, Statsaut. Ejendomsmægler, MDE, Bygningsingeniør, B.sc og Partner i Nybolig Erhverv København er fyldt 60 år.

Jens Juel Ulrich er uddannet bygningsingeniør i 1977 og påbegyndte herefter sin karriere i ejendoms- og byggebranchen hos Højgaard & Schultz. Frem mod 1988 fortsatte Jens sin karriere som henholdsvis pro-

jektleder hos Konow & Raben, regional manager hos Larsen & Nielsen International, eksportchef hos Junckers Industrier og som salgsdirektør hos Elwis Royal.

I 1988 videreførte Jens Ulrich sin viden og indsigt i ejendomme til mæglerbranchen, med ansættelse som ejendomsmægler hos Thor Stevnss Erhvervsmæglere.

Efter ca. otte år som ejendomsmægler hos Thor Stevnss stiftede Jens Juel Ulrich i samarbejde med bl.a. nuværende kollega Jesper Rasmussen, Nybolig Erhverv City, Glostrup og Birkerød.

I oktober 2002 fusionerede virksomheden med Scheel & Orloff Erhverv og stiftede Nybolig Erhverv København, som i dag er en af de største erhvervsmæglervirksomheder i Danmark.

Jens Juel Ulrich.



Ny frontfigur i JKE med store ambitioner

Salgsdirektør Claus Hald overtager ansvaret for JKE, der er et erhvervsmæglerfirma i Dan-Ejendomme koncernen. Claus Hald tiltrådte i begyndelsen af året som salgschef og overtager altså nu det overordnede ansvar for



mæglerfirmaet. Han har en baggrund som HD og er tidligere partner i Home Erhverv København.

Udnævnelsen kommer efter, at den hidtidige salgsdirektør og oprindelige stifter af JKE, ejendomsmægler Jan Kristensen, har valgt at fratræde sin stilling som salgsdirektør. Fratrædelsen sker af personlige årsager ud fra et ønske om at drosle aktiviteterne ned af hensyn til familien og helbredet.

Jan Kristensen tilknyttedes som konsulent i JKE indtil udgangen af 2011, så Jan Kristensens igangværende sager – såvel salgs- som udlejningssager – uændret kører videre.

Samtidig benytter JKE lejligheden til at un-

Claus Hald.

derstregte, at firmaet nu satser yderligere på at blive blandt de førende erhvervsmæglerfirmaer i Danmark.

– Vi vil fortsætte udbygningen af JKE med en effektiv og dygtig udlejningsafdeling. Desuden har det hele tiden været meningen, at vi ville gå yderligere ind i investeringsmarkedet. Indtil nu har det været underdrejet, men nu er der ved at komme gang i køb og salg igen, og det marked forventer vi også at gå ind i, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, Dan-Ejendomme.

Selvom JKE er en del af Dan-Ejendomme, så rækker ambitionerne langt videre end til moderselskabets kunder.

– JKE skal selvstændigt kunne overleve, og vi har også i dag mange kunder, som ikke har relation til Dan-Ejendomme, siger Henrik Dahl Jeppesen.

www.magasinetejendom.dk

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

Annoncesalg
salg@magasinetejendom.dk

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



Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk
Tlf. dir. 29 38 74 80

Design og layout
Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk

 Udgives i samarbejde med Byggesocietetet
Byggesocietetet
- byggeriets netværk

Abonnement
Bladet udkommer 11 gange årligt
685 kr. ex. moms
abonnement@magasinetejendom.dk

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
Rosendahl's -
Schultz Grafisk a/s

Næste nummer
Udkommer 19. september
Deadline for indlæg 31. august
Deadline for annoncer 2. september

Forsiden
Peter Lilja, director, Situs

Medlem af



Oplaget er kontrolleret af Specialmediernes Oplagskontrol. Kontrolleret oplag i 2010: 3.396 pr. udgivelse

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

8. september 2011

Real Estate Investments 2011
Sted: Grand Hotel, Oslo

5. årlige ejendomsinvesteringskonference arrangeret af Estate Media.

15. september 2011

Netværk & personlig branding
Sted: Nykredit, København

Konference om relationsopbygning og den direkte vej til nye forretninger gennem større fokus på sin egen performance.



20. september 2011

Erhvervs-og boligmarkedet i Odense
Sted: Realkredit Danmark, Odense

Investeringer og byudvikling for milliarder mod 2020.



4.-6. oktober 2011

ExpoReal
Sted: München, Tyskland

14. internationale messe for bygge- og ejendomsbranchen.



2. november 2011

Erhvervs-og boligmarkedet i København
Sted: KLP Ejendomme, København

Overblik over trends, tendenser og udviklingen i ejendomsmarkedet i København.

16.-18. november 2011

MAPIC
Sted: Cannes, Frankrig

International ejendomsmesse for butikslokaler.

29. november 2011

Logistik-og lagermarkedet mod 2020
Sted: KPMG, København

Konference om udlejning og investering i lager-, logistik- og industriejendomme.

6. december 2011



Erhvervs-og boligmarkedet i Aarhus
Sted: KPMG, Aarhus

Fokus på de store projekter, boligudbygning, de nye erhvervs-kvarterer og udviklingen af midtbyen og ejendomsmarkedet generelt.

6.-9. marts 2012

MIPIM
Sted: Cannes, Frankrig

International ejendomsmesse

23.-24. maj 2012

HotCop 2012
København

3. årlige internationale konference om investering og udvikling af hotelejendomme.



Annoncering i kalenderen: Kontakt Emil Blomsterberg på mail blomsterberg@magasinetejendom.dk

VED DINE KUNDER, HVOR I STÅR EFTER 3 ÅR MED TURBULENS I MARKEDET?

ER JERES NØGLEMEDARBEJDERE KENDTE I MARKEDET?



Profilér jer i Magasinet Ejendom og få dit budskab ud til vores mere end 10.000 læsere, blandt beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen.

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

Kontakt os på
annoncering@magasinetejendom.dk
eller tlf. 49 25 39 69 og hør mere.

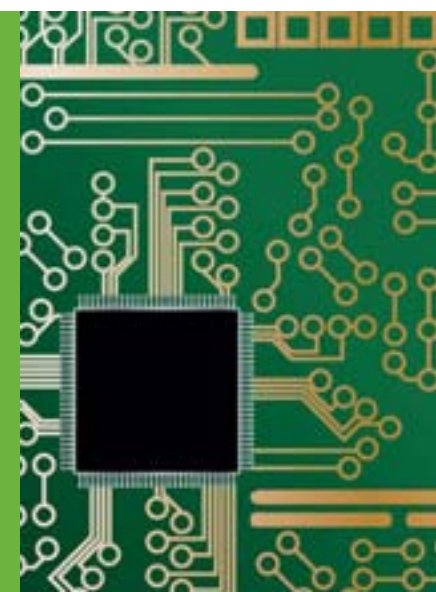
LÆS I NÆSTE NUMMER

VENTILATION OG INDEKLIMA – fremtidens kontorbyggeri.
Læs om aktører, løsninger og muligheder

Hvorfor har byggebranchen så svært ved at blive **DIGITAL**? Læs om branchens udfordringer og dem, der er med til at løse dem

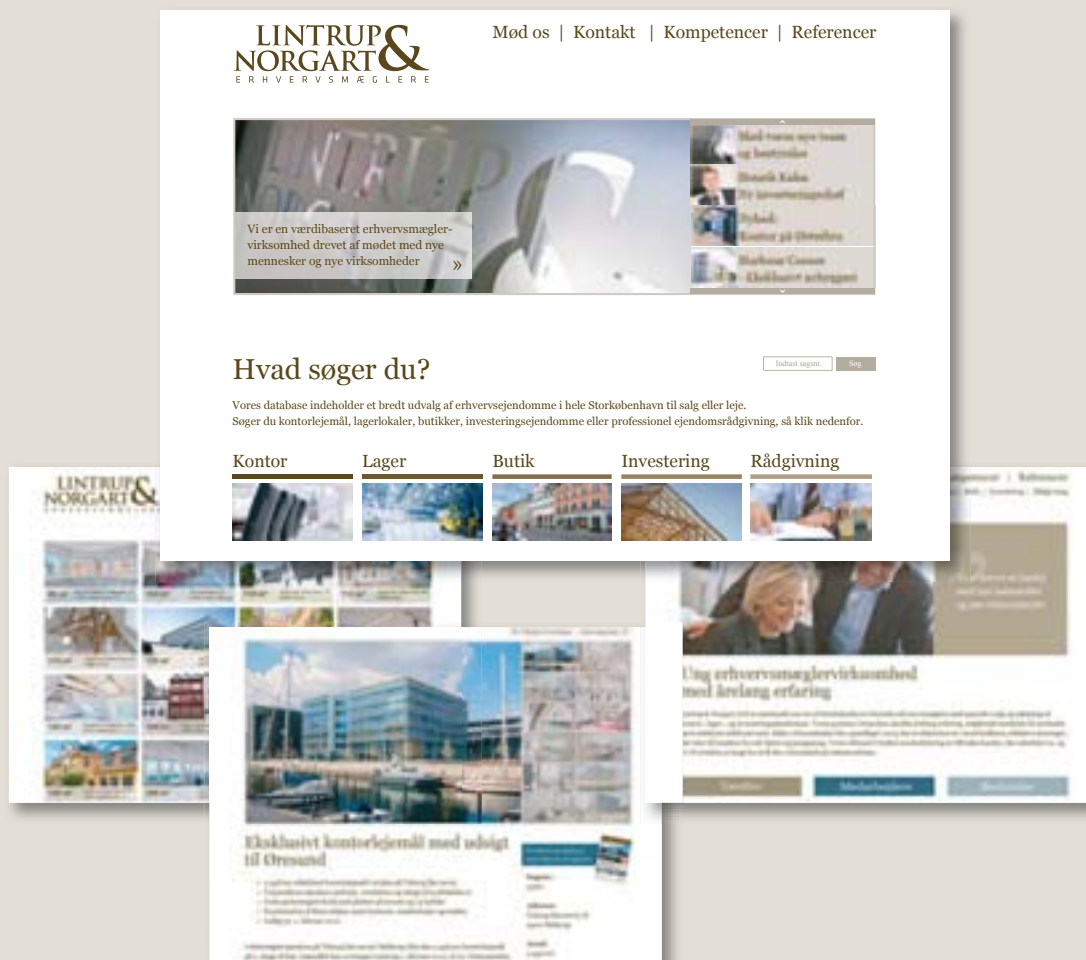
I vores faste regionstema sætter vi **FOKUS PÅ KØBENHAVN**.
Kan Danmarks hovedstad skaffe væksten tilbage?

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Magasinet Ejendom, att. Nikolaj Pfeiffer, på tlf. 29 38 74 80.
Deadline for annoncerreservation er 2. september 2011.



Nu åbner Lintrup & Norgart A/S dørene op
for et nyt dynamisk ejendomssite

Synlig professionalisme – også på nettet



- Enkel, overskuelig og brugervenlig søgefunktion
- Eksklusive, knivskarpe gallerier
- Præcise informationer
- Modtag prospekt inden for få minutter
- Artikler, baggrund og markedstendenser
- Aktuelt og begivenheder
- Mød vores team og bestyrelse
- Oplev vores værdier
- Se ejendomme på nye måder

Mød os på www.linor.dk

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

LINTRUP
NORGART &
ERHVERVSMÆGLERE



Magasinpost MMP
ID-nr. 42621