estate

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

KLYNGER OG KNUDEPUNKTER ER DET NYE SORT

REGIONSTEMA:
Aarhus stikker af

UDENLANDSKE INVESTORER RYKKER FREM I RISIKORÆKKEN

TEMA:
Tænker nyt i megaprojekter

ARKITEKTER PÅ TVÆRS AF NORDEN

DET TOG 10 ÅR:
Men nu er vi (vist nok) ovre finanskrisen

ALTERNATIV BYKONGE

Udvikler for 6 milliarder kr.

estate

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

– udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 04 | 2017 | 10. årgang

ANNONCESALG
T: +45 27 28 14 15

ABONNEMENT OG KUNDESERVICE
estatemedia.dk/abonnement
M: service@estatemedia.dk
T: +45 29 16 05 36

REDAKTION
Ansvarshavende chefredaktør
Kamilla Sevel
M: sevel@estatemedia.dk
T: +45 42 76 00 20

LAYOUT
Sarah den Iseger
M: iseger@estatemedia.dk

FORSIDEN
Rune Kilden
Foto: Wilfred Gachau

ISSN nr. 2245-6910

TRYK
Rosendahls A/S

Kontakt os gerne, hvis du vil høre mere om annoncering i Estate Magasin eller om værtskaber og sponsormuligheder på vores konferencer og seminarer.

Mira Trolle Scheel, Markedsdirektør, Partner, trolle@estatemedia.dk

ESTATE MEDIA

RÅB OP!

Både bygge- og ejendomsbranchen mangler markante meningsdannere. Hvad er det, vi vil med ejendomsbranchen? Hvor vil vi hen? Hvad tænker vi om branchens udvikling? Går den som den skal, og som den tjener samfundet og værdiskabelsen bedst?

Sådan skrev jeg i klummen Ugen i Ejendom på estatemedia.dk lige før sommerferien. Inspirationen kom fra, at jeg oplever flere og flere sige i øjeblikket, at "det er lidt ærgerligt for i nedgangstider er der ikke ressourcer til at udvikle og dyrke innovationen, visionerne og ideerne. Og når det så går godt, ja så er der ikke tid, for nu er der så mange penge at tjene, at der ikke er "overskud" til andet."

Det er naturligvis på mange måder positivt, men jeg tror, at den langsigtede værdiskabelse kan øges, hvis ejendomsbranchen højner sin status og i højere grad bliver til en dagsordensættende "industri" på samme måde som i Tyskland, Sverige eller UK. Det gør man i høj grad ved kvalificeret at spille ind med holdninger til den måde vores byggede miljø og branchens vilkår, udvikler sig på.

Estate Media lægger gerne spalter og portalplads til for at sætte dagsordenen, og du er altid velkommen til at ringe/skrive for en snak om, hvordan vi i fællesskab griber de emner an, der ikke bare handler om, hvordan markedet udvikler sig de næste 3 måneder.

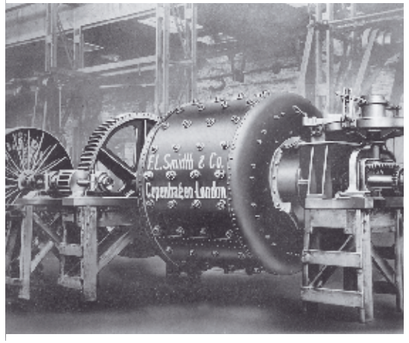
Det kunne være stærkt, hvis ejendomsbranchen med sit i forvejen enorme fysiske fingeraftryk også reelt var med til at sætte retningen, så den bliver et resultat af en bevidst pejling og et fokus på, hvordan vi gerne vil have vores kontorer og boliger skal se ud og hvilke behov, de skal opfylde. På den lange bane er det også med til at skabe øget værdi.

Der er da også nogle, der tager bladet fra munden, og en af dem er aarhusianske Rune Kilden, der kun udvikler ejendomme, som han føler sig forbundet med. Hvis han ikke selv vil spise, bo, arbejde, træne eller gå i teatret i de ejendomme, han udvikler, ja, så lader han være. Indtil videre har den aktive stillingtagen - udover at sætte ejendomme på landkortet - medført en dagsordensættende indflydelse på det aarhusianske by- og udviklermiljø. Der er derfor al mulig grund til at læse interviewet med ham i denne udgave og forhåbentlig føle sig inspireret til selv at byde ind.

Kamilla Sevel
Chefredaktør

Estate Media
sevel@estatemedia.dk

Hvor gammel industri møder moderne arkitektur



www.valbymaskinfabrik.dk
VALBY MASKIN FABRIK

VIRKSOMHEDEN

CC Property blev etableret i 2013, og har siden etableret et godt kundegrundlag indenfor såvel private, offentlige som koncessionerede ejendomsbesiddere og investorer. Virksomheden er bygget op omkring City og Center A/S, der i en lang årrække har løst mange forskellige udviklings – og udlejningsopgaver for butikscentre og ejendomme på strøg og gågader.

CC Property blev stiftet af Peter Mahony og er i dag en partnerejet virksomhed, hvor partnerkredsen har stor og bred ekspertise samt mange års erfaring fra ejendomsbranchen. Vi besidder således indgående kendskab til ejendomsmarkedets konditioner og mekanismer samt dets aktører og muligheder.

CC Property er en uafhængig virksomhed, som leverer de fleste ydelser indenfor området erhvervsejendomme, herunder corporate finanse, development og reconstruktion.

Vore kernekompetencer er udvikling, udlejning, formidling, finansiering og vurdering af investeringsejendomme med attraktive beliggenheder i city områder.

KONCEPTET

CC Property arbejder både on og off market.
CC Property arbejder ud fra et specielt udviklet "off market" koncept, som medvirker til at sikre at udlejning og salg af ejendomme sker ud fra princippet om at opnå de bedst mulige priser.

Dette gøres ved at holde ejendommen ude af det synlige ejendomsmarkeds sædvanlige udbud/efterspørgselsmekanismer. Herved undgår vi, at ejendommens værdi principielt forringes for hver dag den ikke er solgt/udlejet. Vi sælger og udlejer hovedsageligt til en forud defineret portefølje af købere og lejere. Disse kontaktes og præsenteres for ejendommens eller lejemålets faktuelle nøgletal. Hvis der efterfølgende er interesse for ejendommen eller lejemålet, indgås en fortrolighedserklæring og der åbnes derefter for adgang til et datarum, som indeholder samtlige data for ejendommen eller lejemålet. Sælger/udlejer kan ligeledes deltage i processen efter ønske, for der igennem at være med til at beslutte forløbet af salgsarbejdet.

Konceptet har medført rigtig gode resultater og CC Property giver gerne en indgående gennemgang af konceptet for potentielle kunder.

MILEPÆLE 2017

City & Center Property har i 2017 suppleret bemandingen med tre stærke profiler:

* Senior Adviser, Urban Strategy and Planning, Cand. arch Henrik Lumholdt.
* Senior Investment Adviser, HD(F) Thyge C.D. Hansen.
* Certified Real Estate Agent Claus Winkel.

I august indtrådte Henrik Lumholdt og Thyge C.D. Hansen i partnerkredsen. Med Thyges og Henriks mangeårige erfaring indenfor udvikling og rekonstruktion af ejendomme og ejendomsporteføljer, har det været muligt at tilbyde nye services indenfor Corporate Finance og Development – til glæde for vore kunder.

FORVENTNINGER TIL 2018

Erhvervsejendomsmarkedet har de senere år været stadig eksparderende. Efter at København og Århus har været de byer, der har tiltrukket sig den største opmærksomhed, er interessen nu kommet til næste ring. Her går investorerne typisk efter et højere afkast, end det der kan opnås på de primære markeder.

Derfor ses det også, at ejendomsbesiddere, som en del af strategien, forventer at transaktionsgevinster skal være medvirkende til at opretholde et tilfredsstillende afkast. Dette sammenholdt med den lave rente gør, at vi forventer, at der også i 2018 vil være et attraktivt marked for erhvervsejendomme i Danmark.

I CC Property regner vi med at kunne fortsætte den gode udvikling, hvor 2017 bliver det bedste år i virksomhedens historie, både hvad angår forretningsudvikling og indtjening. Det er vor forventning at vi vil kunne fastholde og udvikle denne positive udvikling i 2018.

PETER MAHONY
CEO, Partner, Certified Real Estate Agent, Valuer, cand. geom. Chartered Surveyor MRICS
+45 91 11 14 45
pm@cc-p.dk

BIRGER GRUBBE
Partner, Senior Investment Advisor, Certified Real Estate Agent, Cand. Polit.
+45 27 51 25 34
bg@cc-p.dk

THYGE C.D. HANSEN
Partner, Senior Investment Adviser, Cand. agro, HD (F)
+45 26 33 75 99
tch@cc-p.dk

HENRIK LUMHOLDT
Partner, Senior Adviser, Urban Strategy and Planning, Cand. arch
+45 26 29 46 60
hl@cc-p.dk

JØRN HØJLUND
Partner, Chairman
+45 26 14 33 50
jh@cc-p.dk

CLAUS WINKEL
Certified Real Estate Agent
+45 28 44 63 14
cw@cc-p.dk

NICOLAI GREIS
Real Estate Consultant
+45 27 60 63 70
ng@cc-p.dk

ARNE DUUN
Real Estate Consultant
+45 40 41 49 01
ad@cc-p.dk

JOAKIM HOLM
Studentermedarbejder
+45 28 44 02 29
jkh@cc-p.dk

MAHER FREIGE
Real Estate Consultant - Head of Middle East
+45 25 14 97 06

MIKKEL HOLM
Analytiker (stud. polit)
+45 27 89 26 73
mh@cc-p.dk

MONICA H. JOHANSEN
Finance Manager
+45 22 22 10 10
mhj@cc-p.dk

CC PROPERTY
RETAIL · OFFICE · INVESTMENT · VALUATION

CITY & CENTER PROPERTY AS
Østergade 4 DK-1100 København K
Tlf.: +45 70 70 72 42

LINK ARKITEKTUR

RUM FOR BEDRE LIV

Hos LINK arkitektur sætter vi menneskers adfærd og behov i centrum. Vi tør gå nye veje, når vi slår de store streger for, hvordan vores boliger, byer og landskaber skal formes. Vi er til stede i hele Skandinavien, forstår lokale forhold og har de nødvendige specialkompetencer til at udføre alle typer projekter.

LINK arkitektur er en af skandinaviens førende arkitektvirksomheder. Med 15 kontorer og 450 medarbejdere udvikler vi projekter fra Tønder i syd til Hammerfest i nord.

BOLIGUDVIKLING **HOTELLER** BYGHERRERÅDGIVNING **URBAN PLANNING** KOMMERCIELT BYGGERI
INFRASTRUKTUR KULTURBYGGERI **PHARMA OG LABORATORIER** SKOLER OG UDDANNELSE
IDRÆTSBYGGERIER INDUSTRIEL DESIGN **HOSPITALER**

WWW.LINKARKITEKTUR.COM

REFERENCER: **PATIENTHOTELLET, RIGSHOSPITALET** KØBENHAVN, DANMARK **FÆLLESSKABSHUSET** RY, DANMARK
VOLA ACADEMY HORSENS, DANMARK **AKKER BRYGGE** OSLO, NORGE **LONAPARKEN FOR BONAVA** BERGEN, NORGE

MØD OS PÅ
EJENDOMS-DAGENE 2017

LINK ARKITEKTUR - DU BEHØVER KUN ÉT LINK

by artist

Lina Murel Jardorf

Spar Nord Bank

Høvelte kaserne

Gefion

Estate Media prisen

Lina Murel Jardorf har i 6 år skabt skulpturprisenerne til Estate Media. Prisen gives række profiler i branchen, der på forbilledlig vis har været med til at vise best practice indenfor sit felt. Skulpturen er en jordklode i massiv bronze med et kvindeansigt i bunden og bygninger som kommer op af selve jordkloden. De står på en stor sokkel, hvor der graveres i.

Linas kunst er kendt af rigtig mange fra snart 25 års kunstnervirke og de store domiciler, hun gennem tiden har udsmykket med bronzeskulpturer og oliemalerier. Linas første opgave i 1989 var 5 malerier til Pia Holten Rekruttering Aps. Og den største skulptur på 4 meter blev skabt til Torben og Ib Henrik Rønne.

For 16 år siden startede Lina på at skabe skulpturer og det er blevet til 21 af de helt store skulpturer solgt til forskellige samlere og virksomheder.

Eget atelier og støberi

I dag ejer jeg Æbleblomst Gård i Allerød med 10 tønder land, hvor jeg har mit eventyratelier på 300 m² og eget bronzestøberi. Det er altid muligt for dig eller hele firmaet at komme og overvære en støbning og følge processen helt tæt. Hele udførelsen af værker fra streg over modelering til støbning og endeligt værk sker på atelieret i Allerød.

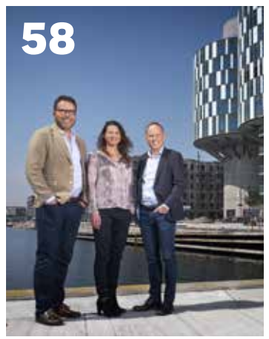
Lina Murel Jardorf ønsker at støtte op om gode initiativer og har lavet en skulpturdonation til STØT BRYSTERNE og golfturneringen PINK CUP for over 10 år siden. Den skulptur har til dato indspillet over 10 millioner. Lina har også doneret en jernskulptur til Høvelte kaserne, hvor Kronprinsesse Mary afslørede skulpturen.

Tag et kig ind i min verden på www.LinaArt.dk eller besøg KunstButikken på Lyngby Torv 5 Kgs. Lyngby.

Ønsker du eller firmaet en udsmykning så kontakt mig på tlf. 23 99 18 99 eller Lina@LinaArt.dk. Det er uforpligtende. Gennem flere projekter har jeg arbejdet tæt sammen med arkitekter og bygherre for at opnå gode løsninger.

www.LinaArt.dk

Indhold



Artikler

3 **LEDER**
Råb op!

12 **INDBLIK**
Mød Aarhus' alternative Bykonge: Rune Kilden udvikler ejendomme med X-faktor

20 **UDENLANDSKE INVESTORER**
Sådan påvirkes markedet

30 **KLYNGER OG KNUDEPUNKTEK**
Det kan man få ud af, at forskning, erhvervsliv og offentlige myndigheder arbejder sammen

48 **UDEFRA**
Oliefonden på opkøbstogt i sommeren

54 **TEMA**
Arkitekter

58 **TEMA**
Megaprojekter flytter balancen mellem landinspektører

74 **FINANSKRISEN**
Næsten 10 år efter er vi - stort set - ovre finanskrisen

84 **REGIONSTEMA**
Aarhus

Ordet er dit

78 **DEBAT** | Mange penge at spare på tinglysningsafgiften
Af Thomas Stampe, advokat og partner, Lundgrens advokatpartnersalskab

80 **DEBAT** | Når alle har ansvaret - har ingen ansvaret
Af Stina Trojlsgaard, Stifter og CEO, Lacuro

90 **DEBAT** | Gennemgribende moderniserede boliglejemål: Endnu en formalitet, der kan koste udlejer dyrt?
Af Christian Schwarz-Hansen, partner og advokat, LEAD Rödl & Partner

Overblik

66 **TAL OG TENDENSER**

92 **VIRKSOMHEDER OG MENNESKER**

36 **BRANCHEGUIDE**

APCOA PARKING

Vi kender danskernes parkeringsbehov!

APCOA kan hjælpe med rådgivning og udvikling af fremtidssikrede parkeringsløsninger. Vi er Danmarks og Europas største parkeringsselskab med mere end 40 års erfaring. Vores fokus er at sikre bilisterne en let og gennemskuelig parkering, og vores kunder en profitabel forretning.

Nysgerrig?

Læs mere på **www.apcoa.dk** eller ring til os på **7023 1331.**

APCOA PARKING DANMARK
Lanciavej 1A
DK-7100 Vejle
Telefon +45 70 231 331

www.apcoa.dk

- MINE PROJEKTER ER JO MIG

Rune Kilden er en developer, der ser anderledes på et regneark og fokuserer mere på den gode ide, når han bygger med BIG, Sleth, Aart og 3XN. Han er i fuld gang med at sætte et unikt fingeraftryk på Aarhus med projekter i gang for over 6 milliarder kr., og inden længe er han en af mændene bag Danmarks højeste boligejendom. Ifølge Rune Kilden er det på tide, at bygherrerne er dem, der skal stille med referencer i stedet for rådgiverne

Danmarks højeste boligejendom, et BIG-designet hotel formet som en opadgående spiral, man kan gå ovenpå, en strandbar bygget i containere og et kontorhus baseret på deleøkonomi.

Der er X-faktor i Rune Kildens udviklingsprojekter. Og det er ikke tilfældigt, for han tror på, at investerer man lidt ekstra i et projekt kommer det mangefold hjem igen. I Aarhus er han verdenskendt, men i resten af Danmark er han forholdsvis anonym på trods af, at han er en af Danmarks pt største selvstændige developere. Og så er han mere bundet af sin spirituelle forbundethed til projekterne end til regnearkets snævre bundlinie.

- Når jeg overvejer et projekt begynder jeg med at skrive en fortælling. Jeg stiller mig selv spørgsmålet: Hvorfor skal lige præcis det her projekt ligge på den grund, og hvorfor er det nøjagtig mig, der skal virkeliggøre det? Jeg skriver en slags manuskript til alle projekterne, næsten som om det var en film, og ofte kan det blive til 50 sider, før jeg er tømt for tanker. Derfra koger jeg ideerne ned til små scener, som jeg skal kunne mærke og se for mit indre blik. Hvis jeg ikke kan skabe billeder for mit indre øje, så finder jeg noget andet at arbejde med. Jeg tror kun, jeg har x antal projekter i mig. Derfor skal jeg vælge dem med omhu, for jeg lægger så meget af mig selv i det, jeg udvikler, og som jeg gerne vil have, at Aarhus skal blive til.

Bugtcenter til 100 millioner kr. i bunden

Generelt synes Rune Kilden, at der bliver tænkt for snævert på bundlinien i ejendomsbranchen og for lidt på, hvordan man kan skabe værdier på mange forskellige måder, herunder hvordan projekterne kan give noget tilbage til byen.

- Der er ofte alt for simpelt og isoleret fokus på omkostningerne i et projekt. De færreste arbejder fokuseret med at investere det ekstra i projekterne, der gør, at leje- eller købspriserne kan øges væsentligt i sidste ende. Giver det for eksempel mening, at vi bygger 6 restauranter i Bassin 7 projektet ud fra et snævert økonomisk synspunkt? Og giver det mening, at vi hellere vil have nogle nystartede engagerede entusiaster til at drive dem end kæderestauranter, der kan betale dobbelt så meget per kvm.? Formentlig ikke på den korte bane, men hvis vi kan sælge lejlighederne ovenpå 1.000 kr. dyrere per kvm., fordi det er et fedt sted at bo som kan noget særligt, så giver det alligevel rigtig fin mening på bundlinien. Og samtidig har vi skabt en by, der er værd at bo i, siger

- Jeg har oftest halvdelen af projekterne og jeg købte min første ejendom, da jeg var 18 år, så det er gået godt. Hvis man er dygtig i ejendomsbranchen, så kan man blive rig. Derfor har jeg som tingene udvikler sig i øjeblikket også muligheden for at stoppe og lave noget helt andet, og hvis det skulle ske, så kunne jeg godt tænke mig at blive skoleleder. Jeg vil virkelig gerne være med til at skabe gode rammer for, at unge kan udvikle sig optimalt. Men jeg får jo nye ideer hver dag, så jeg ved ikke om det nogensinde bliver til noget, siger Rune Kilden.

I maj afgjorde Aarhus Kommune, at Anpartsselskabet Bassin 7, der ejes af Anders Holch Povlsen og Rune Kilden, skal opføre hotel- og konferencecentret med Scandic som hoteloperatør. Desuden vandt de retten til at købe byggefelterne ved siden af det kommende hotel- og konferencecenter. Her opfører de to boligkarréer og et boligtårn tegnet af arkitekter fra Sleth og BIG. 80 boliger, svarende til 7000 af de i alt 26.000 kvm. er reserveret til almene boliger, som Anpartsselskabet Bassin 7 skal realisere i samarbejde med Aarhus Kommune og Boligkontoret Aarhus.

Rune Kilden og fortsætter:

- På samme vis, hvis du investerer 100 millioner kr. i byliv fordelt på 500 lejligheder - hvor meget mere, skal de så sælges for?

Og det er nemlig præcis det, der er sagen i Lighthouse, hvor teamet vandt med et bud på at investere i et offentligt bugtcenter, der skal gøre stedet attraktivt for hele Aarhus og give byen noget tilbage til gengæld for muligheden for at bygge.

I dag er Rune Kilden kendt i det aarhusianske bybillede for at gå på bare fødder og i blomstrede skjorter, han har Klokkeblomst i stedet for sit portræt på Linkedin og han har slettet alle jobs og uddannelser på sin profil og bare skrevet "byudvikler". Men man skal ikke tage fejl af det laissez-faire prægede zen-ydre. Rune Kilden var advokatfuldmægtig hos Plesner, før han kom til Keops, senere Landic og derefter blev udvikler hos daværende IBI i Stockholm. I 2007 gik han sammen med tre andre ejendomsfolk, som han havde mødt i Keops, nemlig Jens Winther, Rune Kjældgaard og Thomas Junker Guldborg. De nåede at udvikle Scandic i centrum af Aarhus og stod for en del andre transaktioner og projekter sammen både i Danmark og Sverige, inden Rune Kilden besluttede at han ville arbejde på en anden måde.

- Når jeg stod op om morgenen og fløj til Stockholm, sov mine børn, og når jeg kom tilbage om aftenen sov de igen. En dag gav det bare ikke mening for mig mere. Så besluttede jeg mig for, at jeg ville udvikle Aarhus i stedet.

> "- Hvis jeg skal fremhæve en, jeg har lært rigtig meget af, så er det Michael Mortensen fra Casa. Jeg tror vi løfter og gør hinanden bedre, og det er ofte det som godt partnerskab handler om."
>
> *- Rune Kilden*

Den første del af Lighthouse, byggeriet yderst på Aarhus Ø, og Pakhusene er de første projekter, der nu står færdige.

5 punkthuse

Pakhusene er et markant projekt på Aarhus Ø. Det består af 5 punkthuse på tilsammen cirka 35.000 kvm. I første fase blev tre af husene bygget på i alt cirka 15.000 kvm., hvoraf den ene bygning på cirka 10.000 kvm. er erhverv og cirka 6.000 kvm. er ejerlejligheder.

- Hele grundtanken i Pakhusene er, at mange lejere skal deles om ejendommen. Derfor har vi også forsøgt at imødekomme risikoen for, at de enkelte kontorstørrelser ikke passer fremadrettet. Hver etage bliver for eksempel på 1.000 kvm., men vi har allerede i projekteringen sørget for at lave huller i betonen til trapper, som vi så har lukket til igen. På den måde bliver det nemt at åbne op, hvis der kommer en lejer, der gerne vil leje flere end 1.000 kvm eller vokser til etagen ovenpå. Det var lidt dyrere, men det gør ejendommen mere værd for investorerne på den lange bane. Hver etage kan også underopdeles i 4 enheder, fordi vi allerede har sørget for, at det brandmæssigt er forberedt til det, siger Rune Kilden, der udviklede Pakhusene sammen med Domis-koncernen med Claus Hommelhoff, stifter af investeringsselskabet Formuepleje, i spidsen.

Pakhusene bygger på en tanke om deleøkonomi.

- Vi taler fra starten med lejerne om, at

>

Vi har samlet vores Kompetencer ...på den gamle kaserne

To danbolig High Perfomance Teams bor nu under samme tag på Østerfælled Torv. Projektsalg og Erhverv. Vi kalder det **danboligs Kompetencecenter**.

- Vi rådgiver og følger vore kunder gennem hele processen
- Vi finder potentialet i enhver ejendom og i ethvert projekt, så det altid fremstår i sin mest optimale og værdifulde form
- Vi dykker ned i alle afkroge af casen, intet er tilfældigt

Vi er stolte af vores kompetencer og ved de virker.

Som en del af Hald-koncernen er vi mere end 100 engagerede medarbejdere, der hver dag gør os umage. Fra start til slut. Og ned i alle detaljer.

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

danbolig Niels Hald Projektsalg & danbolig Erhverv København
Østerfælled Torv 10, 1. sal · 2100 København Ø · Tlf.: 32 83 06 10

det ikke er en Rune Kilden pakke, men at de selv i høj grad skal være med til at tage ejerskab. Til gengæld får de også noget igen. I Pakhusene er der fælles kantine, som drives af en restauratør, der har så stor en forretning ud af huset ved siden af, at han har noget på spil i forhold til at lave god mad. Vi opfordrer folk til at gå i kantinen og sætte sig ved siden af nogen, de ikke kender, hvis de har lyst. Vi har etableret bad og sauna som samtidig anvendes af medlemmerne i Seier Fitness. På den måde kan faciliteterne anvendes af både husets lejere og beboerne i bydelen og vi deles om økonomien i det til gavn for alle. Det giver bygningen en værdi, der er noget værd for lejerne og dermed for os. Men det giver også Seier mulighed for nye kunder, og derfor vil de gerne holde faciliteterne rene og lækre. Den symbiose tror jeg på, bliver fremtiden i mange flere ejendomme. Men der kan være mennesker, der ikke ønsker at træde ind i det fællesskab. Og så kan de finde kontorer et andet sted, siger Rune Kilden.

Allerede ved byggestart sagde Rune Kilden:

- For ikke at gå helt skævt af, hvad der er efterspurgt i det institutionelle miljø, har vi haft nogle indledende drøftelser af, "hvad skal der til, hvis I skulle overtage det her projekt på et tidspunkt". Vi har startet den dialog i det små med aktører i markedet, som kunne være interesseret.

Og det lykkedes.

Medio juni kunne PFA offentliggøre, at de havde købt Pakhusene, og at PFA dermed investerer knap 1 mia. kr. i udviklingen af Pakhusene. Dermed viste projektet sig rentabelt for ejerkredsen og en fornuftig investering for både Rune Kilden og partneren Stine Hindby, som Rune Kilden arbejder sammen med på alle sine projekter. Han mødte hende, da han arbejdede i IBI i Sverige, og mens Rune Kilden er den udadvendte, der skaber netværk på kryds og tværs og "kæfter" op i det aarhusianske kulturliv og skaber opmærksomhed om projekternes byværdi, så sørger Stine Hindby for, at det hele bliver gennemført og hænger sammen tidsmæssigt.

- Projekterne og omfanget af det, vi laver, er kun blevet så stort på grund af, at jeg har Stine med på rejsen. Hun skal have en stor del af æren, og jeg tør kun lave så store projekter, fordi hun er ved min side. Hun er rolig, kan se de ting, jeg ikke kan se og snakke med de mennesker, jeg ikke forstår. Så oversætter hun for mig og nogle gange oversætter hun nok også det, jeg siger den anden vej. Indtil for nylig har vi ikke været flere end os to. Vi har været så heldige, at rådgiverne har syntes, det har været rigtig fedt at arbejde sammen med os, - måske fordi de kan mærke, at vi brænder for det, vi laver. Så de har næsten opført sig, som om de var en del af firmaet. Men med de seneste projekter, vi har fået ind, er vi nødt til at begynde at ansætte folk, og det er faktisk også en ny spændende rejse for Stine og jeg, siger Rune Kilden.

Fascineret af Arne Jacobsen

Rune Kilden har nemlig vundet muligheden for at bygge videre på Aarhus Ø i skarp konkurrence med især A. Enggaard, der også har udviklet Ceres Byen i Aarhus. Først vandt Kilden & Co. retten til at bygge videre på Lighthouse-projektet på spidsen af Aarhus Ø; et højhus, der forventes at blive Danmarks højeste boligbyggeri. Og efterfølgende endte en grund med mulighed for at bygge hotel også til Rune Kildens team, der denne gang inkluderede Bestseller-ejer Anders Holch Povlsen.

- Jeg elsker at bo på hotel. Det er fyldt med drømme og god energi. Jeg ville derfor gerne lave noget helt specielt og har altid været fascineret af Arne Jacobsens SAS-hotel, hvor alt var designet og gennemført hele vejen igennem. En dag sad jeg på hotellet

nyboligerhverv.dk

Hvad er markedslejen i din by?

Nybolig Erhverv deler viden og indsigt i erhvervsejendomsmarkedet via unikt, digitalt analyseværktøj, der giver dig svar her og nu.

Markeds-e-data er et dynamisk og gratis redskab, hvor du med få klik får en samlet oversigt over de vigtigste nøgletal på markedet for erhvervsejendomme.

Du kan nemt søge og sammenligne tomgangsrater, afkast- og lejeniveauer inden for butik-, kontor-, lager- og produktionsejendomme i hele landet.

Viden og erfaring

Nybolig Erhverv er med 24 forretninger fordelt på landsplan Danmarks største erhvervsmæglerkæde. Vores mæglere har arbejdet med erhvervsejendomme igennem mange år og har indgående kendskab til markedet. Markeds-e-data afspejler en del af denne viden.

Find markeds-e-data på **nyboligerhverv.dk**

Nybolig Erhverv

Landsdækkende kæde med internationale relationer - Tlf. 4455 5620

Esbjerg · Frederikshavn · Haderslev · Herning · Hillerød · Holstebro
Horsens · Kolding · København · Nexø · Næstved · Odense · Randers
Roskilde · Rønne · Silkeborg · Skive · Slagelse · Svendborg
Sønderborg · Vejle · Viborg · Aalborg · Aarhus

savills
An International Associate of Savills

Nybolig Erhverv

og tænkte på, om man kunne lave en opdateret version i Aarhus, og så kunne jeg ikke få øje på andre end BIG til den opgave. Når man så kommer med et projekt med så høje ambitioner, skal man finde en samarbejdspartner, der kan forstå ambitionsniveauet.

Faktisk gik det lige omvendt, da Rune Kilden henvendte sig til Anders Holch Povlsen.

- På de første 4 møder talte vi lidt mere generelt om Aarhus, og om vi mon skulle blande os lidt i byens udvikling sammen. Men Anders vidste ikke, om Bassin 7 projektet var et projekt for ham. Men det vidste jeg. Så aftalen blev, at han skulle være med, men at det skulle være mere spektakulært, mere vildt. Så begyndte vi at snakke om, hvad det kunne være, og vi fik vi et par sjove ideer. Derfor måtte jeg på en lidt usædvanlig tur tilbage til BIG og sige, at vi måtte finde på noget, der gjorde projektet til en destination i sig selv. Det var en mærkelig, men utroligt tilfredsstillende og ny situation for jeg er vant til at være den, der nok kommer med de højeste ambitioner, siger Rune Kilden.

- Når man så har noget, som man synes er blevet rigtig godt, så er det jo næsten uudholdeligt, at man skal vente næsten et år på en afgørelse fra kommunens side, men sådan er vilkårene jo.

Elsker også København

Indtil videre har Rune Kilden kun udviklet ejendomme i Aarhus. Er han kun i det aarhusianske marked fremadrettet?

- I dag vurderer vi på arkitekternes referencer, men hvis vi nu starter med at anerkende, at byudvikling er en teamsport, så er det jo teamets referencer, man skal vurdere. I dag starter vi nærmest hver konkurrence fra 0, da tankegangen er, at nogen fagligt kan vurdere det papir, du lægger frem, hvor arkitekterne jo mere tegner glade mennesker på en solskinsdag end trætte børn på en regnfuld onsdag. Her Pakhusene, der har rejst sig fra papiret.

- Mine udviklingsprojekter er drevet af nysgerrighed. Jeg vil gerne lære noget nyt, løfte udviklingen og møde spændende kreative mennesker og iværksættere. Jeg tror noget af min styrke lige nu er, at jeg er så dedikeret. Men det kan jo være Aarhus bliver færdig med mig, før jeg bliver færdig med Aarhus. Det må fremtiden vise.

Rune Kilden har vundet de seneste to projekter i åbne konkurrencer. Han roser Aarhus kommune for sin måde at gøre det på konkret i dette tilfælde, men ikke offentlige udbud generelt.

- Jeg synes Aarhus kommune er progressive på udbudssiden. Vi bliver bedømt på hele det team, vi stiller med, og der er stadig mere fokus på, at der rent faktisk kan leveres det, der bliver lovet, og at dem, der byder ind, har en track record på at gøre som, de siger. Det er så nemt at sidde som bygherre og lægge skylden på rådgiverne, og hvis noget går godt eller dårligt, så er det altid arkitektens skyld. Men arkitekten er jo faktisk låst af det, investor kræver. Din eneste handlemulighed som arkitekt er at stoppe på sagen og dermed måske gå glip af et honorar på 15-20 millioner kr. Og det er altså sjældent noget, der giver ros i partnerkredsen.

- Derfor er min pointe: Hvorfor er det ikke også bygherren, der skal levere referencer? Vi har fået en bane at spille på, og det skal vi gøre. Vi kunne for eksempel blive bedt om at dokumentere, at vi kan få en restaurant eller andre offentlige arealer til at fungere og så er det bare ærgerligt, at det har været en negativ post i regnearket.

I foråret var der en konference i Aarhus om byudvikling i Vancouver. Her blev Rune Kilden inspireret.

- En spændende pointe fra Vancouver var, at de fleste projekter blev skabt i dialog-processer mellem bygherre, byens borgere og kommunen, og ikke i stressede konkurrenceforløb. En dialog, der handler om at skabe en god by kontra en konkurrence, der handler om at vinde et projekt. Det synes jeg er en interessant pointe. Jeg tror, vi i dag har skabt en form, hvor det vi vejer og måler ikke nødvendigvis er det mest interessante. Projekternes kvaliteter

Foto: Thomas Mølvig © AART architects

skabes ikke i konkurrencerne, men i de 2000 beslutninger, der ligger på den anden side af, at man har vundet.

Find det rigtige team

I stedet kunne konkurrencerne gå ud på at finde det team af udviklere, arkitekter, ingeniører mv., som man tror på kan løse opgaven.

- I den proces kan man jo sagtens have en dialog om hovedgreb, grundideen i det man vil skabe, ambitionsniveau osv. Hvis du så udvikler frem mod en endelig godkendelse af dit projekt vel vidende, at du risikerer at få nej, hvis ikke du leverer det niveau af byudvikling, du lovede kommunen og alle andre, så får vi en situation, hvor fokus i teamet ikke er rettet mod at vinde en konkurrence, men mod at udvikle byen.

Rune Kilden bliver ofte kaldt ”buddhistisk” i sin tilgang, og noget er der om snakken ud over, at hans kone snart åbner yoga-studie i pakhusene.

- For mig handler det ikke så meget om det religiøse men nok mere om, at jeg kan mærke, hvor energien er god. Jeg søger altid mod den gode energi, og det er vigtigt for mig, at tingene er i balance. Man kan give for meget af sig selv, så man mister fodfæste og retning, men man kan også give så lidt tilbage til omgivelserne, at det man skaber er uinteressant og uvedkommende. Jeg prøver at ramme midten af det, jeg ser. Jeg ser det sådan, at jeg forbundet med andre mennesker, og det jeg gør påvirker også andre mennesker. Jeg tror på, at man ikke kun skal gøre noget for sig selv, men også for byen og fællesskabet. I alle andre brancher udvikler man jo produkter ved at involvere alle kompetencer i forløbet. Lige præcis i noget af det, vi så alle skal kigge på i så mange år, tænker vi, at stressede konkurrenceforløb giver de bedste resultater! Jeg ved ikke hvor mange biler, telefoner, computere mv. der bliver udviklet på den måde, men jeg tror ikke, det er mange. Så måske vi bare skulle lære lidt af alle de andre brancher... ■

Af Kamilla Sevel

UDVIKLINGSPROJEKTER I RUNE KILDEN REGI

- Sammen med arkitektfirmaet BIG og Michael Mortensen i Bassin 7. Her kommer der 250 lejligheder og 70 badehuse, teater, restauranter mv. Værdi cirka 1,5 milliard kr.
- Etape af Pakhusene. Her er PFA trådt ind sammen med Rune Kilden i stedet for Domis og nu bliver projektet udviklet færdigt i fællesskab med AART arkitekter. I alt ca. 31.000 kvm. kontor. Værdi cirka 0,9 milliarder kr.
- Æggepakkeriet på Godsbanen. Her kommer der 13.000 kvm. boliger og 1.500 kvm. erhverv i udvikling sammen med Domis og Sleth arkitekter. Det kickstarter den nye bydel, hvor Arkitektskolen også kommer til at ligge. Værdi cirka 0,6 milliarder kr.
- I den resterende del af Bassin 7 kommer der 19.000 kvm. bolig og 29.000 kvm. hotel og konferencecenter. Sammen med Anders Holch Povlsen, BIG og Sleth. Værdi cirka 1,5 milliarder kr.
- Lighthouse på 38.000 kvm. og 128 meter med 35.000 kvm. bolig og 3.000 kvm. bugtcenter i bunden. Projektet udvikles sammen med Domis og bliver forventeligt Danmarks højeste boligejendom. Værdi cirka 1,5 milliarder kr

Udenlandske investorer rykker ud af risikokurven

Transaktionerne sætter rekord, og det er ikke mindst det voksende antal udenlandske investorer, der trækker aktiviteten op

Skanska solgte i foråret et boligprojekt på 27.400 kvm i Ørestad til Heimstaden for 880 millioner kr. Projektet består af 300 lejligheder fordelt på fire boligblokke og en dagligvarebutik i stueplan og går under navnet Ø-huset.

Drevet af udenlandske investorer blev der købt og solgt ejendomme i første halvår af 2017 for 35 milliarder kr., og det er 17 procent højere end samme periode i 2016.

Boligudlejningsejendomme trækker mest i investorerne og udgjorde 31 procent af den samlede aktivitet med handler for cirka 11 milliarder kr. med hovedfokus i Hovedstadsområdet, der trækker 7,1 milliard kr. ud af de cirka 11 milliarder kr Det er da også her, at investorer som svenske Heimstaden og tyske Patrizia investerede for henholdsvis 4,2 milliarder kr. og 1,4 milliarder kr.

– Investorer i boligudlejningsejendomme kigger primært på fire faktorer, når de investerer. Det er sikkerhed for pengestrømme, demografiudvikling, finansiering og fremtidige salgsmuligheder, siger managing partner Nicholas Thurø, RED | Cushman & Wakefield.

Alligevel betyder jagten på afkast, at investorerne bevæger sig længere ud af risikokurven og flere og flere slækker på et eller flere af ovenstående kriterier. Det har de institutionelle investorer allerede gjort i en periode, når det gælder at gå ind i projekterne tidligere og være med til udviklingen, og det begynder de udenlandske nu også at gøre. Enten ved netop at hoppe ind i projektet tidligere, ved at sprede sig geografisk eller købe op i segmenter, hvor der ikke har været professionel investorinteresse før.

- Med baggrund i den høje aktivitet, vi allerede har set i 2017, forudser RED et rekordår for erhvervsejendomsmarkedet med en samlet volumen på 70-85 milliarder kr. Det er især de udenlandske investorer, der for alvor har etableret sig i markedet og som både køber og sælger, der er med til at holde aktiviteten oppe, siger Nicholas Thurø.

Det gælder for eksempel tyske Patrizia, hvis danske selskab i år har 5 års jubilæum i Norden fra basen i København.

37 ejendomme på 5 år

Patrizia har i alt købt 44 ejendomme i Danmark for 9,3 milliarder kr. En række af dem har dog allerede vist sig at være så gode investeringer, at gevinsten er taget hjem, og dermed er porteføljen i dag på 37 ejendomme med en værdi på 7,9 milliarder kr. Det danske datterselskab af den tyske ejendomsfond, der i samme periode er blevet blandt Europas største, gør status efter at have opereret i Norden i 5 år med base i København.

– Fra at have startet ud hjemme hos mig selv for 5 år siden, er vi nu næsten 35 medarbejdere og opererer i et marked, der har ændret sig markant. Vi var en af de første udenlandske investorer, og i dag er vi jo en lang række, siger adm. direktør Rikke Lykke, Patrizia Nordics.

Rikke Lykke er en af de frontfigurer i investeringsmarkedet, der hele vejen igennem har hilst den øgede konkurrence velkommen.

– Jo flere vi er, jo mere likvidt bliver markedet. Det ser jeg som en stor fordel for det bidrager til at øge professionalismen med mange aktører med forskelligartede krav og indgangsvinkler, siger Rikke Lykke.

I alt har Patrizia købt 19 enkeltejendomme og porteføljer og har i dag 37 ejendomme, mens 7 er frasolgt foruden enkeltlejligheder i nogle af de udlejningsejendomme, som Patrizia har opkøbt med henblik på at sælge dem, når lejerne flytter ud. Men der er sket en væsentlig ændring i markedet ikke mindst fordi de store investorer har udviklet sig, så de ikke længere kun ser på ejendomme på gode beliggenheder med lange lejekontrakter.

– De sidste 5 år er vi gået fra, at der primært var institutionelle investorer i markedet, der gik efter core ejendomme foruden private ejendomsselskaber og kommanditselskaber til, at markedet er drevet af langt flere aktører, der går efter værditilvækst med internationale og andre udenlandske fonde i front, siger Rikke Lykke.

Og fra, at Patrizia var en investor, der primært opererede indenfor 1. klasses ejendomme, som kunne værdioptimeres,

>

- Bolig-, kontor- og retailtransaktioner har i de seneste år domineret den samlede transaktionsvolumen med en samlet andel på 78-83 procent. Nu ser vi dog, at den øgede interesse for andre segmenter såsom hoteller og industri/logistik, der allerede begyndte at vise sig i 2016, for alvor har taget fart i 2017, hvor bolig-, kontor- og retailtransaktioner samlet blot udgør 58 procent af den foreløbige volumen i 2017, siger managing partner Nicholas Thurø, RED Cushman & Wakefield.

er fonden nu begyndt at arbejde langt tidligere med projekterne. Det sker for eksempel i et nyt projekt sammen med MT Højgaard som udvikler, der dermed får sat noget af grundbanken i spil.

– Der bliver købt og solgt mere. Som sådan ikke fordi der er flere bygninger i spil i Danmark, men fordi vi er mere aktive, og ikke mindst arbejder med ejendommene og sælger dem igen. Mange af de aktører, vi ser i markedet i dag køber ikke for at beholde i 30 år, men med en 3-, 5- eller 7-årig horisont, og det betyder, at ejendommene bliver vendt mere rundt i markedet, siger Rikke Lykke.

Væsentlig forskel på investorernes tilgang

Rikke Lykke ser en væsentlig forskel i den måde investorerne arbejder med ejendommene på i forhold til for 10 år siden.

– Hele tilgangen til en ejendomsinvestering hos de nuværende investorer i markedet er anderledes. I dag er den værdidrevet, og gevinsten skal ikke kun hentes i forhold til, hvordan man kan arbejde med finansieringen. I stedet ser vi på, hvordan man kan øge kvm. og udvikle lejekontrakterne.

Det er for eksempel en af de øvelser, Patrizia i øjeblikket er i gang med i Galleri K i centrum af København, som mange i branchen vurderede var købt for dyrt.

– Netop den er et godt eksempel. For 5 år siden ville de fleste have set det som en core investering, og det kunne det sådan set også have været nu. Men vi så nogle muligheder for at udvikle den og dermed tilføre værdi, så det er blevet en værditilvækstbaseret investering.

På 5 års fødselsdagen kan Rikke Lykke ikke se, at der skulle være nogle sten i vejen for Patrizias fortsatte nordiske ekspansion.

– For 2-3 år siden var jeg ude med en melding om, at udbuddet spidsede til. Men med den lave obligationsrente har flere investorer allokeret penge til ejendom og justeret deres forventninger, og dermed er det nemmere at finde ejendomme, der matcher vores investorers kriterier. Dermed ikke sagt, at vi ikke længere køber core ejendomme for det gør vi også og vores køb af Zara-ejendommen på Strøget er et af de nyere eksempler på det, siger Rikke Lykke.

Som en af de første investorer i det danske marked er Rikke Lykke også stolt af arbejdet den anden vej. Patrizia rejser nemlig penge fra investorer over hele verden, og det danske selskabs resultater har betydet, at flere af dem vælger at sætte penge i de nordiske fonde.

– Jeg er stolt af, at vi som nogle af de første har været med til at bringe investorer til Norden, som ikke har været i Danmark før, siger Rikke Lykke.

Nogle af dem, der er kommet direkte de seneste år, er de svenske investorer. Og ligesom Patrizia har de haft mod på at kravle op i værdikæden. Det gælder for eksempel svenske Heimstaden, der i år har 5 projektejendomme i København. I slutningen af april erhvervede de Ø-huset som opføres i Ørestad og kommer til at bestå af 300 boliger og en madbutik. Prisen for ejendommen er 1,1 milliard svenske kroner og den forventes at blive færdig i etaper og stå helt færdig i 2018.

- Jeg tror stadig der er potentiale for, at afkastet ryger længere ned. Dermed overvejer vi naturligvis også, hvordan vi kan få mest for pengene. En af mulighederne, som vi allerede har set ske, er større handler, hvor hele selskaber handles, og det tror jeg, vi kommer til at se mere af. En anden er, at investorerne i højere grad går ind i projekter med større potentiale, hvad end det er geografisk eller i forbindelse med egentlig udvikling, siger adm. direktør Rikke Lykke, Patrizia Nordics.

VI BYDER VELKOMMEN TIL NYE ANSIGTER

I FAST EJENDOM & ENTREPRISE SAMT PROCES

LUNDGRENS

Heimstaden har også købt Bjerglandsbyen i Brønshøj, som omfatter 114 boliger og som ellers var svær at lukke. Sammenlagt har selskabet ifølge en opgørelse fra Øresundsinstituttet købt byggeprojekter som omfatter 680 boliger i år for over 2,5 milliarder kr.

- Der er ikke nogen tvivl om, at både vi og andre tager mere risiko, og det vil kun øges i takt med, at markedet professionaliseres og konsolideres yderligere med de mange internationale aktører, siger Rikke Lykke.

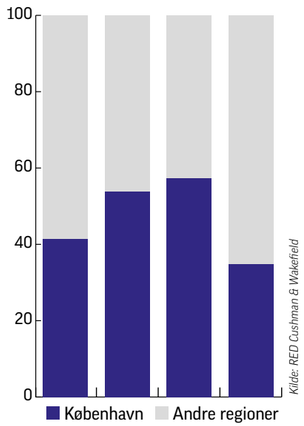
Det er Nicholas Thurø enig i.

- Det bliver ikke nemmere at få adgang til aktiverne, så vi vil se en yderligere bredde både geografisk, hvad angår tomgangen i ejendommene og segmentet. Jeg havde egentlig troet, at det ville komme tidligere, men det har det altså ikke gjort. Vi kan se nu, at Københavns andel af investeringerne i forhold til omegnskommunerne falder, og det er bare et af tegn på ændringerne nemlig, at flere køber op udenfor centrum, siger Nicholas Thurø. ■

Af Kamilla Sevel

Det er tydeligt, at investorerne har fået øjnene op for ejendomme udenfor København. Sammenlignet med andelen af investeringer andre steder, så er Københavns andel faldet fra over 50 procent til nu kun godt en trediedel.

Investorerne rykker ud af København
(procentvis andel af samtlige transaktioner)



Kilde: RED Cushman & Wakefield

Overraskelser for udenlandske investorer

Der er en række overraskelser for udenlandske investorer, når de kommer til Danmark. Øresundsinstituttet har sammenlignet de væsentligste lavpraktiske forskelle for danske og svenske investorer. Det drejer sig om følgende:

1) Areal måles ikke på samme måde: I Danmark medregnes dele af fællesarealerne i arealet for den enkelte lejlighed. I Sverige medregnes kun arealet indenfor væggene i boligen og det samme gælder for erhvervslokaler.

2) Ejerlejligheder er en almindelig ejerform: I Danmark findes der tre primære ejerformer i form af lejeboliger, andelsboliger og ejerlejligheder. En ejerlejlighed svarer ikke til en svensk bostadsrätt, men indebærer, at ejeren kan handle individuelt, når det gælder egen lejlighed. For en investor betyder det, at man kan sælge eller købe individuelle ejerlejligheder separat.

3) I Danmark er det almindeligt at indbetale 6 måneders leje inden man flytter ind i en bolig, og heraf er halvdelen en forskudsbetaling og halvdelen et depositum. Forskudsbetalingen dækker huslejen i 3 måneder ved opsigelse. Depositummet har ejeren som sikkerhed og kan bruge det til renovering af lejligheden ved udflytning. Det behøves ikke i Sverige for der er det normalt ejeren, der står for renoveringen, med mindre lejligheden er groft misrøgtet.

4) Lejen er uden driftsomkostninger: I Danmark indgår driftsomkostninger ikke som en del af lejen, og lejeren skal derfor selv have abonnement på varme, vand og el, hvilket desuden skaber et incitament til at reducere forbruget og dermed udgifterne. Det betyder også, at danske ejere ikke har samme udsving i udgifterne som de svenske, da forbrug måles og registreres per lejlighed.

Kilde: Øresundsinstituttet.

FOKUS
ASSET MANAGEMENT

Fokus on
active asset
management
and value creation

Fokus Asset Management is the proud winner of Europe Property Investor Awards 2017: “Manager of the year – newcomer”. Albeit being a newcomer, our team is highly experienced within asset and fund management through many years in the industry. We have in-house resources throughout the value chain of active asset management and combined with external specialists, we have an agile and committed team that enable us to build and implement attractive business cases. Through teamwork and structured processes, we strive to deliver maximum value creation to our clients.

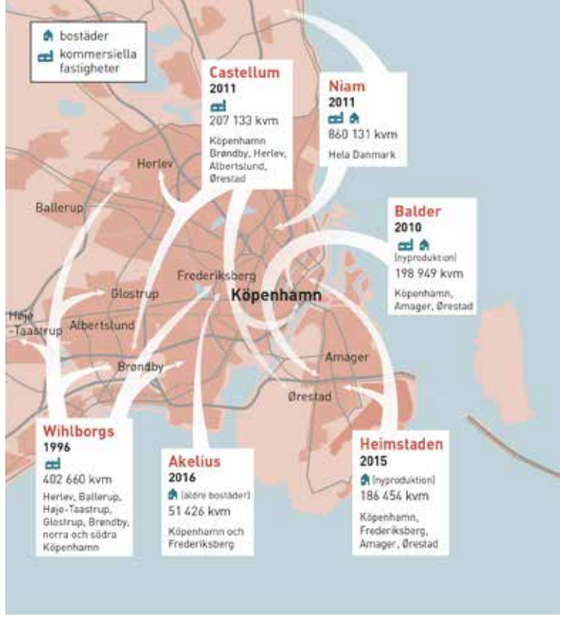
Fokus Asset Management services investors investing in Denmark and is approved by the Danish FSA to manage property funds.

For more information, contact

Tonny Nielsen, Partner/CEO
+45 21 43 09 96
www.fokusasset.dk

EUROPE PROPERTY INVESTOR AWARDS WINNER 2017

Kortet viser årstallet hvor selskabet gennemførte sit første køb i Danmark, det samlede areal som de ejer i Danmark, inden for hvilket segment de satser samt i hvilke geografiske områder. I 2015 investerede de svenske investorer 6 milliarder kr., i 2016 12 milliarder kr. og i 1. Halvdel af 2017 alene 6,8 milliarder kr. Flere mindre svenske investorer har investeret i Danmark. Det gælder for eksempel Pandox, der investerer i hotelejendomme og har købt 8 ejendomme i Danmark med sammenlagt cirka 1.840 hotelværelser og en ejendomsværdi på 2,6 milliarder kr. Blandt de aktører, der er på vej til at opbygge en portefølje er desuden Alma Property Partners som p.t. ejer 102 lejligheder på 12.300 kvm, Corem Property Group som køber lager-, logistik og handelsejendomme og ejer to ejendomme på 35.981 kvm. i Danmark, Sagax som investerer indenfor lager og let industri og ejer cirka 6.500 kvm i Danmark, samt Midstar som er orienteret mod hotelejendomme og som i starten af maj lavede første køb i Danmark, bestående af Quality Airport Hotel Dan med 240 værelser.



Kilde: Øresundsinstituttet

MT HØJGAARD SÆTTER 176 BOLIGER I SYDHAVNEN I SPIL

MT Højgaard har i mere end 15 år haft betydelige interesser i Sydhavnen, og nu er en større del af området på vej i spil. Investeringsselskabet Patrizia har nemlig indgået en aftale med MT Højgaard om udvikling og opførelse af 18.660 kvm boligbyggeri på A.C. Meyers Vænge i Københavns Sydhavn.

En del af entreprenørkoncernens betydelige grunde i området er sat i spil for længe siden og blevet til projekter med boliger på Frederikskaj og det tidligere Nokia, nu Aalborg Universitet.

– Det glæder os, at vi nu får mulighed for at fuldende udviklingen af området ved at opføre et tæt og grønt boligkvarter i et spændende campusmiljø tæt på Aalborg Universitet i København og den kommende Metro, siger divisionsdirektør i MT Højgaard, Christina Jørgensen.

De 56 rækkehuse og 120 lejligheder bliver suppleret af butikker, caféer og beboerlokaler i områdets stueetager.

Det er Patrizias fjerde akkvisition i området og kommer efter erhvervelsen af et andet boligudviklingsprojekt i marts. Men i modsætning til de tidligere akkvisitioner i området, hvor Patrizia har investeret i nøglefærdige projekter, så er der her tale om et projekt, hvor virksomheden selv agerer bygherre.

Udbygningen af Sydhavnen kan rumme op til 9.000 boliger. Over 4.000 er på vej. Her det kommende Patrizia/MT Højgaard projekt.

dlapiper.com

STØRRELSEN
GØR EN FORSKEL
PUNKTUM

4.200 jurister
40 lande
I Norden
ADVOKATVIRKSOMHEDEN LETT ER BLEVET TIL DLA PIPER
Og hele verden

Størrelsen gør en forskel, når du har behov for juridisk rådgivning i byggeprojekter, ejendomstransaktioner og ejendomsudvikling. Vi har længe været et af Danmarks førende specialteams inden for fast ejendom, og nu har vi også globalt et team på 500 advokater med speciale i fast ejendom. Vi glæder os til at udnytte vores globale erfaring og netværk til gavn for dig. Det er derfor, at vi er blevet en del af DLA Piper, der er en af verdens førende advokatvirksomheder.

DLA PIPER

Udenlandske investorers ejendomskøb

(H2 2016 - H1 2017, top 10)

I Sydhavnen udvikler MT Højgaard nu til Patrizia. Projektet opføres i flere etaper. De første arbejder forventes påbegyndt i august 2017, og den sidste ejendom forventes afleveret i slutningen af 2019.

	I mia. kr.	Land
Heimstaden	5,2	Norge
NIAM	5,1	Sverige
Wihlborgs A/S	2,5	Sverige
NREP	2 - 3	Sverige
Patrizia	2,1	Tyskland
Akelius Residential Property AB	1,8	Sverige
Wenaasgruppen	1,5	Norge
Hines	1,3	USA
Strawberry Fields (Peter Stordalen)	1,2	Norge
AB Balder	1,1	Sverige

Kilde: RED Cushman & Wakefield

TRANSAKTIONER I DANMARK

(udvalg af største transaktioner i det danske marked i de seneste måneder)

Butik, kontor, lager, industri & transport

Adresse	By	Areal, kvm	Pris i mio. kr	Køber	Sælger	Pris pr. m²
4 ejendomme på Købmagergade	København K	3.145	460	Hines	Meyer Bergman	146.264
Marielundvej 46	Herlev	23.478	Est. 155	Rent Estate	Cromwell	6.602
15 erhvervsejendomme i Storkøbenhavn	Storkøbenhavn	165.000	1.800	Wihlborgs A/S	Danica	10.909
Holmboes Alle 2	Horsens	12.031	168	NIAM	Kirk og Thorsen A/S	13.964
Rådhuspladsen 4	København V	14.000	560	Standard Life	Alm. Brand	40.000
Nordager 1, Ullsvej 5 og Blangstedgårdsvej 23	Kolding, Køge og Odense	71.565	440	M&G Real Estate	Lemvigh-Müller	6.148
Gallerierne Shoppingcenter	Hillerød	20.064	Est. 110	Private Investor	BRFkredit	5.482
Antoniestræde 2	Køge	4.394	97	Citycon	Køge Kommune	22.076
Osvald Helmuths Vej 4	Frederiksberg	53.698	1.080	Bygningsstyrelsen	EY	20.112
Pakhusene	Århus C	10.621 samt 21.000 byggeretsmeter	Est. 360	PFA Pension	Domis	N/A
Amerikavej 7	Fredericia	21.000	91	Fredericia Logistik ApS	DSV	6.538
Prinsessens Kvarter	Fredericia	732.000	65	Google	N/A	N/A
Danica Erhvervsportefølje	Hele landet	Ukendt	1.600	Ukendt	Danica	N/A
Kolding Åpark 8 og Albani Torv 2	Kolding og Odense	11.867	232	PensionDanmark	KPC	19.550
Ottiliavej 7	Valby	33.000	378	JØP & DIP	Lundbeck	11.455
Tuborg Havnevej 19	Hellerup	8.912	420	Novo A/S	PKA	47.127
15 logistikejendomme	Hele landet	Ca. 330.000	Est. 2-3 mia.	NREP	NREP	N/A

Udenlandske investorers andel af investeringsvolumen

i % af den totale transaktionsvolumen

Kilde: RED Cushman & Wakefield

Boliger - huse og lejligheder

Adresse	By	Areal, kvm	Pris i mio. kr	Køber	Sælger	Pris pr. m²
Linde Alle 18	Ballerup	2.850	Est. 78	Ares Management	Friheden Gruppen A/S	27.368
Axel Strøbyes Vej, Poul Bundgaards Vej og Valby Maskinparksvej	Valby	10.000	Est. 310	CapMan	Europa Capital	31.000
Boligportefølje	København	Est. 19.000	Est. 600	Kjøbenhavns Boligejendomsselskab	Qapartments Group	31.579
Tavervej 40-78 & 65-139	Klarup	6.786	105	Erik Sørensen	Ares	15.399
Store Regnegade 24-26	København K	2.626	Est. 120	Bo Ladegaard Bendtsen	Ejendomsvisioner	45.697
11 ejendomme på Amagerbrogade	København S	15.022	370	Akelius Residential Property AB	CapMan	24.631
AC Meyers Vænge	København SV	18.660	Est. 670	Patrizia	MT Højgaard A/S	35.906
Masnedøgade 28	København Ø	3.670	Est. 145	Thylander	Vision Properties	39.510
Ridderhatten 101	Odense SØ	3.112	52	NIAM	Private Investor	16.710
Boligudlejningsportefølje (145 lejligheder)	Aalborg	12.200	223	Private Investor	Magnus Kjøller	18.279
Søren Frichs Vej 53	Århus	7.200	Est. 210	Core Bolig	Innovater	29.167
Granvej 25	Bagsværd	9.420	270	Heimstaden	Calum	28.662
Holbergsgade 11	København K	2.060	68	Core Bolig	Private Investor	33.046
Ungdomsboligprojekter på Englandsvej 45-47 og Vanløse Allé 92	København S	2.885	Est. 85	Koncenton	TK Development	29.463
Elmely, Vejlesøparken, Byporten og Bavnehøj Parken	Farum, Holte, Hørsholm og Værløse	N/A	Est. 500-1.000	Core Bolig	SEB	N/A
Duegården	Frederiksberg	21.326	482	Akelius Residential Property AB	Nykredit	22.602
Hostrups Have	Frederiksberg C	64.777	1.690	Heimstaden	Nykredit	26.090
Frederiks Allé 75A-C	Århus C	2.860	82	CapMan	Private Investor	28.497

Sport, fritid, kultur & hotel

Adresse	By	Areal, kvm	Pris i mio. kr	Køber	Sælger	Pris pr. m²
Strand- og Badehotel Marienlyst (49,9%)	Helsingør	8.471	Est. 100	Artha Kapitalforvaltning	Private Investor	11.805
Grand Hotel	København V	6.564	Est. 250	Midstar	Arp-Hansen Hotel Group A/S	38.087
Center Boulevard 5	København S	41.658	Est. 1.500	Wenaasgruppen	Solstra	36.007
Hotel Mercur, Hotel Plaza, Hotel Richmond og Hotel Star	København V	25.690	760	AB Balder	Hotel Property Group	29.583

Tallene leveres af mæglerfirmaet RED Cushman & Wakefield.

Info om handler kan mailes til sevel@estatemedia.dk

KLYNGER ER DET NYE SORT

Stadig flere byer, industrier og investorer forsøger at skabe klynger, for de sikrer vækst og attraktive udviklingsmiljøer

Flere og flere virksomheder går efter at klumpe sig sammen enten i klynger eller knudepunkter. En klynge er en samling af virksomheder ofte sammen med forskningsinstitutioner, mens knudepunkterne samler virksomheder i kontorområder, hvor fleksibiliteten og infrastrukturen er optimal.

- I Boston gør man det, i Barcelona har man været i gang længe, Philadelphia gør det og Eindhoven følger stærkt med. I de senere år har innovationslandskabet verdenen over ændret sig. For blot 20 år siden lå forskerparker og innovationsmiljøer som i Silicon Valley afsides – langt væk fra byerne. Arbejdet var isoleret og idéerne blev holdt inden for husets fire vægge. Men i dag ser vi en bevægelse, hvor nærhed, inklusion og integration i bylivet er altafgørende for innovation, og Vidensbyen er Danmarks førende eksempel på et innovationsdistrikt til dato, siger adm. direktør Caroline Arends, Vidensbyen.

I samarbejde med den nye innovationshub Bloxhub satte Vidensbyen i sommer fokus på, hvordan samfundet får mest ud af den nyeste bølge "innovationsdistrikter i byer", da innovationslandskabernes fader, Bruce Katz, besøgte Danmark.

Han arbejder med byudvikling og har skrevet en lang række bøger om bydannelse og forandringerne i nutidens byer. Han ved godt, at mange offentlige myndigheder gerne vil danne klynger, men også ejendomsinvestorer kan naturligt have en stor interesse i at vide, hvor efterspørgslen vil koncentrere sig.

Bruce Katz fremhævede tre ting, der er afgørende for, at klynger bliver en succes:

- Flere af samme type virksomheder indenfor et givet område og et dyrket fællesskab
- Virksomheder og institutioner skal ligge på et fysisk begrænset område med god infrastruktur og gode bredbåndsforbindelser
- Offentlige myndigheder skal sikre sig, at der bliver udviklet et levende område med en blanding af bolig, kontorer og butikker

Bygningsstyrelsen købte i juli måned en ejendom ved Flintholm Station for at opbygge en fremtidig klynge af statslige virksomheder. *Læs mere på side 34.*

- Når man arbejder med at opbygge klynger betyder bygninger mindre end det der foregår inde i bygningen. Men hvis man formår at opbygge velfungerende klynger, så betyder det, at mikrobeliggenhed bliver uhyre vigtigt ligesom det gør for eksempel at ligge direkte i forbindelse med et teknisk universitet, siger Bruce Katz.

Alfa og omega at få det offentlige med

Netværk og klynger er ikke bare godt for virksomhederne selv, men bidrager markant til at understøtte virksomhedernes innovation og kompetenceudvikling viste en undersøgelse fra Styrelsen for Forskning og Innovation i 2015. Men det er alfa og omega for succes, at man samarbejder på tværs.

- Vi er i høj grad lykkedes med at opbygge en innovativ klynge eller et 'innovationsdistrikt', fordi såvel private virksomheder som institutioner og offentlige myndigheder bakker op, siger Caroline Arends.

Derfor har By og Havn og en række virksomheder i Ørestad da også fulgt nøje, hvordan Lyngby har formået at tiltrække virksomheder som en konsekvens af netværkstankegangen. Og derfor dannede en række virksomheder i begyndelsen af året netværksorganisationen Ørestad Innovation City Copenhagen, ØICC, der skal medvirke til at tiltrække og stimulere erhvervs- og vidensudviklingen i Ørestad. Tanken bag er netop, at enkelte aktører i bydelens tiltag får ny kraft, hvis man slutter sig sammen i et formaliseret samarbejde på tværs af brancher omkring Ørestad.

- Over hele verden er der fokus på 'innovationsdistrikters' effekt for virksomheder og organisationer. Der er et fantastisk momentum i Ørestad, og det vil vi gerne udnytte til at tiltrække endnu flere små, mellemstore og store virksomheder, siger adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn, der er organisationens første bestyrelsesformand.

Der er mange eksempler både internationalt og nationalt på lignende succesfulde netværksorganisationer.

- Nye måder at arbejde og samarbejde på bliver afgørende for enhver vidensvirksomhed i fremtiden. Samtidig har vi brug for at kunne tiltrække de bedste hoveder fra begge sider af sundet, siger Søren Brøndum, executive director, Rambøll Danmark.

Står stærkere i konkurrencen med netværk

Et andet medlem er Solstra Capital Partners, der står bag Copenhagen Towers, det nye Bella Kvarter og Crowne Plaza hotel.

- Selvom vi i Ørestad konkurrerer internt om virksomheder og potentielle beboeres gunst, så vil vi gerne overbevise internationale virksomheder om, at de skal vælge København frem for Stockholm eller Helsinki som deres hub

>

Foto: By & HAVN/ Aerodan

På forskningssiden er det Københavns Universitet Søndre Campus i Ørestad Nord, IT-Universitetet og AAU i Sydhavnen, der skal promoveres som en del af ØICC. Sammenlagt er der godt 20.000 studerende på universitetsniveau i Ørestad.

til det skandinaviske og baltiske marked, og i den konkurrence står vi bare stærkere i kraft af netværket, siger Oscar Crohn, Solstra Capital Partners.

Carolina Benjaminsen er netop blevet ansat som Innovationsnetværkets første adm. direktør. Målet er, at Carolina Benjaminsen skal tage kampen op men også supplere blandt andet Vidensbyen og gøre Ørestad til det stærkeste knudepunkt for innovation, viden og kreativitet i Greater Copenhagen.

– Adskillige videnstunge, internationale virksomheder har valgt at placere sig i Ørestad blandt andet fordi det er vigtigt for dem at kunne tiltrække de bedste hoveder fra begge sider af sundet, og at have let adgang til det globale marked. Med sammensætningen af videnstunge virksomheder, kultur og universiteter, er alle ingredienser til stede for et kraftfuldt innovationsnetværk, hvor medlemsvirksomhederne deler viden og kompetencer på tværs, siger Jens Kramer Mikkelsen,

> “I Danmark findes over 50 innovative netværk og klynger, som arbejder for at skabe vækst og innovation nationalt eller regionalt.”
>
> *Cluster Excellence Danmark*

Kan en hvilken som helst kommune i Danmark så få succes med at skabe klynger? En række forudsætninger er i hvert fald vigtige at holde sig for øje for at få succes. Bruce Katz nævner følgende:

- Dan et netværk af nøgleledere fra erhvervslivet, institutioner og andre interessenter
- Gennemgå områdets aktiver for at få fokus på styrkerne
- Udarbejd en ”game-changing” strategi, der bygger videre på områdets styrker også selvom den måske involverer at relokalisere vigtige institutioner
- Arbejd med at området inkluderer forskning og udvikling af ny teknologi
- Identificer og synliggør iværksætteri i området
- Forbind erhvervsvirksomheder og studerende i området bevidst
- Sæt uudviklede eller forfaldne udviklingsområder i spil.

>

LIV TIL EJENDOMME

Frederiksberg Centret er et moderne shoppingcenter, som vi har været med til at forny og til dagligt driver. Vi administrerer, udvikler og servicerer danske ejendomme og varetager alle typer af opgaver; fra lejeopkrævning og tilsyn med ejendomme til rådgivning af vores kunder. Mød flere af vores ejendomme på **livtilejendomme.dk**

DEAS

Kontorbygning til 1 milliard kr. skal skabe knudepunkt

Siden 2015 har Bygningsstyrelsen arbejdet på at skabe stærke knudepunkter til statens lejere. Det førte til den overraskende nyhed denne sommer om, at Bygningsstyrelsen havde købt ejendommen Osvald Helmuths Vej 4 på Frederiksberg af revisionsvirksomheden EY for 1.080 millioner kr. Ejendommen er på 55.700 kvm, hvoraf cirka 37.000 kvm er kontor foruden kælder og parkering.

Huset er tegnet af 3XN og var dengang i 2011, da bygningen stod færdig, en af de få ejendomme i Danmark med DGNB-sølvcertifikat.

- Vi arbejder ud fra en målsætning om at effektivisere statens lokaleforbrug. Derfor har vi længe set på mulighederne for at danne knudepunkter. Især bliver vi udfordrede i forbindelse med ændringer af ressortområder og organisationsændringer i statens styrelser, siger vicedirektør Kristian Lyk-Jensen, Bygningsstyrelsen.

Det er meget dyrt at flytte en styrelse både i direkte omkostninger, men også hvad angår tabt produktivitet.

- Mulighederne for at tilpasse lokalerne til ændringer i styrelsesstrukturen er meget ufleksibel, hvis hver styrelse har en særskilt lokation. Derfor har vi været på udkig efter lokaler, der er beliggende ved trafikale knudepunkter, men som også kan fungere som et internt knudepunkt forstået på den måde, at der kan ændres hurtigt og smidigt på arealudnyttelsen.

Den største koncentration af statslige kontorer er der på Slotsholmen.

- Det er et fantastisk knudepunkt. Vi har så mange og sammenhængende kvadratmetre derinde, at vi nemt kan ændre på arealfordeleingen, når forskellige funktioner bliver flyttet fra et departement til et andet. Eller hvis der bliver skåret ned eller mandet op på enkelte områder. Det er det samme, vi gerne vil på Flintholmen og på Kalvebod Brygge, hvor vi bygger nyt i OPP-regi, siger Kristian Lyk-Jensen.

Det er som udgangspunkt billigere for staten at være ejer end lejer, så derfor har Bygningsstyrelsen søgt efter muligheder og velegnede ejendomme for at kunne opbygge et knudepunkt. Bygningsstyrelsen har købt ejendommen direkte af EY, og Kristian Lyk-Jensen udelukker ikke, at der kan blive opkøbt flere ejendomme.

- Hvis der dukker en god kontorejendom op af samme størrelsesorden til fornuftig pris per kvm., kunne vi sagtens være interesserede i at købe. Mange styrelser og statsinstitutioner sidder i dag i mindre, selvstændige og ufleksible lejemål, og det vil vi gerne have ændret til fordel for knudepunkter. ■

Af Kamilla Sevel

Det er klart, at det er lidt kompliceret med lejerne i bygningen, for vi køber ikke ejendommen for at udleje til private. Men vi går ikke ud og opsiger dem, siger vicedirektør Kristian Lyk-Jensen, Bygningsstyrelsen.

DAL ERHVERVSMÆGLER | NAI DANMARK

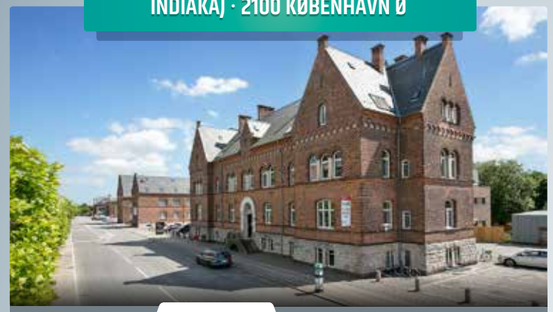
dal dk
Erhvervsmæglere & Valuarer MDE

Effektiv erhvervsudlejning

Over 100 udlejninger årligt. Ring 70 300 555 for vurdering.

DANISH PARTNER OF NAI GLOBAL: DAL ERHVERVSMÆGLER · FORBINDELSESVEJ 12 · 2100 KØBENHAVN Ø · TLF. +45 70 300 555 · INFO@DAL.DK · WWW.DAL.DK

INDIAKAJ · 2100 KØBENHAVN Ø



KONTOR | SAG NR. 21024338 | LEJE DKK 1.750/m²

893 m² kontor, velh. pakhus, elegant topkvalitet

Indiakaj, Sdr. Frihavn. 893 m² kontor, fordelt på to plan i stue og parterre. Meget flot stand, klassiske højloftede omgivelser, super god parkering, 5 min. gang til Østerport St., ledigt til overtagelse.

AREAL M²	893
LEJE PR. M²	1.750
DRIFT PR. M²	INKL
ENERGIMÆRKE	-
OPFØRT ÅR	1894

FORBINDELSESVEJ · 2100 KØBENHAVN Ø

KONTOR | SAG NR. 21024378 | LEJE DKK 1.800/m²

240 m² penthouse kontor ml. Kastellet & Langelinie

Forbindelsesvej, Sdr. Frihavn. I alt 170 m² lækkert penthouse-kontor på 3. sal og 70 m² del af stue-etage, fælles kantine og mødelok. Præsentabel, smuk ejendom, flot indgangsparti. Ledigt nu.

AREAL M²	240
LEJE PR. M²	1.800
DRIFT PR. M²	INKL
ENERGIMÆRKE	-
OPFØRT ÅR	1915

2100 KØBENHAVN Ø

SAG NR. 21024339 | DKK 1.800/m²

430 m² flot kontor i pakhus v/ Kastellet

2. sal: Indrettet m. 10x cellekontor, elevator, kig til Langeliniehavnen, flot og klassisk,. god parkering.

AREAL M²	430
LEJE PR. M²	1.800
DRIFT PR. M²	INKL

1123 KØBENHAVN K

SAG NR. 21024377 | DKK 1.650/m²

163 m² kontor ved Kongens Have

Klassisk kontor midt i København. Charm. beliggenhed, gårdhave, mix af store/små lok., ledigt nu..

AREAL M²	163
LEJE PR. M²	1.650
DRIFT PR. M²	INKL

2100 KØBENHAVN Ø

SAG NR. 21024337 | DKK 1.800/m²

269+324 m² kontor i flot pakhus

Indiakaj, Sdr. Frihavn. Elegante & klassiske kontorlok. i smukt pakhus ml. Kastellet & Langelinie.

AREAL M²	269+324
LEJE PR. M²	1.500/1.800
DRIFT PR. M²	INKL

2730 HERLEV

SAG NR. 21024294 | DKK 750/m²

181+591 m² kontor, lyst & nyrenov.

Marielundvej/Hørkær. Flotte/lyse kontorlok., præsentabel ejd., lager kan medfølge, attraktiv pris.

AREAL M²	181+591
LEJE PR. M²	600-750
DRIFT PR. M²	38

NAI DANMARK
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

NAI Danmark is part of NAI Global, the single largest, most powerful global network of owner-operated commercial real estate brokerage firms. Ranked #4 on the 2017 Lipsey Survey, NAI Global has 7.000 professionals, operating from +400 offices in 60 countries. In Scandinavia we have 21 offices covering Sweden, Norway and Denmark. Connect with our Danish team: +45 70 300 556, dal.dk, nai.dk, naiglobal.com.

BRANCHEGUIDE

Brancheguiden i Estate Magasin bringer en oversigt
over virksomheder i den danske bygge- og ejendomsbranche
på tværs af de sædvanlige brancheskel.

Brancheguiden udkommer som en del af
Estate Magasin 6 gange om året,
og er den direkte vej til branchens aktører.

Brancheguiden er også tilgængelig 24/7
på www.estatemedia.dk

Kontakt
Michael Mortensen på mortensen@estatemedia.dk/tlf. 28 34 03 19
og få mere at vide om optagelse.

ADMINISTRATORER

ADMINISTREA APS

Hørkær 26, 2730 Herlev
Tlf.: 44 25 00 15
Kontakt: Gitte Krigbaum, adm. direktør
Christian Dam-Bertelsen, direktør
Email: gk@administrea.dk, cdb@administrea.dk
Web: www.administrea.dk
Administrea er specialister i ejendomsadministration, boligformidling og ejendomsdrift baseret på høj kvalitet med tæt kundekontakt..

EJENDOMSVISIONER.DK

Hejrevej 33, 2400 København NV
Tlf.: 71 99 40 30
Kontakt: Ian Winther Høiland, direktør
Email: Ih@ejendomsvisioner.dk
Web: Ejendomsvisioner.dk

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S

Meldahlsgade 5, 1613 København V
Tlf.: 33 33 82 82
Kontakt: Anne Marie Oksen, administrerende direktør
Email: amo@cej.dk
Web: www.cej.dk
Individuel administration af alle typer ejendomme inkl. teknisk og juridisk rådgivning samt økonomisk rapportering. Vi er landsdækkende, og har kontorer i København og Aarhus.

JORDAN | LØGSTRUP

Vesterbrogade 33, 1620 København V
Tlf.: 33 25 54 00
Kontakt: Henriette Jordan, advokat & partner
Email: hj@stenohus.dk
Web: www.stenohus.dk
Tilbyder professionel ejendomsadministration af alle typer ejendomme. Vi ser udviklingspotentialer og udøver en professionel og helhedsorienteret rådgivning i alt, hvad vi gør.

DATEA

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 02
Kontakt: Flemming B. Engelhardt, adm. direktør
Email: fbe@datea.dk
Web: www.datea.dk
Skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme, andels- og ejerforeninger. Vi sikrer løsninger, der understøtter vores kunders forretning.

LEA EJENDOMSPARTNER AS

KOBBERVEJ 8, 2730 HERLEV
Tel.: 44 57 03 40
Kontact: Bent Kandborg Kristensen, Director
Email: bkk@lea.dk
Web: www.lea.dk
LEA Ejendomspartner tilbyder ejendomsadministration samt drift af alle typer af ejendomme. Vi er repræsenteret i Herlev, Næstved og Kolding.

DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 39 46 60 35
Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, adm. direktør
Email: hdj@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi tilbyder ejendomsadministration, bygherrerådgivning, udlejning samt Facility Services af alle typer ejendomme. Vi er landsdækkende med kontor i København, Aalborg og Aarhus.

NORDIC PROPERTY MANAGEMENT A/S

Sankt Annæ Passage,
Store Kongensgade 40F, 3., 1264 København K
Tel.: 33 75 10 10
Kontact: Henrik Duhn
Email: hd@nordicpm.dk
Web: www.nordicpm.dk
Professionel service for vores klienter og lejere. Personligt fokus på administrerede ejendomme.

DIFKO A/S

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
Tel.: 96 10 53 74
Kontact: Peter Nielsen
Email: pen@difko.dk
Web: www.difko.dk
Kvalitet, troværdighed, nytænkning og handlekraft er fundamentet bag vores administration af dit aktiv. Vi tilbyder individuelle løsninger inden for administration af alle typer ejendomme samt vurdering, salg og udlejning af erhvervsejendomme.

PATRIZIA DENMARK A/S

Adelgade 15, 2, 1304 København K.
Tlf.: 33 18 68 68
Kontact: Rikke Lykke, Managing Director
Email: rikke.lykke@patrizia.ag
Web: www.patrizia.ag
PATRIZIA Danmark skaber de bedste rammer for lejere, investorer og medarbejdere. Vi investerer i boliger, kontor- og butiksejendomme i Storkøbenhavn, og vi driver og udvikler ejendomme af den højeste kvalitet – fordi vi forstår vigtigheden af gode, fysiske rammer.

ADVOKATER

TAURUS EJENDOMSADMINISTRATION
Skovvejen 11, 8000 Aarhus C
Tlf.: 86 12 20 20
Kontakt: Thomas Windtberg, adm. direktør
Email: tw@taurus.dk
Web: www.taurus.dk
Taurus Ejendomsadministration er en landsdækkende virksomhed, der tilbyder ejendomsadministration, ejendomsservice og boligudlejning med fokus på samarbejde, fleksibilitet og høj kvalitet.

ACCURA
Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup
Tlf.: 39 45 28 00
Kontakt: Henrik Groos, partner / Jon Dyhre Hansen, partner
Email: hgr@accura.dk / jdh@accura.dk
Web: www.accura.dk
ACCURA er et af Danmarks førende advokatfirmaer inden for fast ejendom.

BECH-BRUUN
Langelinie Alle 35, 2100 København Ø
Tlf.: 72 27 34 35
Kontakt: Steen Puch Holm-Larsen, partner
Email: shl@bechbruun.com
Web: www.bechbruun.com
Bech-Bruun rådgiver inden for alle områder, der vedrører fast ejendom og entreprise.

BRUUN & HJEJLE
Nørregade 21, 1165 København K
Tlf.: 33 34 50 00
Kontakt: Søren Damgaard, partner
Email: sd@bruunhjejle.dk
Web: www.bruunhjejle.dk
Bruun & Hjejle yder kvalificeret rådgiving inden for alle områder af fast ejendom.

DELACOUR
Åboulevarden 13, 8000 Aarhus C
Tlf.: 70 11 11 22
Kontakt: Jakob Nielsen, advokat (H), partner
Email: jni@delacour.dk
Web: www.delacour.dk
Vi vil være erhvervslivets foretrukne advokat - også inden for fast ejendom, entreprise og udbud.

GANGSTED ADVOKATFIRMA
Borgergade 24B, 1300 København K
Tlf.: 22 18 25 75
Kontakt: Søren Sloth, advokat (L), partner
Email: ssl@gangsted.dk
Web: www.gangsted.dk
Juridisk/kommerciel specialistrådgivning 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
Email: mel@gorrissenfederspiel.com
Web: www.gorrissenfederspiel.com
Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter m.v.

HOMANN ADVOKATER
Amagertorv 11, 1160 København K
Tlf.: 33 12 60 41
Kontakt: Gregers R. Lauridsen, advokat
Email: gl@homannlaw.dk
Web: www.homannlaw.dk
Homann yder kvalificeret rådgivning inden for alle områder af fast ejendom.

HORTEN ADVOKATPARTNERSELSKAB
Philip Heymans Allé 7, 2900 Hellerup
Tlf.: 33 34 40 00
Kontakt: Michael Neumann, advokat, partner
Email: mn@horten.dk
Web: www.horten.dk
Horten tilbyder målrettet rådgivning inden for fast ejendom, erhvervslejeret og entrepriseret.

HUSEN ADVOKATER
Havnegade 29, 1058 København K
Tlf.: 33 32 26 26
Kontakt: Finn Hasselriis, advokat (H), partner
Email: fh@husenadvokater.dk
Web: www.husenadvokater.dk
Specialister i lejeret, entrepriseret, køb/salg, rådgiveransvar og projektudvikling.

JORDAN | LØGSTRUP
Vesterbrogade 33, 1620 København V
Tlf.: 33 25 54 00
Kontakt: Henriette Jordan, advokat & partner
Email: hj@stenohus.dk
Web: www.stenohus.dk
Jordan | Løgstrup tilbyder professionel og helhedsorienteret rådgivning inden for både bolig- og erhvervslejeret, entrepriseret og køb af erhvervsejendomme.

KIRK LARSEN & ASCANIUS
Torvet 21, 6700 Esbjerg
Tlf.: 70 22 66 60
Kontakt: Jacob Ladefoged, partner, advokat
Email: jl@kirklarsen.dk
Web: www.kirklarsen.dk
Vurdering og beskatning af fast ejendom. Køb, salg og projektudvikling af ejendomme i ind- og udland.

LUND ELMER SANDAGER
Kalvebod Brygge 39-41
1560 København V
Tlf.: 33 30 02 00
Kontakt: Steen Raagaard Andersen, advokat (H)
Email: sra@lundelmersandager.dk
Web: www.lundelmersandager.dk
Vi yder specialistrådgivning inden for fast ejendom, development og entreprise.

LUNDGRENS ADVOKATPARTNERSELSKAB
Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup
Tlf.: 35 25 25 35
Kontakt: Niels Gram-Hanssen, partner, advokat
Email: ngh@lundgrens.dk
Web: www.lundgrens.dk
Vi har en dyb kommerciel forståelse for ejendomsmarkedet og et meget bredt netværk i branchen. Ud over juridisk bistand på højeste niveau får du også adgang til et stærkt netværk i branchen og en kommerciel tilgang til den konkrete sag.

MAZANTI-ANDERSEN KORSØ JENSEN ADVOKATPARTNERSELSKAB
Amaliegade 10, 1256 København K
Tlf.: 33 14 35 36
Kontakt: Claus Høxbro, partner / Bjarke Sanbeck, partner
Email: clh@mazanti.dk / bsa@mazanti.dk
Web: www.mazanti.dk
Vi rådgiver alle dele af ejendomsbranchen, herunder investorer, developere, entreprenører, rådgivere og finansieringskilder.

NIELSEN OG THOMSEN ADVOKATER
Østbanegade 55, 2100 København Ø
Tlf.: 35 44 70 00
Kontakt: Knud-Erik Kofoed, advokat (H), partner
Email: kek@ntadvokater.dk
Web: www.ntadvokater.dk
Specialistrådgivning inden for fast ejendom, projektudvikling, transaktion, finansiering, udbud og opførelse samt drift.

SIRIUS ADVOKATER
Frederiksberggade 11, 1459 København K
Tlf.: 88 88 85 85
Kontakt: Liv Helth Lauersen, partner, advokat (L)
Email: lhl@siriusadvokater.dk
Web: www.siriusadvokater.com
SIRIUS advokater har en løsningsorienteret og 360-graders tilgang til alle juridiske aspekter i relation til bygge- og anlægsopgaver, udbud, erhvervslejeret og køb og salg.

PLESNER ADVOKATFIRMA
Amerika Plads 37, 2100 København Ø
Tlf.: 33 12 11 33
Kontakt: Peer Meisner, advokat, partner
Email: pme@plesner.com
Web: www.plesner.com
Plesner: Danmarks førende fast ejendomsteam.

VINCIT ADVOKATER
Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø
Tlf.: 70 26 02 64
Kontakt: Tina Grønning, advokat (H)
Email: tg@vincitlaw.com
Web: www.vincitlaw.com
Speciale i fast ejendom i Norden og Tyskland, byggejura, forsikringsret og voldgift.

WINSLØW ADVOKATFIRMA
Gammel Strand 34, 1202 København K
Tlf.: 33 32 10 33
Kontakt: Iben Mai Winsløw, advokat (L), partner
Email: imw@winlaw.dk
Web: www.winlaw.dk
Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

BRANCHEGUIDE

ANALYSE - ARKITEKTER - ASSET MANAGEMENT

ANALYSE

EXOMETRIC

Ellebjergvej 52, 2450 København SV
Tlf.: 29 38 74 80
Kontakt: Nikolaj Pfeiffer, direktør
Email: npf@exometric.com
Web: www.exometric.com
Vores analyser forudser udvikling og adfærd gennem arbejde med big data og avanceret datafusion.

DEAS PROPERTY ASSET MANAGEMENT A/S

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Kim Nielsen, direktør
Email: kini@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi er FAIF-godkendt af Finanstilsynet og øger ejendommens værdi for vores kunder ved proaktivt at udvikle og optimere drift og afkast.

ARKITEKTER

KUNSTNER LINA MUREL JARDORF

Atelier Æbleblomst Gård, Kollerød Bygade 36, 3450 Allerød
Tlf.: 23 99 18 99
Kontakt: Lina Murel Jardorf
Email: lina@linasmil.dk
Web: www.linasmil.dk
Unikke bronzeskulpturer og malerier til store og små virksomheder og domiciler kendt fra udsmykninger hos Sjælsø Gruppen, Danske Leasing, Deloitte og mange andre.

FOKUS ASSET MANAGEMENT A/S

Bomhusvej 13, 1. 2100 København Ø
Tlf.: 70 10 00 75
Kontakt: Tonny Nielsen, CEO/Partner
Email: tonny.nielsen@fokusasset.dk
Web: www.fokusasset.dk
Aktiv og værdiskabende ejendomsforvaltning med vægt på investeringsstrategi herunder udvikling og optimering af ejendomme, transaktioner og ejendomsadministration.

SIGNAL ARKITEKTER APS

Århusgade 88, 2. sal, 2100 København Ø
Tlf.: 35 29 30 70
Kontakt: Gitte Andersen, adm. direktør
Email: ga@signal-arki.dk
Web: www.signal-arki.dk
Vi rådgiver om proces- & rumdesign, og udformer rum, der befordrer trivsel.

NORTHERN HORIZON CAPITAL A/S

Christian IX's Gade 2, 2, 1111 København K
Tlf.: 33 69 07 33
Kontakt: Klaus Ahm, Director, Business Development Healthcare
Email: klaus.Ahm@nh-cap.com
Web: www.nh-cap.com
Førende nordisk forvalter af ejendomsinvesteringer med lokale teams i Norden, Baltikum, Rusland, Polen og Tyskland.

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER A/S

Ravnsborg Tværgade 5c, 3. sal, 2200 København N
Tlf.: 70 24 21 00
Kontakt: Mikkel Westfall, partner
Email: mw@aarstiderne.dk
Web: www.aarstiderne.dk
Vi skaber innovative og bæredygtige løsninger inden for LIVING, WORKING og SHOPPING

NORDEA EJENDOMME

Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 33 80 00
Email: info@nordeaejendomme.dk
Web: www.nordeaejendomme.dk
En af Danmarks største udbydere af erhvervs- og boliglejemål.

ASSET MANAGEMENT

ABERDEEN ASSET MANAGEMENT

Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Caroline Espinal-Vincent, Deputy Head of Marketing – Europe ex-UK
Email: caroline.espinal@aberdeen-asset.com
Web: www.aberdeen-asset.dk
Aberdeen er den største kapitalforvalter i Europa og har global forvaltning af ejendomsinvesteringer

PATRIZIA DENMARK A/S

Adelgade 15, 2, 1304 København K
Tlf.: 33 18 68 68
Kontakt: Rikke Lykke, Managing Director
Email: rikke.lykke@patrizia.ag
Web: www.patrizia.ag
PATRIZIA Danmark skaber de bedste rammer for lejere, investorer og medarbejdere. Vi investerer i boliger, kontor- og butiksejendomme i Storkøbenhavn, og vi driver og udvikler ejendomme af den højeste kvalitet – fordi vi forstår vigtigheden af gode, fysiske rammer.

BRANCHEGUIDE

BYGHERRERÅDGIVERE - EJENDOMSSELSKABER

BYGHERRERÅDGIVERE

BYR GRUPPEN A/S

Lygten 11, 2400 København NV
Tlf.: 70 26 22 42
Kontakt: Rasmus Storgaard, direktør & bygherrerådgiver
Email: rs@byr.dk
Web: www.BYR.dk
Personlig bygherrerådgivning med følgende specialer: Strategisk og værdiskabende bygherrerådgivning, byggeledelse, teknisk due diligence, projektudvikling og risikostyring.

DADES

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 00
Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, adm. direktør
Email: bnk@dades.dk
Web: www.dades.dk
DADES' forretningsgrundlag er at købe og udvikle butikscentre og erhvervsejendomme.

DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Kristian Kongstad, afdelingsdirektør
Email: ksk@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi tilbyder bygherrerådgivning, byggeteknisk rådgivning og projektstyring af alle typer ejendomme, så kunden opnår den optimale løsning på kort og langt sigt.

DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER A/S

Vestagervej 5, 2100 København Ø
Tlf.: 39 29 56 56
Kontakt: Henrik Jensen, adm. direktør
Email: hj@dfe.dk
Web: www.dfe.dk
Vi udvikler og udlejer ejendomme til bolig og erhverv.

EJENDOMSSELSKABER

CALUM A/S

Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg
Tlf.: 29 31 00 00
Kontakt: Jakob Axel Nielsen
Email: jax@calum.dk
Web: www.calum.dk
CALUM udvikler fast ejendom med fokus på god arkitektur, kvalitet og beliggenhed.

FREJA EJENDOMME A/S

Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 33 73 08 00
Email: freja@freja.biz
Web: www.freja.biz
Vi skaber nyt liv - udvikler og sælger tidligere statslige ejendomme.

CASTELLUM

Kay Fiskers Plads 9,5, 2300 København S
Tlf: 40 11 66 15
Kontakt: Bettina Lange, regionschef
Email: bettina.lange@castellum.dk
Web: www.castellum.dk
Castellum ejer, forvalter, udlejer og udvikler industri-, kontor- og butikslokaler i ekspansive områder i øresundsregionen. Velkommen til at kontakte os.

JEUDAN A/S

Bredgade 30, 1260 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Morten Aagaard, underdirektør
Email: maa@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Jeudan A/S er et børsnoteret ejendomsselskab, som investerer i og driver kontor-, bolig- og detailejendomme i København og omegn.

C.W. OBEL EJENDOMME A/S

Vestergade 2C, 1456 København K
Tlf.: 33 33 94 94
Kontakt: Torben Black, direktør
Email: tbl@cwobel.dk
Web: www.cwobel-ejendomme.dk
Bedre rammer. Bedre resultater.

NORDICOM A/S

Svanevej 12, 2400 København NV
Tlf.: 33 33 93 03
Kontakt: Ole Steensbro, adm. direktør
Email: nordicom@nordicom.dk
Web: www.nordicom.dk
Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

BRANCHEGUIDE

EJENDOMSSELSSKABER - ENERGIOPTIMERING - ENTREPRENØRER - ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

PATRIZIA DENMARK A/S
Adelgade 15, 2, 1304 København K
Tlf.: 33 18 68 68
Kontakt: Rikke Lykke, Managing Director
Email: rikke.lykke@patrizia.ag
Web: www.patrizia.ag
PATRIZIA Danmark skaber de bedste rammer for lejere, investorer og medarbejdere. Vi investerer i boliger, kontor- og butiksejendomme i Storkøbenhavn, og vi driver og udvikler ejendomme af den højeste kvalitet – fordi vi forstår vigtigheden af gode, fysiske rammer.

HHM A/S
Bragesvej 4, 3400 Hillerød
Tlf.: 22 70 70 11
Kontakt: Svend Pedersen
Email: sp@hhm.dk
Web: www.hhm.dk
Nybyg og renovering i en effektiv proces der realiserer kundens behov.

WIHLBORGS A/S
Kontorfællesskabet Herlev Maskinfabrik
Hørkær 26, plan 3, 2730 Herlev
Tlf.: 50 93 09 64
Kontakt: Katrine Ildal Nielsen, markedsansvarlig
Email: Katrine.nielsen@wihlborgs.dk
Wihlborgs A/S er et ejendomsforvaltningsselskab, der ejer, forvalter og udlejer kontor i Herlev, Ballerup, Taastrup og Glostrup.

HOFFMANN A/S
Fabriksparken 66, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 29 90 00
Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, adm. direktør
Email: tbn@hoffmann.dk
Web: www.hoffmann.dk
Den løsningsorienterede partner.

ENERGIOPTIMERING

DEAS
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Hans Andersen, afdelingschef
Email: haan@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi rådgiver bygningsejeren om mulighederne for energibesparende initiativer samt leder og udvikler energirenoveringer af ejendomme og centre.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CBRE A/S
Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Niels Cederholm, adm. direktør, advokat, LL.M., MRICS, ejendomsmægler, valuar
Email: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk
Investering, Udlejning, Vurdering, Corporate Services, Building Consultancy, Asset Management.

ENTREPRENØRER

CAVERION DANMARK A/S
Vejlevej 123, 7000 Fredericia
Tlf.: 76 23 23 23
Kontakt:
Email: caverion@caverion.dk
Web: www.caverion.dk
Caverion Danmark A/S har ca. 1.000 ansatte fordelt på kontorer og servicecentre i de større danske byer. Vi designer, udvikler og vedligeholder brugervenlige og energieffektive bygningssystemer og tilbyder industrielle serviceløsninger.

CITY & CENTER PROPERTY A/S
Østergade 4, 1100 København K
Tlf.: 70 70 72 42
Kontakt: Peter Mahony, CEO, partner, Certified Real Estate Agent, valuar, cand. geom.
Email: pm@cc-p.dk
Web: www.cc-p.dk
City & Center Property er et uafhængigt erhvervsejendomsmæglerfirma, som leverer ydelser inden for: salg, udlejning, udvikling, og vurdering af erhvervsejendomme i city- & centerområder.

ENEMÆRKE & PETERSEN A/S
Ole Hansens Vej 1, 4100 Ringsted
Tlf.: 57 61 72 72
Kontakt: Rasmus Karkov, relations- og markedschef
Email: rka@eogp.dk
Web: www.eogp.dk
Mennesker, der bygger for mennesker.

COLLIERS INTERNATIONAL DANMARK A/S
Gammel Kongevej 11, 1610 København V
Tlf.: 70 23 00 20
Kontakt: Peter Lassen, COO & partner, erhvervsejendomsmægler, MDE, valuar
Email: pl@colliers.dk
Web: www.colliers.dk
Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. 5 afdelinger i Danmark.

BRANCHEGUIDE

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

DAL ERHVERVSMÆGLER
Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø
Tlf.: 70 300 555
Kontakt: Hans Dal Pedersen, indehaver, cand.jur. ejendomsmægler & valuar MDE
Email: 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.

DN ERHVERV A/S
Strandvejen 60, 5.sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Thomas Ruhoff, cand. silv. og ejendomsmægler MDE
Email: tr@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk
Erhvervsmægler med speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.

DANBOLIG ERHVERV
Johnny Hallas P/S
Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Johnny Hallas, partner, ejendomsmægler & valuar, MDE
Email: johnny.hallas@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk/butik/erhvervhillerod
Salg, vurdering og udlejning med den enkelte kunde i centrum.

EDC ERHVERV POUL ERIK BECH
Bremerholm 29, 1069 København K
Tlf.: 33 30 10 00
Kontakt: Poul Erik Bech, adm. direktør
Email: peb@edc.dk
Web: www.poulerikbech.dk/erhverv
EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. Vi er landsdækkende repræsenteret med 16 erhvervscentre.

DANBOLIG ERHVERV KØBENHAVN
Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Mads Roepstorff, direktør
Email: mads.roepstorff@danbolig.dk
Web: danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/Kobenhavn/
Salg, vurdering, udlejning, rådgivning, ejendomsoptimering, og investeringsejendomme

LA COUR & LYKKE
Vingårdstræde 13, 1070 København K
Tlf.: 33 30 10 50
Kontakt: Kristian Hartmann, salgs- og udlejningschef
Email: krh@ll.dk
Web: www.ll.dk
La Cour & Lykke sørger for en hurtig og tryg formidling af erhvervslokaler i København. Hvert år sikrer La Cour & Lykkes medarbejdere, at flere end 150 erhvervsvirksomheder får nyt domicil.

DANBOLIG PROJEKTSALG KØBENHAVN
Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø
Tlf.: 32 83 06 10
Kontakt: Alice Lotinga, partner, projektdirektør
Email: alice.lotinga@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/projektsalg-kobenhavn/
Vi har mange års erfaring i projektsalg, aptering, materialer/valg, indretning mm.

LINTRUP & NORGART A/S
Århusgade 88, 2100 København Ø
Tlf.: 70 23 63 30
Kontakt: Stig Lintrup, partner & ejendomsmægler, MDE
Email: sl@linor.dk
Web: www.linor.dk
Udlejning og salg af kontor-, lager-, liebhaver-, udviklings- og investeringsejendomme.

DEAS ERHVERV
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Annett Norén Beckert, udlejningsschef
Email: ano@deas.dk
Web: www.deaserhverv.dk
Vi sikrer vores kunder den bedste rådgivning i forbindelse med udlejning, vurdering samt køb og salg af erhvervs- og investeringsejendomme.

NAI DANMARK
Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø
Tlf.: 72 31 20 00
Kontakt: Hans Dal Pedersen, indehaver, cand.jur., ejendomsmægler & valuar MDE
Email: hans.dal.pedersen@nai.dk
Web: www.nai.dk
NAI Danmark sælger og udlejer større erhvervsejendomme. Dansk repræsentant for NAI Global, Verdens største netværk af uafhængige erhvervsmæglere, med 375 kontorer i 60 lande.

BRANCHEGUIDE

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE - FACILITY MANAGEMENT - FORSIKRINGSMÆGLERE

Nybolig Erhverv København A/S
Investering • Salg/leje • Vurdering • Rådgivning • Analyse

Nybolig Erhverv Københavns A/S er blandt de førende mæglere inden for køb, salg, leje og vurdering af erhvervs- og investeringsejendomme i Københavns og omegn.

Tlf: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard, CEO, Real Estate Agent
E-mail: 1606@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk/koebenhavn
Adresse: Vester Farimagsgade 7, 3. sal, 1606 København V

NYBOLIG ERHVERV
Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
Tlf.: 44 55 56 20
Kontakt: Mariana Møller, senior konsulent
Email: mam@nykredit.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk
Kompetent rådgivning skaber et godt beslutningsgrundlag. Vi giver dig viden og indsigt, når du vil investere, sælge, leje, udleje eller ønsker en vurdering. 25 forretninger i Danmark og stærkt internationalt samarbejde.

RED PROPERTY ADVISERS
Amaliegade 3, 5. sal, 1256 København K
Tlf.: 33 13 13 99
Kontakt: Bjarne Jensen, ejd. mægler, MRICS
Email: bj@red.dk
Web: www.red.dk
RED Property Advisers er mæglere og rådgivere inden for erhvervsejendomme, hvor de primære kompetenceområder er danske investeringsejendomme, retail services, udlejning, vurderinger og analysearbejde.

THORKILD KRISTENSEN
Hasserisvej 143, 9000 Aalborg
Tlf.: 96 31 60 00
Kontakt: Peter Fredberg, partner
Email: pf@thorkild-kristensen.dk
Web: www.thorkild-kristensen.dk
Uafhængig mægler MDE. specialister i salg af investeringsejendomme.

FACILITY MANAGEMENT

DEAS FACILITY SERVICES
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Peter Blomgreen, afdelingschef
Email: pbl@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi garanterer en sikker drift af alle typer ejendomme gennem ydelser som renhold, pasning af grønne områder og tekniske anlæg, snerydning samt receptions- og kantinedrift.

EJENDOMSVIRKE A/S
Hirsemarken 3, 3520 Farum
Tlf.: 44 34 21 20
Kontakt: Bent Amsinck, adm. direktør
Email: ba@ejendomsvirke.dk
Web: www.ejendomsvirke.dk
Facility Management. Vi driver, styrer og forbedrer ejendomme. Individuelle drifts- og serviceløsninger tilpasset den enkelte kunde.

JEUDAN SERVICEPARTNER A/S
Bredgade 30, 1260 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Kenneth Ohlendorff
Email: keo@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Med alle faggrupper samlet under et tag, kan Jeudan Servicepartner holde hus med alt. Fra kælder til kvist. Både hvis du er Jeudan-kunde, og hvis du ikke er.

GREEN CIRCLE A/S
Kirkebjerg Alle 90, 2605 Brøndby
Tlf.: 46 34 20 99
Kontakt: Erik Jensen, adm. direktør
Email: ej@greencircle.dk
Web: www.greencircle.dk
Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

FORSIKRINGSMÆGLERE

AON DENMARK A/S
Strandgade 4C, 1401 København K
Tlf.: 32 69 71 91
Kontakt: Christian Elmelund, forsikringsmægler
Email: christian.elmelund@aon.dk
Web: www.aon.com/denmark/
Uvildig forsikringsmægler med speciale i rådgivning om forsikring af ejendomme, entreprise, projektansvar og byggeskade.

ASSURANCE PARTNER A/S
Gammel Kongevej 160, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 33 55 77 66
Kontakt: Niels Ole Sloth, forsikringsmægler/indehaver
Email: niels@assurancepartner.dk
Web: www.assurancepartner.dk
Uvildig forsikringsmægler med speciale i rådgivning om forsikring af ejendomme, entreprise, projektansvar samt byggeskadeforsikring.

BRANCHEGUIDE

FINANSIEL RÅDGIVNING - FINANSIERINGSSELSKABER - INGENIØRER - LANDINSPEKTØRER - MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

FINANSIEL RÅDGIVNING

MAGNIPARTNERS
Dr. Tværgade 4A, 1302 København K
Tlf.: 24 82 98 74
Kontakt: Jens Erik Gravengaard, direktør og partner
Email: jeg@magnipartners.dk
Web: www.magnipartners.dk
Finansielt rådgivningshus som er eksperter inden for ejendomme og finansiering generelt.

FINANSIERINGSSELSKABER

NORDEA DENMARK - COMMERCIAL BANKING REAL ESTATE
Vesterbrogade 8, 0900 København C
Tlf.: 55 47 42 14
Kontakt: Jan Andreasen, erhvervskundedirektør
Email: j.a@nordea.dk
Web: www.nordea.dk/erhverv
Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

INGENIØRER

ALECTIA A/S
Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Mikael Voldborg, projektdirektør
Email: miv@alectia.com
Web: www.alectia.com
ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger til udvalgte brancher.

LANDINSPEKTØRER

MØLBAK LANDINSPEKTØRER A/S
Østerbrogade 125, 1. sal, 2100 København Ø
Tlf.: 70 20 08 83
Kontakt: Lars Gjøg Petersen, landinspektør, partner
Email: lgp@molbak.dk
Web: www.molbak.dk
Vi udfører og rådgiver om matrikulære forhold, lokalplaner, opmåling og afsætning.

LANDINSPEKTØRFIRMAET LE34 A/S
Energivej 34, 2750 Ballerup
Tlf.: 77 33 22 86
Kontakt: Lars Vognsen Christensen, landinspektør, partner
Email: lvc@le34.dk
Web: www.le34.dk
Ejendomsdannelsen, 3D skanning, opmåling og ekspropriation.

LANDINSPEKTØRKONTORET A/S
Helsingør – Gilleleje – København
Tlf.: 49 22 09 86
Kontakt: Kristian Baatrup, landinspektør, adm. direktør
Email: kb@lspkon.dk
Web: www.lspkon.dk
Vi rådgiver om opgaver inden for ejendomsdannelsen og skaber merværdi for din ejendom.

SKEL.DK LANDINSPEKTØRER
Naverland 2, 2600 Glostrup
Tlf.: 33 32 19 00
Kontakt: Ejnar Flensborg
Email: ef@skel.dk
Web: www.skel.dk
Vi rådgiver om opgaver, der vedrører ejendomsdannelse og udfører alt inden for bl.a. opmåling, beregning, optimering og 3D scanning. Certificeret efter ISO 9001.medie, reklame og kommunikation

MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

BYGGERIETS BILLEDBANK
Portnerpavillionen, Vældegårdsvej 56, 2820 Gentofte
Tlf.: 53 80 10 30
Kontakt: Finn Olsen, partner og salgschef
Email: finn@byggerietsbilledbank.dk
Web: www.byggerietsbilledbank.dk
Fotografisk virksomhed. Vi sikrer løbende kommunikation og dokumentation af og for byggeriets parter.

LIZETTE KABRÉ
Baggesensgade 16, 3.sal, 2200 København N
Tlf.: 33 25 10 02
Kontakt: Lizette Kabré, fotograf
Email: mail@lizettekabre.dk
Web: www.lizettekabre.dk
Fotojournalist og ekspert i portrætter, reportagefotografi, branding og pressebilleder.

MAXGRUPPEN
Nøjsomhedsvej 31, baghuset,
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 70 27 77 28
Kontakt: Bastiaan Prakke, direktør
Email: bas@maxgruppen.dk
Web: www.maxgruppen.dk
Specialist i print og montering af reklameprojekter til ejendomsbranchen.

BRANCHEGUIDE

PARKERINGSLØSNINGER - PORTALER FOR SALG OG UDLEJNING - PROJEKTUDVIKLERE

PARKERINGSLØSNINGER

APCOA PARKING DANMARK

Lanciavej 1A, DK-7100 Vejle
Tlf.: 70 23 13 31
Kontakt: Michael Christensen, adm. direktør
Email: info@apcoa.dk
Web: www.apcoa.dk
Parkering med kunden i fokus - Innovative og brugervenlige parkeringsløsninger.

ONEPARK A/S

Havnegade 18, 7100 Vejle
Tlf.: 75 80 30 10
Kontakt: Martin Olsen, salgschef
Email: mol@onepark.dk
Web: www.onepark.dk
Taler åbent om parkering. Vi skaber de bedste løsninger gennem dialog og kendskab til brugerne.

Q-PARK OPERATIONS DENMARK A/S

Gladsaxevej 378, 2860 Søborg
Tlf.: 7025 7212
Kontakt: Nils Christian Hansen, salgschef
Email: NilsChristian.Hansen@q-park.dk
Web: www.q-park.adk
Parkeringsløsninger med kvalitet og kundefokus. Opsyn samt drift, leje og køb af parkeringsanlæg.

PROJEKTUDVIKLERE

RESPACE

Studiestræde 19, 1455 København K
Tlf.: 70 60 50 12
Kontakt: Jan Kristensen, partner
Email: hello@respace.dk
Web: www.respace.dk
Respace er for alle! Få en flot præsentation med en af vores fire annoncepakker, som spænder fra Free (ja, den er helt gratis) til vores toppakke Pro, som kun koster kr. 249 + moms pr. emne pr. måned.

COPI GROUP

Sølvgade 38E, 1. sal, 1307 København K
Tlf.: 33 36 22 21
Kontakt: Maria Brunander, adm. direktør
Email: mb@copi.dk
Web: www.copi.dk/copidesign.com
Copenhagen Property Investment har igennem en årrække specialiseret sig i investering og ejendomsudvikling af ældre ejendomme i det centrale København. Vi lægger stor vægt på valg af materialer, hvor vi fører egen designlinje – COPI Design – igennem vores projekter.

MAYCON -EJENDOMSUDVIKLING

Gedebjergvej 5, 4700 Næstved
Tlf.: 55 77 01 00
Kontakt: Anders Mayland, direktør / Bjarne Mayland, projektudvikler
Email: amo@maycon.dk / bmo@maycon.dk
Web: www.maycon.dk
Maycon – ejendomsudvikling. Med alsidige kompetencer. Et solidt netværk samt mere end 40 års erfaring inden for byggeri og projektudvikling, kan vi varetage hele projekt- byggefasen fra køb af grund til salg af færdigt projekt til investor/bruger.

PORTALER FOR SALG OG UDLEJNING

EJENDOMSTORVET

Kronprinsensgade 6, 2., 1114 København K
Tlf.: 93 98 98 98
Kontakt: Simon Birch Skou, adm. direktør
Email: sbs@ejendomstorvet.dk
Web: www.ejendomstorvet.dk
Find rum til udvikling - Danmarks førende portal for erhvervsejendomme og -lokaler med emner fra mere end 170 erhvervsmæglere og annoncører.

LOKALEBASEN.DK A/S

Æbeløgade 4, 1., 2100 København Ø
Tlf.: 70 20 08 14
Kontakt: Jakob Dalhoff, adm. direktør
Email: jd@lokalebasen.dk
Web: www.lokalebasen.dk
Udlejning af erhvervslokaler i hele Danmark. Stor synlighed i markedet.

DEAS OPP

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Lars Olaf Larsen, afdelingsdirektør
Email: lol@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi tilbyder kvalificerede, langsigtede og totaløkonomiske helhedsløsninger i drift og anlæggelse af OPP-projekter samt administration af OPP-selskabet.

FB GRUPPEN

Grønttorvet 6, 2500 Valby
Tlf.: 33 86 20 20
Kontakt: Hans-Bo Hyldig, direktør
Email: hbh@fbgruppen.dk
Web: www.fbgruppen.dk
FB Gruppen udvikler, bygger og sælger boliger. Vi håndterer projektudvikling, projekt- og byggestyring, samt salg og udlejning.

BRANCHEGUIDE

PROJEKTUDVIKLERE - REKRUTTERING - REVISORER

PROJEKTUDVIKLERE

INNOVATER A/S

Marselisborg Havnevej 56, 2.
8000 Aarhus C
Tlf.: 70 26 70 10
Email: info@innovater.dk
Web: www.innovater.dk
Projektudvikling af ejendomme, udlejning og salg af erhvervs- og retailprojekter til lejere og investorer. Fokus er på dagligvarebutikker samt lokal- og bydelscentre med både dagligvarer, øvrige butikker, erhverv samt boliger.

KUBEN MANAGEMENT A/S

Ellebjergvej 52, 2450 København SV
Tel.: 70 11 45 01
Contact: Henrik Offendal, markedschef
Email: hof@kubenman.dk
Web: www.kubenman.dk
Landsdækkende rådgivning til udvikling og gennemførelse af byggeri. Specialister i boligbyggeri og kombinationsbyggerier fra tidlig idéudvikling til 5-års gennemgang – herunder økonomisk, juridisk og teknisk rådgivning.

SKANSKA A/S

Havneholmen 25, 1561 København V
Tel.: 44 68 05 65
Contact: Elo Alsing, markedschef
Email: elo.alsing@skanska.dk
Web: www.skanska.dk
Udvikling af ejendomme til bolig og erhverv i Storkøbenhavn.

EY

Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 73 23 30 00
Kontakt: Henrik Reedtz, partner, stat. aut. revisor
Email: henrik.reedtz@dk.ey.com
Web: www.ey.com/DK/da/Home

KPMG

Dampfærgevej 28, 2100 København Ø
Tlf.: 52 15 00 25
Kontakt: Michael Tuborg, Director
Email: m.tuborg@kpmg.com
Web: www.kpmg.com/dk/en/pages/default.aspx
KPMG's branchegruppe for ejendomme – vi kan meget mere end revision.

REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 39 16 36 36
Kontakt: Connie Søborg Hansen, statsaut. revisor, partner
Email: csh@redmark.dk
Web: www.redmark.dk
Vi sætter kunden i centrum og arbejder altid for at skabe merværdi i de opgaver, vi løser i samarbejde med vores kunder. Vi tilbyder revision, regnskabsassistance og rådgivning til ejendomsbranchen.

REKRUTTERING

AMALIE SEARCH & SELECTION APS

Slotsmarken 16, st. th, 2970 Hørsholm
Tlf.: 33 34 30 30
Kontakt: Torben Rønsov, Managing Partner
Email: tr@amaliesearch.dk
Web: www.amaliesearch.dk
Rekruttering og udvælgelse af ledere og specialister til bygge- og ejendomsbranchen.

REVISORER

DELOITTE

Weidekampsgade 6, 2300 København S
Tlf.: 36 10 20 30
Kontakt: Thomas Frommelt, partner
Email: tfrommelt@deloitte.dk
Web: www.deloitte.com
Deloittes eksperter yder uafhængig, forretningsorienteret rådgivning om fast ejendom.

SKAL DIN VIRKSOMHED STÅ HER?

Kontakt os på
+45 28 34 03 19

UDEFRA...

OLIEFONDEN PÅ OPKØBSTOGT I SOMMEREN

Norges Bank Real Estate Management, der investerer for oliefonden, har sommershoppet ikke bare én men hele 3 store ejendomme i sommerferien.

Foto: Norges Bank Real Estate Management

På Boulevard Haussmann i Paris har oliefonden købt nr. 6-8 for 3,5 milliarder kr. eller hvad der svarer til 143.000 kr. per kvm. for de 24.500 kvm. kontorer.

Norge har handlet med Tamweelview European Holdings SA og Tamweelview Listed Securities Holdings, som er datterselskaber af Abu Dhabi Investment Authority.

I Berlin har fonden købt mediekoncernen Axel Springers kommende hovedsæde, som Axel Springer selv udvikler. Og i Berlin er kontorprisen langt lavere, hvilket også afspejler sig i, at oliefonden betalte 3,2 milliarder kr. for hele 52.200 kvm., hvilket svarer til en kvm. pris på "bare" knap 61.000 per kvm.

Når bygningen står færdig i december 2019, lejer Axel Springer den tilbage.

Oliefonden, der har en formue på 7.800 milliarder og har mandat til at investere minimum 5 procent i ejendom, fandt også en, der matchede strategien denne sommer i USA's hovedstad Washington D.C. Her er der tale om en ejerandel på 49 procent af 900 16th Street i et partnerskab med Oxford Properties Group. Her blev der brugt 480 millioner kr. svarende til 42.200 kr. per kvm.

< Stormagasinet Haussmann er en af de prominente gader i Paris og blandt andet kendt af de fleste, da Galerie Lafayette ligger her.

3XN SKAL SKABE PENDANT TIL UTZONS IKONISKE OPERA

UrbanGrowth NSW har offentliggjort, at det bliver 3XN, i samarbejde med tegnestuens innovationsenhed GXN, der har vundet konkurrencen om at designe det 100.000 kvm. store Sydney Fish Market. Projektet har en byggesum på cirka 1,5 milliarder kr. og forventes at blive en attraktion på lige fod med Sydney-operaen.

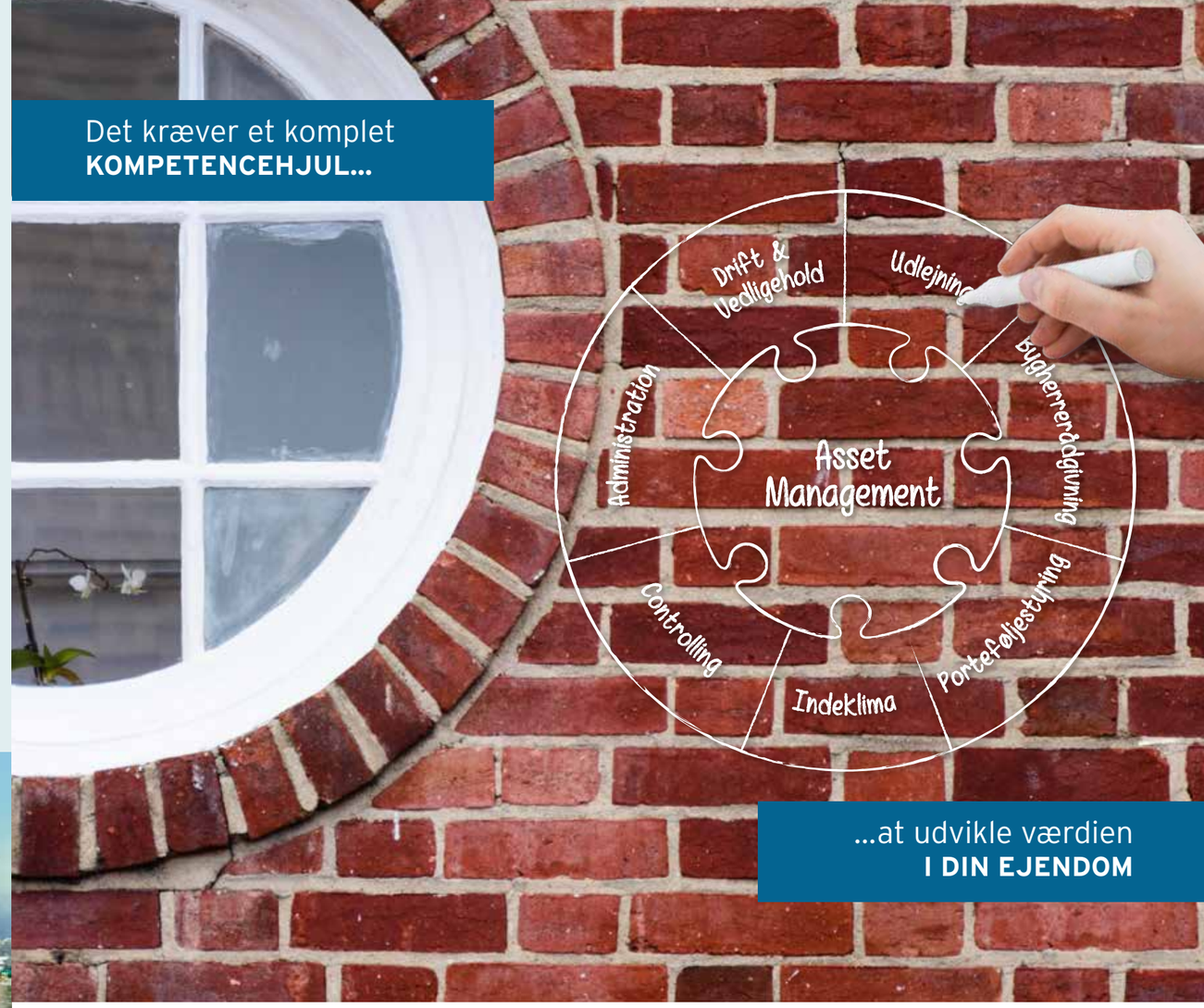
60 internationale tegnestuer søgte om deltagelse i konkurrencen om et af de største offentlige projekter i Sydney; herunder blandt andre Zaha Hadid og Frank Gehry, hvoraf seks teams blev inviteret, heriblandt Diller Scofidio og Terroir/REX Architecture.

Visualisering: 3XN

3XN, som tidligere har skabt Den Blå Planet og Royal Arena, vandt konkurrencen med en tilgang, der først og fremmest udviser et fokus på stedets mangfoldige brugere og praktiske aktiviteter samt lægger vægt på at skabe rum, der fører til en stærk fællesskabsfølelse.

^ Sidney By forventer at have et design-udkast fra 3XN klar til offentlig høring senere på året, og planlægger at påbegynde byggeriet i slutningen af 2018.

Det kræver et komplet
KOMPETENCEHJUL...



...at udvikle værdien
I DIN EJENDOM

Newsec Datea har alle kompetencer samlet under ét tag. Vi står selv for al drift, vedligehold og administration af din ejendom gennem hele dens levetid. Samtidig har vi vores egne rådgivere med ekspertise inden for alle de områder, der skal til for at skabe mere værdi – bl.a. investeringsstrategi, bygherrerådgivning og udlejning. Vores mange kompetencer giver os unikke data, som vi hver dag samler, behandler og analyserer for at finde ud af, hvordan vi bedst muligt kan optimere værdien af din ejendom. Hos Newsec Datea arbejder vi ud fra ét samlet mindset og forholder os proaktivt til mulighederne i alle ejendomme – ledet af en Asset Manager, der står i spidsen for at aktivere de rigtige kompetencer på tværs af fagligheder og skabe mere værdi.

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

NEWSEC

UDEFRA...

Over hele verden boomer kontorbyggeriet. Mere end 65 millioner kvm. er på vej til levering inden 2019, viser en rapport fra Cushman & Wakefield. Det svarer til, at der over de næste tre år vil blive bygget ligeså mange kontorer som det eksisterende areal i 5 byer som Washington DC, Dallas, London, Singapore og Shanghai.

- Projektudviklere over hele verden har lagt billet ind på, at der er brug for mange nye kontorer i de største byer, men omvendt er det præcis der den største appetit for de nye skinnende glastempler også er, siger Global Chief Economist Kevin Thorpe, Cushman & Wakefield.

KONTORBYGGEBOOM PÅ VEJ OVER HELE VERDEN

C.F. MØLLER VINDER PRIS FOR KRAFTVARMEANLÆG

Kraftvarmeanlægget Greenwich Peninsula Low Carbon Energy Centre er en vigtig ny markør for bæredygtig og billig energi til et af Londons største byudviklingsområder, The Greenwich Peninsula, som skal rumme 15.700 nye boliger og over 300.000 kvm. kontorareal. Danske C.F. Møller har netop fået en pris, Galvanizers Associations galvaniseringspriser (GAGA), for det store 49 meter høje skorstenstårn, der er udformet som et særligt landemærke ved adgangen til halvøen. Beklædningen af tårnet, der er designet af den britiske kunstner Conrad Shawcross, består af hundredvis af trekantede felter, som er perforerede og foldes og fordeles hen over overfladen af tårnet, så der dannes komplekse geometriske mønstre, der skaber en reliefvirkning og leg med flugtpunkter og perspektiv. Om natten producerer et integreret lysdesign skiftende kompositioner, der oplyser strukturen indefra.

< I år blev der udvalgt 40 bidrag inden for fem forskellige kategorier til GAGA-prisen, og Greenwich Peninsula Low Carbon Energy Centre vandt inden for kategorien arkitektur.

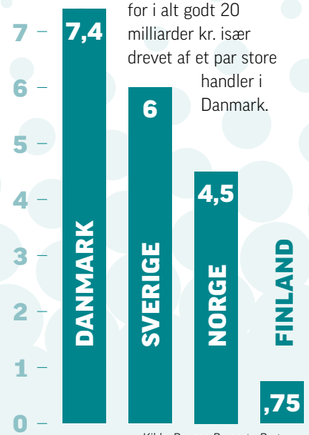
Foto: Mark Hadden

KONTORLEDIGHEDEN I USA FORBLEV STABIL I 2. KVARTAL 2017 PÅ 13%

Kilde: CBRE

BOOM I TRANSAKTIONSMARKEDET

Høj aktivitet over sommeren i det nordiske marked med 58 transaktioner for i alt godt 20 milliarder kr. især drevet af et par store handler i Danmark.



Kilde: Pangea Property Partners.

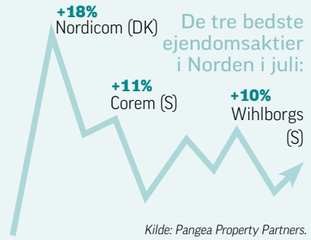
LAVESTE KONTORLEDIGHED I EUROPA MOD 2019:

BERLIN OG MÜNCHEN

Kilde: Cushwake

STØRSTE AKTIESTIGNINGER

De tre bedste ejendomsaktier i Norden i juli:



Kilde: Pangea Property Partners.

„Det er os, der sælger laboratoriet, når den sidste prøve er taget.“

Vi har netop sat 24 nye ejendomme til salg heriblandt Mørkhøj Bygade 19 i Søborg med 20.000 m² kontorer, laboratorier og kantine.

BESØG FREJA.BIZ

UDEFRA...

MEYER BERGMAN VIL SKABE LUKSUS-SHOPPING I OSLO

Den engelske ejendomsinvestor Meyer Bergman opkøbte i 2015 12 ejendomme i centrum af Oslo for at skabe et nyt high-street modedistrikt, Oslo Promenaden Fashion District. Meyer Bergman har arbejdet tæt sammen med de øvrige ejendomsbesiddere i området og sammen er det lykkedes at løfte kvarteret, så flere internationale topnavne har valgt at åbne butik og i alt 800 internationale brands nu er repræsenteret i området.

Meyer Bergman købte de 12 ejendomme som kernen i opbygningen af Meyer Bergman European Retail Partners III. Fonden er siden blevet suppleret med aktiver i London, Berlin, Milano, Dublin og Oslo.

Udover nordmænd er det især kinesere, der kommer til Oslo for at handle. Blandt de nye beboere i kvarteret er også Kate Spade, der lige har åbnet 123 kvm. på Øvre Slottsgate ved siden af Marc Jacobs og Juice, der har taget 466 kvm. i Eger på Karl Johans Gate.

Andre mærker, der lige har åbnet butik i Oslo tæller Isabel Marant, Hugo Boss, Ganni, Tiger of Sweden, Volt Atelier, Rag & Bone, Oskar Jacobson og Zara, som er på vej til at åbne sin største butik i Nordeuropa på hele 4.500 kvm.

^ Blandt de nyeste lejekontrakter som Meyer Bergman har underskrevet er med Balenciaga, som supplerer blandt andet Hermès, Burberry, Gucci, Bottega Veneta og Louis Vuitton.

Real estate is exciting and constantly on the move. Value creation is sustainable and just around the corner, if you know how...

We do.

We know real estate like the back of our hands. Some call us experts, we prefer passionate.

Now that we have caught your attention, visit www.bruunhjejle.com for more information.

Foto: Skala Arkitekter

Højt til himlen, tæt på vandet. Attraktive boliger i hjertet af Danmark

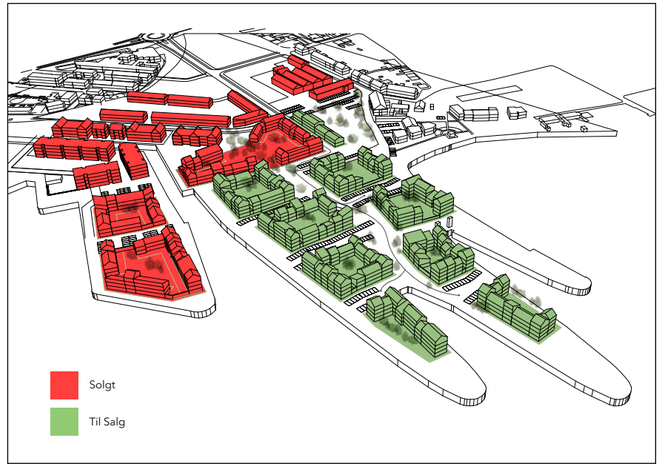
Byggeretter til salg på Yderpier, Nyborg Havn

Engang hovedsæde for Danmarks konger. I dag aktiv bosætningskommune.

Nyborg har altid været centralt placeret. Med tog og motorvej lige ved hånden kan du nemt komme til arbejdspladserne i Odense eller København om dagen og nå hjem og slappe af i børnevenlige omgivelser med udsigt over Storebælt om aftenen.

På det gamle færgeleje i Nyborg Havn udbyder DSB Ejendomsudvikling A/S nu ca. 25.000 bruttokvadratmeter til boliger. Området er endnu ikke lokalplanlagt, men kommuneplanen giver mulighed for at opføre rækkehuse, etagebebyggelse i 2-4 etager samt enkelte punkthuse i op til 5 etager.

Se mere på **dsbejendomme.dk**
eller kontakt Projektleder Jette Juhl på jejn@dsb.dk



DSB Ejendomme

TEMA
ARKITEKTER

NYE KONSTELLATIONER PÅ VEJ

Der sker markante ændringer i arkitektbranchen i øjeblikket, der både medfører brancheskred og internationale opkøb

En række markante ændringer begynder at vise sig i opbygningen af arkitektbranchen i Danmark. I august kunne Rambøll meddele, at to partnere fra KPF Arkitekter var skiftet til Rambøll for at opbygge en arkitektafdeling i Aalborg.

- Med den ny afdeling i Aalborg har Rambøll nu arkitekter til stede i landets 3 største byer. Dermed er taget endnu et skridt på vejen mod at indfri virksomhedens ambition om at være førende rådgiver inden for integreret arkitektur- og ingeniørdesign, er baggrunden for beslutningen.

Afdelingen i Aalborg er etableret for at fremme Rambølls lokale markedstilstedeværelse inden for arkitektydelser, og det sker med afsæt i en klar 2020-strategi om at styrke Rambølls profil med rådgivning inden for arkitektur og integreret design, hvor arkitekter, landskabsarkitekter og ingeniører skal arbejde side om side med fælles ansvar og fælles mål for at skabe den bedste helhedsløsning for kunden.

- Vi skal skabe værdi for vores kunder og yde strategisk rådgivning eksempelvis omkring udvikling og optimering af areal- og bygningsmæssige muligheder.

Her er det en stor fordel, at vi i Rambøll har alle de kompetencer i huset, der skal bringes i spil i forhold til planlægning og byggemodning. Bygherre får én rådgiver, der tager ansvar for alle byggeriets faser fra start til slut og dermed sikres 'value for money, siger Christopher Riekehr, der nu skal opbygge en komplet tegnestue med integreret design og i første omgang 8 medarbejdere med forventning om en fordobling.

Med den nye afdeling tegner Rambøll sig for godt 175 arkitekter og landskabsarkitekter i Danmark samlet set. I Norden er tallet 430, og dermed er Rambøll blandt Nordens største arkitektvirksomheder.

De overgås dog af Link Arkitektur, der har 450 medarbejdere i Norden. Og selvom Link er ejet af ingeniørfirmaet

De to tidligere KPF-partnere Christopher Riekehr (tv) som markedsdirektør og Thomas Holm som afdelingsleder skal med deres netværk og markedskendskab bygge en ny arkitektafdeling op for Rambøll i Aalborg. Det bliver Rambølls 3. arkitektkontor i Danmark, og de kommer til at arbejde tæt sammen med Aarhus-kontoret.

Sparring om fremtidens ejendoms-finansiering

Har I den optimale realkreditfinansiering i jeres erhvervsejendomme?
Realkredit Danmark er specialister i erhvervsejendomme. Vi tilbyder professionel sparring, så I får en optimal finansiering af jeres ejendomsinvesteringer. Kontakt os, så vi kan udveksle viden om ejendomme.

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

REALKREDIT Danmark

Multiconsult, så har man netop valgt at beholde identiteten som arkitektfirma. I Danmark fik Link for alvor fat om markedet sidste år med opkøbet af Aarhus Arkitekterne.

- Vi har arbejdet på et samarbejde i flere år, og forrige år på Mipim indledte vi de indledende drøftelser. Det giver helt andre muligheder for at vidensdele på nordisk plan og byde ind på en række

af de store projekter med den kapacitet, vi i dag har samlet, siger adm. direktør Tommy Falch, Link Arkitektur i Danmark.

Aarhus Arkitekterne ville gerne ind og byde på nogle af de sundhedsprojekter, der skal bygges i Norge i de kommende år for 80-100 milliarder kr.

- Nu har vi en helt anden mulighed for at byde. Vores norske kolleger kan trække på vores kompetencer i Danmark, hvor vi allerede er i gang med at tegne en række hospitaler og sundhedsbyggerier, siger Tommy Falch.

Med den øgede kapacitet har Link Arkitektur i højere grad mulighed for at dele ansvaret ud på segmenter, så de er beredt på specifikke opgaver.

- Link Arkitektur er ejet af Multiconsult, og der har man en klar holdning til, at der er et arkitekt- og et ingeniøransigt i markedet. De to ting bliver ikke blandet sammen, men vi bruger da hinanden, når det giver mening. Omvendt har vi i Danmark lige vundet 5.200 kvm. forskningsbyggeri på DTU, og der har vi haft mulighed for at danne et spændende team og dermed vundet opgaven. Den mulighed mister man, hvis arkitektfirmaerne forsvinder ind i ingeniørerne, siger Tommy Falch. ■

Af Kamilla Sevel

- Vi skal holde fast i vores rolle og matche de store ingeniørfirmaer fra start til slut. Det betyder, at vi også hele tiden er nødt til at udbygge vores palette, siger adm. direktør Tommy Falch, Link Arkitektur. Blandt Link Arkitekturs seneste afleveringer er en ny biograf i Waves tegnet for Newsec Datea og Dades, der udlejer faciliteterne til Nordisk Film. Link Arkitektur har her netop været rådgiver for bygherre fra første ideoplæg, gennem detailprojekteringen for entreprenørvirksomheden CC Contractor og frem til åbningen.

INSPIRERENDE SAMSKABELSE

MANGOR & NAGEL ARKITEKTER

WWW.MANGORNAGEL.DK

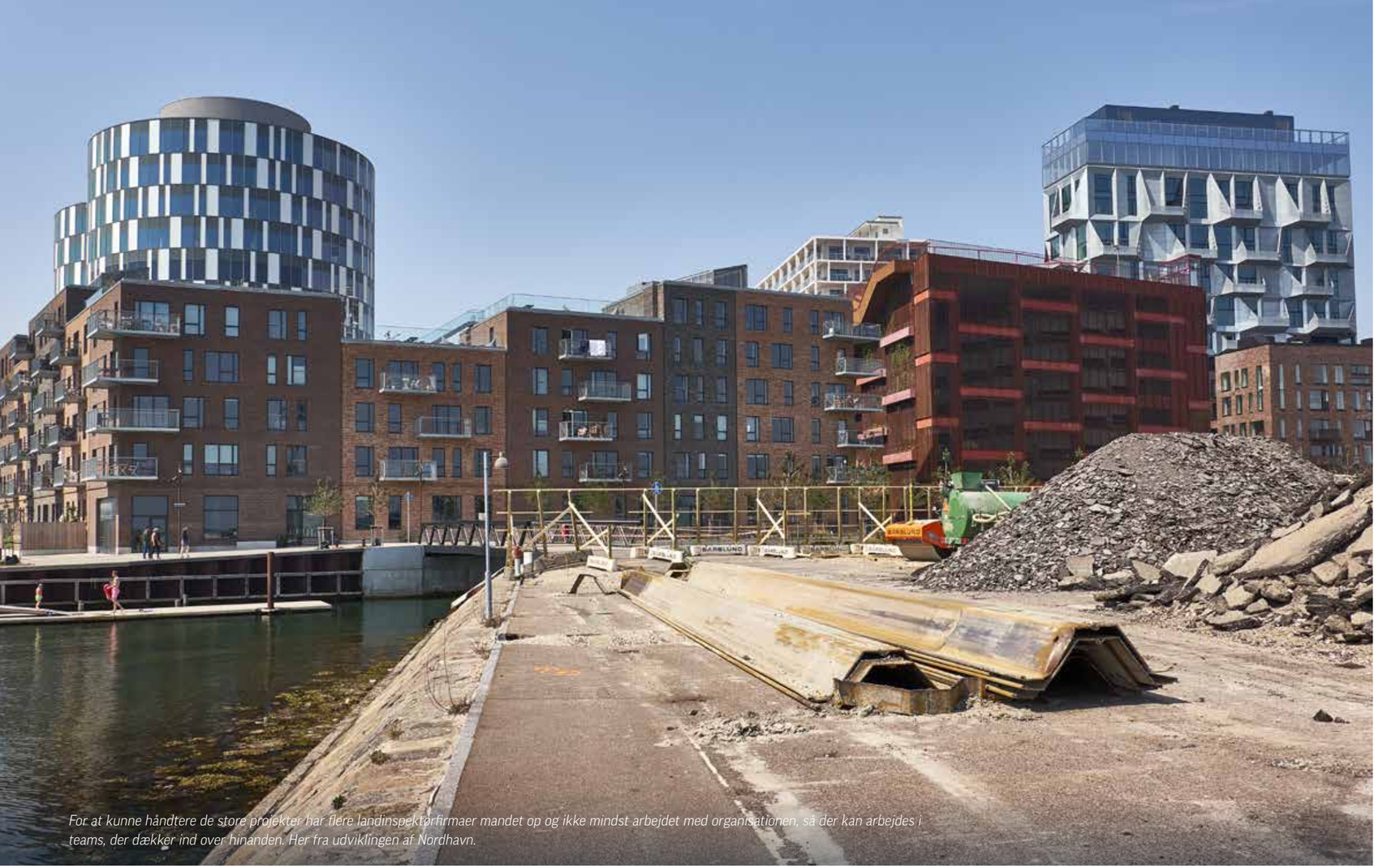
Hver eneste dag lærer vi noget nyt

At være specialist i stedet for generalist giver så meget mere værdi. Både for vores kunder, for de færdige projekter og for vores egen hverdag.

Hver dag byder på nye udfordringer og tvinger os som specialister indenfor arkitektur og design til at tænke anderledes. Derfor har Årstiderne Arkitekter nu i over 15 år været i stand til at levere professionelle ydelser til internationale brands i hele Skandinavien.

Arkitektur påvirker vores muligheder for at bo, arbejde og udfolde et socialt og mangfoldigt liv. Når vi rådgiver om arkitektur, design og byggeri, påvirker vi miljø, by og rum og menneskers muligheder for udvikling.

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER



For at kunne håndtere de store projekter har flere landinspektørfirmaer mandet op og ikke mindst arbejdet med organisationen, så der kan arbejdes i teams, der dækker ind over hinanden. Her fra udviklingen af Nordhavn.

TEMA
LAND-
INSPEKTØRER

PROJEKTER FLYTTER BALANCEN MELLEM LANDINSPEKTØRER

Landinspektørerne er midt i en markant konsolidering. Megaprojekter som Carlsberg Byen, Aarhus Ø, Grønttorvet, Nordhavn og Ørestad er med til at skubbe den udvikling og stille større krav til samarbejde og organisering

Med en 4-årig rammeaftale med By & Havn skal de to landinspektørfirmaer, Mølbak Landinspektører, der er primær leverandør og i forvejen er fast rådgiver på blandt andet Carlsberg Byen, og Danmarks største landinspektørvirksomhed med over 290 medarbejdere, LE 34, der er i gang med Postgrunden, Grønttorvet, Bella Kvarter i Ørestad og Vinge i Frederikssund, være med til at udvikle de nye københavnske bydele Ydre Nordhavn og Ørestad Fælled Kvarter.

– Det er en stor ting for os at vinde så markant et udbud, og det har vi kunnet i en kombination af referencer og pris, siger landinspektør og projektleder Sara Lund, Mølbak Landinspektører, der er ansvarlig for rammeaftalen.

Mølbak har stået for en stor del af arbejdet med at udvikle og udstykke Carlsberg Byen siden udviklingen gik i gang i 2006 og arbejdet med at gøre klar til opførelse af blandt andet 3.100 boliger. Opgaven afsluttes forventeligt i 2022.

Nærheden og Carlsberg Byen

Med kontrakten med By & Havn sætter Mølbak Landinspektører sig stærkere inden for byudvikling i Storkøbenhavn.

Gennem en årrække har Mølbak Landinspektører opbygget ekspertise på de store projekter og er i øjeblikket landinspektør på det nye boligområde NærHeden ved Hedehusene vest for København og på Tuborg Syd udover Carlsberg Byen.De store projekter kræver mere end landinspektørernes egentlig fagkompetence.

– Nordhavn er på samme måde som Carlsberg Byen et kompliceret projekt med mange forskellige interessenter at tage hensyn til, siger Sara Lund.

Ligesom arkitekter, ingeniører og advokater er landinspektørerne også ude i den skarpe konkurrence om at komme med fra start i projekterne. Og ligesom for de øvrige faggrupper, så er det ikke altid, at det sker, selvom det kan spare omkostninger i sidste ende. Mølbak oplever dog, at der er sket et skred i retning af tidlig inddragelse.

- Det er netop det, vi har haft succes med i Carlsberg Byen. Her er vi med helt fra start, hvor vi kan bidrage positivt til at optimere processerne.

Nogle af de steder, hvor landinspektørerne har en unik rolle i de nye bydele er når det kommer til de kreative løsninger. Og dem kommer der flere og flere af. Bygninger, der skyder op med forskellige niveauer, adgangsveje, der skal bøjes, og facader, der ikke er rette eller andre "spændende" ting, der ikke passer direkte ind i lærebøgerne. Her kan landinspektørerne gå ind i helt specifikke ting, der kan optimere værdien og ved på forhånd at kunne udpege for eksempel, 'hvad der regnes som en ydervæg', hvilket kan få betydelige konsekvenser for den endelige arealudregning og værdioptimere projekterne.

Rådgivning og sammenhæng skal i højsædet

Og det stiller større krav til landinspektørernes rådgiverkompetencer.

- Kort sagt ser vi en udvikling mod, at investorerne er inde over projektet hele vejen fra bar mark til projekterne overdrages til slutbrugerne. Det sker i forlængelse af, at der sker en koncentration af aktørerne i markedet, så der kommer færre ejere, men de til gengæld bliver mere aktive i arbejdet med udviklingen af projekterne. Der er en tendens til, at rollen som udvikler og investor smelter sammen, hvor

>

HVAD ER LANDINSPEKTØRENS ROLLE?

Landinspektører med beskikkelse har en helt central rolle i ejendomsdannelsen og generelt i forbindelse med fysisk planlægning i Danmark og har efter lovgivningen nogle særlige privilegier.

Landinspektører med beskikkelse har således eneret til at udføre matrikulære arbejder - dvs. udstykning, arealoverførsel, afsætning af skel og sammenlægninger af fast ejendom, ligesom andre opgaver er omfattet af eneretten, som f.eks. opdeling af ejendomme i ejerlejligheder.

finansieringsfonde, pensionsselskaber og andre spillere i markedet går tidligere ind i ejendomsdannelsen for at sikre et optimalt afkast, siger landinspektør og partner Lars Vognsen Christensen, LE34.

Og det betyder netop, at landinspektørerne kommer til at arbejde i tværfaglige teams på rådgiversiden omkring for eksempel juridisk vejledning, finansiel rådgivning, moms og skattespørgsmål.

- Vores kunder får hele tiden et voksende behov for kompetente kræfter hele vejen igennem fra planlægning, optimering af udstykningerne i forhold til udbygningstakter og endelig optimering af bebyggelsesprocenter mv. Konkret ser vi et større fokus på at optimere skatte- og afgiftsforhold, fordi det i visse sammenhænge har stor indflydelse på det endelige dækningsbidrag. Det betyder også tidlig inddragelse af andre rådgivere, som måske ikke var så aktive for 10 år siden, siger Lars Vognsen Christensen.

Investor og udvikler smelter sammen

Et af de steder, hvor LE34 har arbejdet med fra de tidlige stadier er i Bella Kvarter med udviklingsselskabet Solstra Development, der står for det samlede projektområde.

Et andet eksempel på sammensmeltningen af investor og udvikler i bygherrerollen er Danica Pension, der udvikler hele det centrale område i det nye kvarter i Frederikssund, i bydelen Vinge og på det 160.000 kvm. store udviklingsområde Grøntorvet i Valby, hvor FB Gruppen har mulighed for at bygge 240.000 kvm. I den type projekter forventer bygherren, at landinspektøren indgår i et rådgiverteam, hvor der hele tiden arbejdes på at løse de opgaver, der opstår i et større udviklingsprojekt. Der er en udpræget grad af tillid til, at rådgiverne indbyrdes afklarer ansvarsfordelingen og løser opgaverne

SERVITUTTER ER EN UDFORDRING I EKSISTERENDE BY

En af de største udfordringer i forbindelse med byudvikling i eksisterende byområder som for eksempel Carlsberg Byen er de eksisterende servitutter og bindinger og andre forhold som eksisterende konstruktioner, ledninger etc.

Det kan for eksempel være en stor opgave at få ryddet op i et område, hvor der allerede er bebyggelse. Der kan være uaktuelle eller modstridende servitutter, der kan spærre for projekterne, indtil landinspektørerne og advokater får afdækket, hvad der ligger, ryddet op og aflyst dem.

EjendomsDesign

- er din ejendom optimeret til salg eller udvikling?

Forudsætningen for et optimalt ejendomsdesign er en tilbundsgående forståelse for ejendomsretten og arealforvaltningen i form af matrikulære forhold, ejerlejlighedsforhold, planforhold, bebyggelsesregulerende bestemmelser og privatretlige bindinger. Optimeringen og mulighederne ligger i kombinationen

Landinspektørkontoret
Baatrup & Thomsen A/S

HELSINGØR
Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
Tel 4922 0986

GILLELEJE
Alfavej 4A
3250 Gilleleje
Tel 4847 0986

KØBENHAVN
Nørre Voldgade 88
1358 København K
Tel 3313 0986

www.landinspektorkontoret.dk

< Mølbak har mandet op efter firmaet har vundet udbuddet om at blive By & Havns primære landinspektør i de næste 4 år. Fra venstre er det direktør Jens Mølbak, landinspektør Sara Lund og projektdirektør Lars Gjøg Petersen.

uden, at bygherren behøver instruere eller fordele opgaverne direkte.

- Grønttorvet er et komplekst byudviklingsprojekt, netop fordi der er mange eksisterende bygninger i området, og fordi FB Gruppen har lagt en ambitiøs tidsplan, hvor der bliver udstykket et nyt byggefelt per kvartal. Derfor har vi udviklet en ny samarbejdsform, hvor LE34 stiller "one point of entry-projektledelse" til rådighed. Det betyder, at det er den samme LE34-medarbejder, som på daglig basis koordinerer alle typer henvendelser fra kunden – og dirigerer alle vores specialister og sagsbehandlere, samtidig med at han holder det samlede overblik, siger Lars Vognsen Christensen. ■

Af Kamilla Sevel

1718 UEKSPEDEREDE SAGER

– men ventetid skulle være på vej ned

En af udfordringerne i mange udviklingsprojekter har været længere ventetider i Geodatastyrelsen.

Når en landinspektør laver en ændring i skellene, låser det ejendommen og de tilstødende berørte ejendomme, så der ikke kan foretages yderligere matrikulære ændringer, indtil sagen er godkendt. Og hos Geodatastyrelsen kan der i øjeblikket gå op til 3 måneder, før en sag bliver afklaret og registreret, hvilket koster dyrt i et ejendomsmarked med fart på.

– Derfor er det også vigtigt på forhånd at være knivskarp i strategien for, hvordan man danner ejendommene, smartest og hurtigst, og får ændringerne igennem uden at blokere for hinanden. Og det er klart, at med længere ventetider er det endnu vigtigere, siger landinspektør Sara Lund, Mølbak Landinspektører.

>

INDLØS **DET FULDE POTENTIALE**
AF DIN INVESTERING

Ønsker du at gennemføre dit næste ejendomsprojekt med minimal risiko, så kontakt Landinspektørfirmaet LE34 tidligt i forløbet.

Hanne Kjeldsen
Landinspektør og partner

Ring på +45 7733 2222

LE34
VISER VEJEN

Ligesom det bliver yderligere accentueret i de store udviklingsområder, hvor der er mange komplekse sager i gang på samme tid.

– Derfor sikrer vi os hele tiden, at vi ikke blokerer en matrikulær ændring med en anden. Det har taget helt op til 6-12 måneder at få en sag igennem Geodatastyrelsen, men vi oplever, at ventetiden er på vej ned, siger Sara Lund.

Det er dog stadig for de tålmodige. Per medio august kunne Geodatastyrelsen melde ud, at den ældste sag, hvor sagsbehandlingen end ikke var påbegyndt, er indsendt den 11. maj 2017. Der var medio august i alt 1718 uekspederede matrikulære sager.

Geodatastyrelsen kan i særlige tilfælde behandle en sag som hastesag og dermed med en ekspeditionstid på under en måned.

- Normalt kan nogle sager ikke forventes opprioriteret i forhold til andre sager. Den praktiserende landinspektør kan dog i særlige tilfælde anmode om, at sager behandles hurtigt. Forudsætningen for, at en sag kan fremmes, er, at der

- er risiko for en uforudset betydelig økonomisk udgift,
- at forudsætningen for at sagen kan registreres i modsat fald bortfalder
- eller at sagen spærrer for færdiggørelsen af en anden matrikulær sag

Men som Geodatastyrelsen også påpeger:

- Anmodning om hurtig sagsbehandling kan således ikke begrundes med, at man ønsker at undgå mellemfinansiering, at nye parceller allerede er solgt eller at sagens behandling har været lang inden den sendes til registrering i matriklen. ■

Af Kamilla Sevel

Får dine projekter den opmærksomhed, de fortjener?

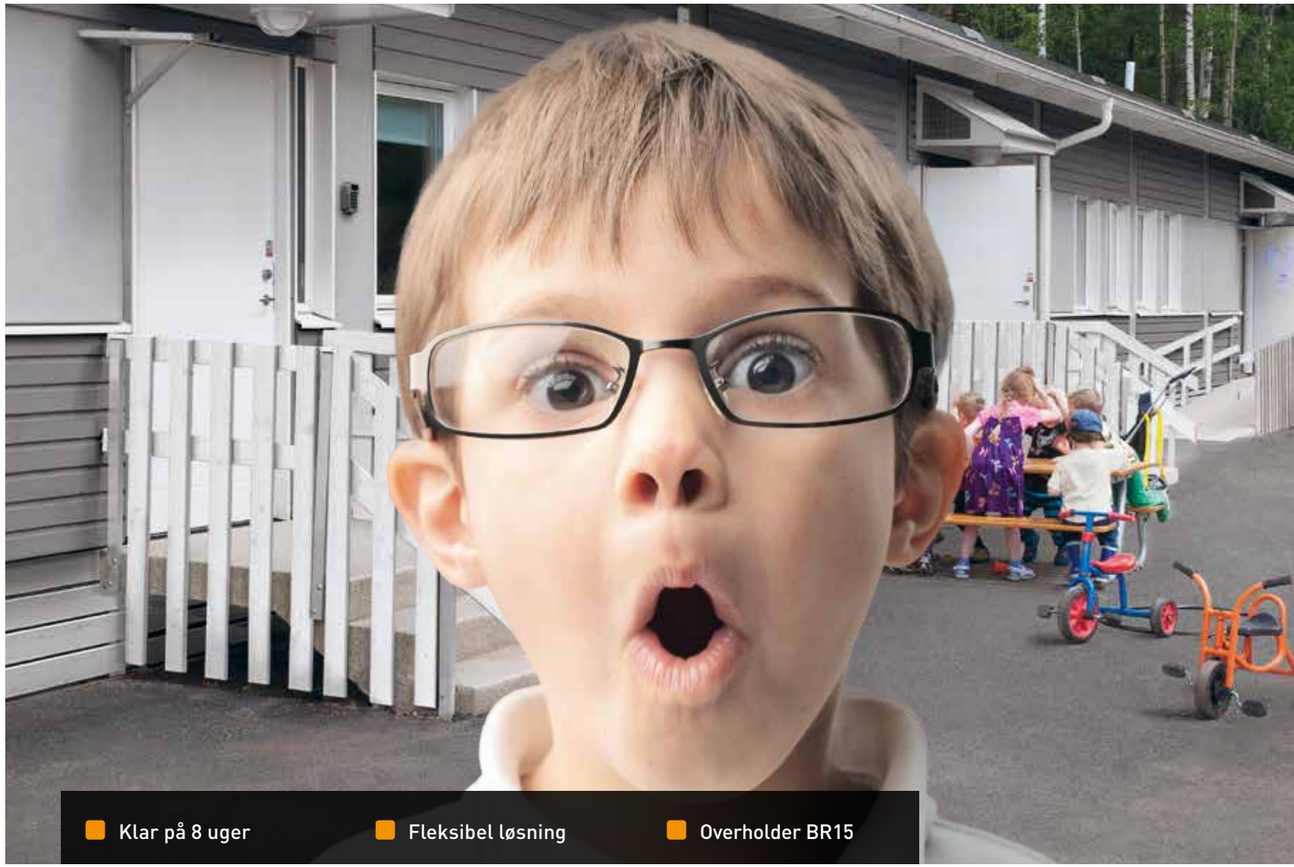
Hos Skel.dk Landinspektører får du en personlig rådgiver, du kan komme i kontakt med, og en ydelse, der er fuldstændig tilpasset dig.

Ejnar Flensborg 61 78 19 00 ef@skel.dk

Skel:dk landinspektører

LEJ FLYTBARE BØRNEHAVELOKALER I HØJ KVALITET MED

WOW-EFFEKT



Klar på 8 uger · Fleksibel løsning · Overholder BR15

På kun 8 uger skaber vi et både behageligt og funktionelt arbejdsmiljø. Høj kvalitet er kendetegnet for alt, lige fra materialevalg til byggemetode, planløsning og valg af tekniske systemer. Resultatet er en sund og attraktiv børnehave, tilpasset jeres behov.

I hele lejeperioden er vi ansvarlige for service og forebyggende vedligeholdelse. Med Temporents lokaler kender I omkostningerne for hele lejeperioden ned til den sidste 25-øre og betaler kun for det og den periode, der er behov for.

Vores nyproducerede KLOSS-moduler opfylder de høje krav for energiforbrug i BR15. Varmeindvinding, behovstyret ventilation og belysning med bevægelses-sensorer bidrager til at energieffektiviteten er i top.

"Langt over vores forventning! Lyst og lækkert og noget ganske andet end det, vi troede"

Carina Filipsson, Leder
Palliativ plejeenhed Byle Gård

www.temporent.dk

Skal vi også imponere dig? Ring 7012 4444

TEMPORENT.
Lokaler som flytter til dig

BYGGEPROJEKTER I DANMARK

HER FINDER DU TAL OG FAKTA OM AKTUELLE BYGGERIER

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART JUNI 2017

NORDJYLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Nørresundby Boligselskab afd. 74 - Opførelse af ungdomsboliger	Nørresundby	130	201810
Gigantium - Renovering efter brand	Aalborg Øst	15	201708
Ny Hjortsminde - Opførelse af boliger	Hadsund	12	201708
Studsgaard A/S - Opførelse af produktionshal	Frederikshavn	10	201708
Hovedgade - Søndermarken - 2 etape - Etablering af nye kloakledninger	Løkken	9	201707

SJÆLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Skovholmslundvej - Opførelse af almene boliger	Haslev	34	201710
Vindingevej - Opførelse af boliger	Roskilde	25	201710
Boligselskabet Vendersbo Guldborgsund afd. 0927 Sundtoften - Renovering af almene boliger	Nykøbing F	23	201712
Blomstergården, 2. etape - Opførelse af ungdomsboliger	Næstved	15	201806
Druelundsvej - Opførelse af boliger	Store Heddinge	10	201707

MIDTJYLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Lindbjergskolen - Opførelse af skole	Herning	203	201906
Byens Hus, Lillerupparken - Opførelse af plejeboliger og politistation	Rønde	137	201806
Nørre Boulevard Skolen - Udvidelse og renovering af skole	Holstebro	75	201712
Bjerrevej - Opførelse af boliger	Horsens	65	201710
Viborg Baneby - Ny Absalonsvej - Etablering af vej	Viborg	46	201710

HOVEDSTADEN

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Grønttorvet - Byggefelt 4 - Opførelse af boliger	Valby	220	201812
Nordhavn Almene boliger - Opførelse af boliger og daginstitution	Nordhavn	190	201811
Sankt Joseph - Opførelse af bofællesskab og plejecenter	København Ø	190	201906
Bryggens Bastion - Bygning J - Opførelse af boliger	København S	180	202008
NærHeden - 2E Bolig - Opførelse af boliger	Hedehusene	175	201907

SYDDANMARK

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Esbjerg Strand - Den rekreative havn - Etape 1 - Fase 1/Vand - Anlæg af havneområde	Esbjerg	202	201909
Vejle - Opførelse af boliger	Vejle	55	201802
Larsens Eftf. ApS - Opførelse af maskinfabrik	Kolding	35	201802
DanePork - 1. etape - Udvidelse af lager- og produktionsfaciliteter	Randbøl	27	201710
Kronsbjerg - Opførelse af domicil	Odense NV	20	201708

Visualisering: Arkitema Architects

2E Bolig opstarter byggeri af boliger til 175 millioner kr. i Nærheden.

CRM BYGGEFAKTA

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

Tallene på dette opslag opdateres af CRM-Byggefakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.

TOP 10

DE 10 STØRSTE INGENIØRER I PERIODEN

Hele Danmark fra 1.8.2016- 31.07.2017

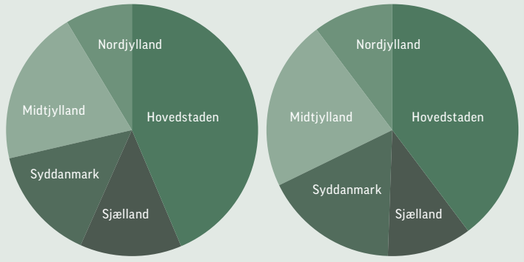
Cowi A/S
Rambøll Danmark AS
Moe A/S
Sweco Danmark A/S
Niras A/S
Midtconsult A/S
Oluf Jørgensen A/S
Brix & Kamp A/S
Orbicon A/S
Alectia A/S

DE 10 STØRSTE HOVED- OG TOTALENTREPRISER MED BYGGESTART JUNI 2017

Projekt	By	Mill Kr.	Slut
Grønttorvet - Byggefelt 4 - Opførelse af boliger	Valby	220	201812
Lindbjergskolen - Opførelse af skole	Herning	202,5	202001
Esbjerg Strand - Den rekreative havn - Etape 1 - Fase 1/Vand - Anlæg af havneområde	Esbjerg	202	201812
Nordhavn Almene boliger - Opførelse af boliger og daginstitution	Nordhavn	190	201906
Sankt Joseph - Opførelse af bofællesskab og plejecenter	København Ø	190	201909
Bryggens Bastion - Bygning J - Opførelse af boliger	København S	180	201811
NærHeden - 2E Bolig - Opførelse af boliger	Hedehusene	175	201906
Bank-Mikkelsens Vej - Botilbud - Opførelse af botilbud	Gentofte	150	202008
Byens Hus, Lillerupparken - Opførelse af plejeboliger og politistation	Rønde	137,1	201902
Kildevældsskolen - Renovering af skole og opførelse af kulturhus	København Ø	135	201907

IGANGSATTE BYGGERIER 1.8.2016- 31.07.2017

Fordelt på regioner



Millioner kr.
Total: 81.442

Kvm.
Total: 5.007.779

Hele Danmark – fra fra 1.8.2016- 31.07.2017

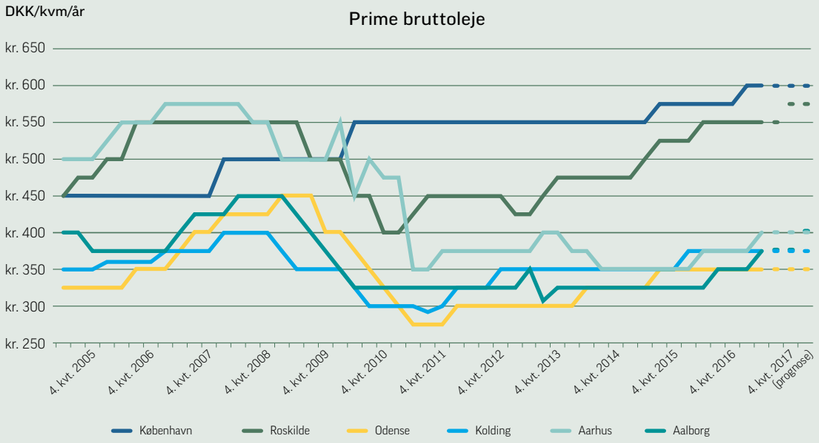
Fordelt på hovedgrupper	Mio. kr.	Kvm.
Boliger - huse og lejligheder	29.962	2.541.230
Sport, fritid, kultur & hotel	5.599	352.741
Butik, kontor, lager, industri & transport	12.891	1.143.830
Skoler, uddannelse & forskning	5.914	413.440
Sundheds- & socialvæsnet	6.143	360.107
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	440	30.398
Energi og renovation	8.476	141.572
Anlægsarbejder	12.018	24.462
Total	**81.442**	**5.007.779**

Hele Danmark	Mio. kr.	Kvm
2016 August	8.151	564.215
2016 September	10.775	444.841
2016 Oktober	6.512	530.433
2016 November	5.784	427.958
2016 December	3.051	216.645
2017 Januar	6.600	448.022
2017 Februar	4.809	311.896
2017 Marts	8.735	509.461
2017 April	8.374	415.828
2017 Maj	6.463	361.041
2017 Juni	8.590	510.516
2017 Juli	3.598	266.923
Total	**81.442**	**5.007.779**

Informationer til graferne herunder er leveret af Nybolig Erhverv København.

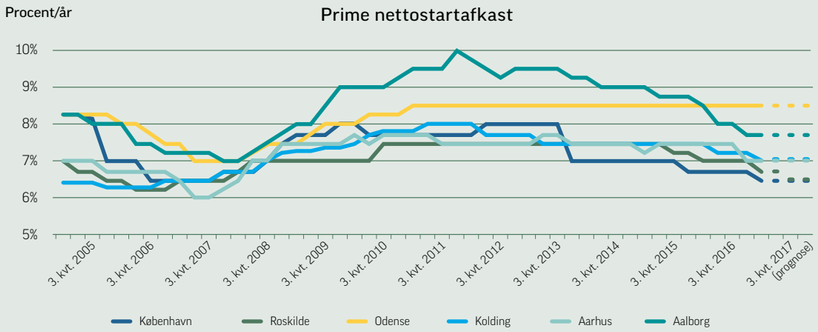
LAGER - DANMARK

DKK/kvm/år



Lejeefterspørgslen på lager, logistik og let industri er i vækst. Den positive udvikling fremstår som en generel trend på tværs af Danmark. Væksten er drevet af fundamentale faktorer som flere varer, der skal flyttes og omsætningsfremgang blandt virksomhederne i de involverede segmenter. Derfor er der pres på lejepriserne, hvilket forventes at især i primeområder de næste 6-12 måneder. I Roskilde/Køge og Hovedstaden er prime bruttolejen 550-600 kr./kvm/år, mens den i Odense, Trekantområdet, Aarhus og Aalborg ligger i niveauet 350-400 kr./kvm/år.

Procent/år



Investeringsaktiviteten er præget af virksomhedernes køb til eget brug. Moderate markedspriser på lager- og logistikejendomme og de fortsat lave renteniveauer gør, at virksomhederne i flere tilfælde finder det mere rentabelt at eje frem for at leje. Nybolig Erhverv København forventer, at en forbedret lejesikkerhed over de næste 6-12 måneder vil skærpe investorernes interesse og få afkastniveauerne i segmentet til at bevæge sig i nedadgående retning.

AUTOCENTER LEJER STAMHOLMEN

Tomgangen er på vej ned også i den ældre bygningsmasse, der typisk er opført i 50erne og 60erne. Det er en bemærkelsesværdig udvikling, fordi de ældre lagerejendomme over en flerårig periode efter finanskrisen var ramt af udfordringer i forhold til genudlejning. Ofte er de ældre lagerbygninger opført med midtstående bæresøjler og med lave loftshøjder, hvilket gør dem mindre effektive.

En af de ejendomme i industri/lagersegmentet, der er blevet lejet ud i den senere tid er Stamholmen 111 i Hvidovre. Her har Autocenter København lejet sig ind i 1.990 kvm. lagerhal. Lejemålet er en del af en større lagerejendom, der tæller flere lejemål, hvoraf det største pt. lejes af Eurodeal. Autocenter København flytter ind 1. november.

ER DET TID TIL AT GIVE SLIP?

Ejer du en erhvervsejendom? Så kender du sikkert følelsen: „skal jeg sælge nu eller vente?“. Mange investerer nemlig også følelser i deres ejendomme.

Det er ikke ligesom aktier eller obligationer, som blot handler om afkast. Men hvis du ser din erhvervsejendom som en investering, så er det måske tid til at give slip?

Lige nu er der mange købere i markedet. Så hvorfor ikke sælge nu?

En snak med os koster ikke noget, men kan være mange penge værd, hvis du ejer en erhvervsejendom

Overvejer du at sælge, så lad os rådgive dig.
Ring på 70 23 00 20, og tal med en af vores eksperter.

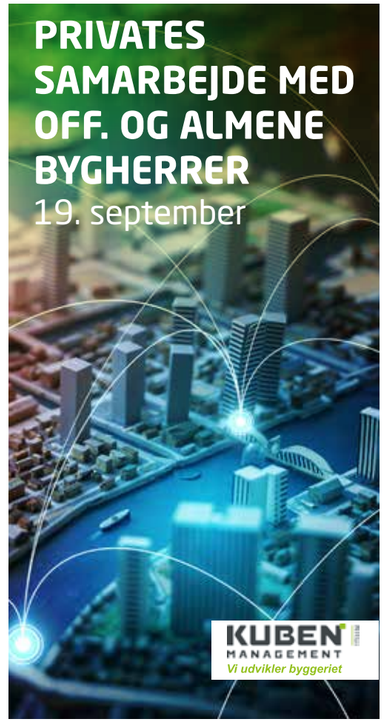
Colliers INTERNATIONAL

Accelerating success.

VIL DU VÆRE PÅ FORKANT?

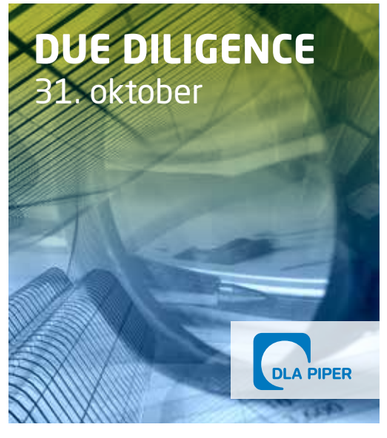
Estate Media tilbyder mere end 35 fagrelevante konferencer og seminarer årligt. Meld dig ind i Estate More Club og deltag på præcis dem du ønsker.

Se mulighederne på www.estatekonference.dk



LEKTIONER TIL EFTERUDDANNELSE

Alle vores konferencer og seminarer giver point til efteruddannelse for revisorer, advokater og ejendomsmæglere m.v.

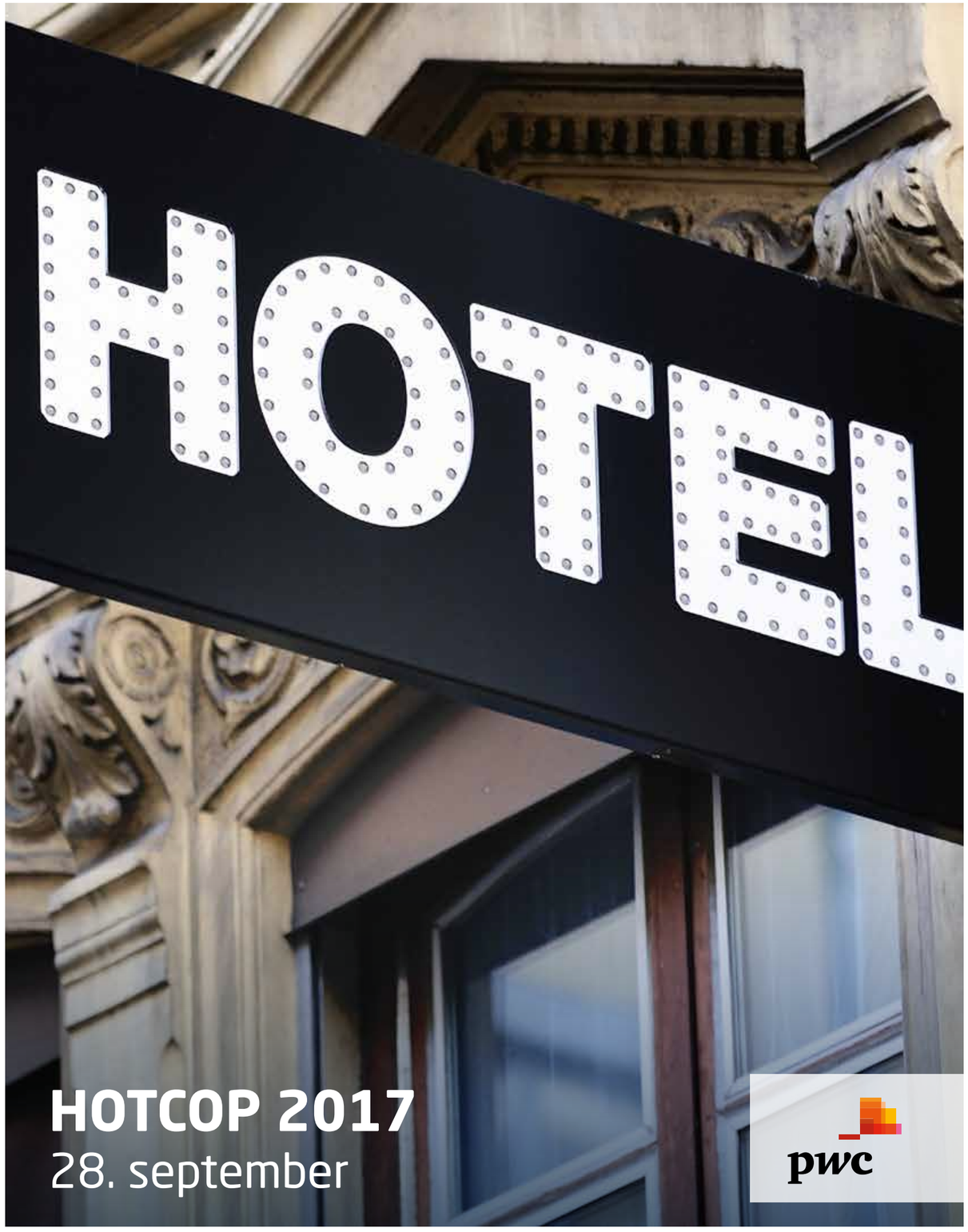


ESTATE MORE CLUB

Vil du følge udviklingen i bygge- og ejendomsbranchen og få ny viden om byudvikling, arkitektur og investering, så tilmeld dig Estate More Club og deltag frit i mere end 30 arrangementer årligt.

Med et MORE CLUB CARD kan du deltage i alle vores dagskonferencer og seminarer.

Pris for 12 mdr. kun 10.990,- ekskl. moms. Se mere på www.estatekonference.dk/more



NÆSTEN 10 ÅR EFTER ER VI – STORT SET – OVRE FINANSKRISEN

Allerede i 2015 begyndte økonomer at sige, at nu var vi ovre finanskrisen. Men først nu - 10 år efter de første subprimelån begyndte at lugte, - er ejendomsmarkedet i Danmark ved at være helt færdigt med krisen

10 år efter de første subprime-lån begyndte at lugte er der ved at være ryddet op i den danske ejendomsbranche. Den sidste store nødlidende portefølje blev solgt i foråret med salget af HD Ejendomme. Nu skal ejendomsselskabet Niam i gang med at gennemgå porteføljen med en samlet bogført værdi på cirka 4,2 milliarder kr., der omfatter cirka 2.000 lejeboliger og 375 erhvervslejemål fordelt over hele landet.

For brugerne er det helt essentielt at have en udlejer, der ikke er bundet på

- Medarbejderne, ledelsen og bestyrelsen har gjort et flot arbejde med at føre selskabet igennem stormen. Der er ikke tvivl om, at det over årene har været udfordrende at være i en situation, hvor der har været væsentlige begrænsninger på handlemulighederne, men fra nu af vil HD Ejendomme være en stærk og sund virksomhed i normal drift og med en lys fremtid, sagde landechef Kristian Krogh, Niam, da købet gik igennem i maj.

- Mange af de bankaftaler, der blev indgået i kølvandet på finanskrisen er udformet så snærende, at firmaerne reelt kun kunne gøre én ting, og det er at gå efter hurtigste fortjeneste. Dermed er selv store porteføljeejere blevet administratorer og ikke udviklere. Lokalerne skulle fyldes for enhver pris, og som de fleste i ejendomsbranchen godt ved, så er det sjældent det, der skaber den højeste værdi på længere sigt, siger partner Jens Erik Gravengaard, MagniPartners.

hænder og fødder, men det blev mange af de store ejendomsbesiddere i årene efter krisen bragede ind over Danmark udløst lokalt af ikke mindst Roskilde Banks konkurs i 2008.

- Det har taget rigtig lang tid at få styr på nogle af de nødlidende porteføljer, der opstod efter finanskrisen. I HD Ejendomme var der 4 realkreditinstitutter og op til 14 pengeinstitutter involveret, og det tager tid for så mange at nå til enighed. HD Ejendomme har siddet med en exeptionel stor portefølje, men problemet har været det samme i mange af de andre sager, der har taget mange år at løse, siger Jens Erik Gravengaard, der som tidligere direktør for HSH Nordbank i Norden sad med stort ejendomskendskab, og via sit nye selskab MagniPartners har rådgivet en lang række finansielle partshavere de sidste 10 år.

Nedbring balancen for enhver pris

Selvom skalaen var blandt de større på det danske marked, så svarede HD Ejendommes udfordringer til de fleste andres blandt dem, der kom i problemer: Efter nogle forudgående år med hastig ekspansion nåede HD Ejendomme sin LtV, hvilket vil sige den tilladte værdi af lån i forhold til porteføljen, og siden 2009 har der kun været en ting på dagsordenen: Optimere driften og nedbringe balancen.

- Men i den sag som med så mange andre af de store sager er det svært at skære igennem og erkende, at der for nogle af de involverede ikke er anden udvej end at tage tabene, siger Jens Erik Gravengaard og understreger, at i tilfældet med HD Ejendomme endte bankerne jo så faktisk med i enighed at finde en løsning og en ny køber, MagniPartners har rådgivet køberne om en mulig finansiel løsning, mens Plesner har været juridisk rådgiver.

Nu får HD Ejendomme en stor kapitalindsprøjtning fra Niam.

> “Er der nogen tilskyndelse til at rense yderligere ud nu? Nej, det er der ikke”
>
> *Jens Erik Gravengaard*

Er det hele væk? Både og…

Og det er godt for hele markedet, at sagen blev løst.

- Det er væsentligt for både brugere og investorer, at man ikke har et underdrejet marked, hvor der ligger en række porteføljer, der dels ikke bliver serviceret og udviklet og dels er med til at hæmme likviditeten i markedet, siger Jens Erik Gravengaard.

Så er der så ryddet op alle steder?

- Svaret er både ja og nej. Der er langt om længe blevet ryddet op i alle de store ting, men på vores vej rundt om i landet i forbindelse med rådgivning, er vi da stødt på pengeinstitutter, der har haft kunder på bøgerne med porteføljer i størrelsesordenen op til 200 millioner kr. Men hvis de kører rundt i sig selv, og lånene bliver serviceret, så gør de ingen skade så at sige, og selvom det måske ikke er bankernes ønske at beholde kunden, så får engagementet lov til at køre. Sålænge renten er lav, er der typisk likviditet nok til at holde den flydende, siger Jens Erik Gravengaard.

En anden type lidt skjulte ejendomme er for eksempel forretningsejendomme.

- Der vil være små kontorejendomme rundt omkring, som måske er vurderet til 15 millioner kr., men som i praksis ikke kan sælges for mere end 1,5, fordi de ligger i Blåvandshuk eller et andet sted, hvor efterspørgslen er lav. Men sålænge Finanstilsynet accepterer, at de står til mere end de måske er værd, så bliver de også liggende uden at udgøre et problem. I byer med 6.000-8.000 indbyggere er der helt sikkert en række ejendomme, der er bogført 30-50 procent over værdien. Men hvis de er købt til 5-6 procent, så giver de et fint afkast og ingen problemer, så vores bud er: Vi kommer ikke til at se mere oprydning nu.

>

FINANSIEL STABILITET SOLGTE MERE END 1.000 EJENDOMME

De mange ejendomme, som kom på bankernes bøger i årene efter finanskrisen, blev samlet op af et statsligt ejet selskab kaldet Finansiel Stabilitet.

Efter en periode, hvor den tidligere NCC-direktør Poul Hedegaard stod i spidsen for afviklingen blev der ansat en egentlig direktør, Solveig Rannje, til at afvikle porteføljen. I en periode var tanken at opbygge et egentligt ejendomsselskab, som måske kunne sælges samlet, men strategien endte med at føre til et drypvis salg af de mange aktiver. Efter Solveig Rannje skiftede til SEB Ejendomme afviklede den nuværende underdirektør i DSB Ejendomme, Jes Transbøl, hovedparten af resten af aktiverne.

Udover godt 3 milliarder kr. på egne bøger hjalp Finansiel Stabilitet Ejendomme med til at håndtere cirka det samme beløb i regiet. Desuden overtog Finansiel Stabilitet i marts 2012 ejendomsengagementer og tilknyttede finansielle instrumenter for cirka 17 milliarder kr. fra FIH Holding. Da det stod på sit højeste havde Finansiel Stabilitet Ejendomme mere end 1.000 emner fra parcelhuse til slotte og til Roskilde Banks hovedsæde.

I december 2015 blev de sidste engagementer i FS Property Finance A/S afviklet ved en overdragelse af restporteføljen til LMN Finance Limited, og i august 2016 trådte selskabet i likvidation. ■

Af Kamilla Sevel

www.gangsted.dk

GANGSTED ADVOKATFIRMA · KØBENHAVN ·

BANKER HVIS LÅNEPORTEFØLJER OG DERMED EJENDOMME BLEV EN DEL AF FINANSIEL STABILITET

ebh bank	21. november 2008
Løkken Sparekasse	2. marts 2009
Gudme Raaschou Bank	16. april 2009
Fionia Bank	28. maj 2009
Capinordic Bank	11. februar 2010
Eik Banki	30. september 2010
Eik Bank Danmark	30. september 2010
Exitpakken (Bankpakke III)	
Amagerbanken	5. februar 2011
Fjordbank Mors	24. juni 2011
Konsolideringspakken (Bankpakke IV)	
Max Bank	8. oktober 2011
Sparekassen Østjylland	21. april 2012
Udviklingspakken	
FIH	2. marts 2012

Den bank, der havde flest udlån til udviklere, Roskilde Bank, var ikke omfattet af Bankpakken, da Roskilde Bank blev nødlidende, før lovgrundlaget overhovedet var vedtaget. Overdragelsen skete den 10. august 2009.

The boom is continuing – where to invest?

Risks and opportunities on international markets: EXPO REAL, Europe's leading trade fair for property and investment, will be returning in October to offer guidance that will prove valuable in these fast-moving times.

In 2017 the boom in the property industry is continuing, and the industry is confident about the future. The European Central Bank is sticking to a policy of low interest rates which supports this positive development. Although uncertainty as to how much longer this low-interest phase will last is growing, the industry initially expects rather moderate changes, which will not mean a complete turnaround, but offer the chance for the markets to adjust gradually.

At the same time Europe is witnessing a turbulent period in the world of politics. The European Union is struggling to find its orientation for the future. After the British Brexit decision in 2016 and with rather nationalistic tendencies in other EU countries as well the French election was of decisive significance. The new French President Emmanuel Macron wants to push closer economic and political cooperation with the EU and thereby strengthen the EU, in particular vis-à-vis the US and the looming protectionist policy under President Donald Trump. As yet it is unclear what the medium- and long-term effects of America's policy on the property and investment markets will be.

A Look into International Markets, Strong Presence from Northern Europe

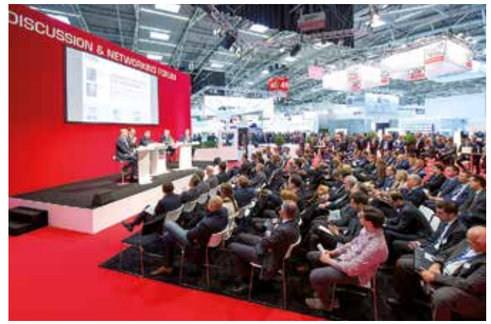
Germany is still regarded as one of the most sought-after markets for property investments. The reasons are economic and political stability. But meanwhile investment properties have become scarce in Germany, and yields have touched bottom. Other European markets are, however, also offering strong general conditions and good investment opportunities. In this context it is mainly Spain, the Netherlands, Sweden, Finland and France, but also still the UK that need to be considered. The best way to get information on these heterogeneous markets of the European continent and more is by attending EXPO REAL. Europe's biggest trade fair for property and investment will be taking place in the German city of Munich from October 4 to 6, 2017.
Many international companies as well as towns, cities and regions from across Europe will use this trade fair to present themselves and their projects. Invest Stockholm Business Region, Business Region Goteborg, Catella Corporate Finance and Pandox will be coming from Sweden. The City of Helsinki will be representing Finland together with several other cities and companies. And CBRE will be there with its branch offices from Norway, Finland and Denmark among others.

Other country pavilions from the UK, Switzerland, the Netherlands, Austria, Italy, Luxembourg and the US will be focal points for all those who want to obtain information on these countries. A total of about 400 experts will also be taking an in-depth look at the risks and opportunities of the international markets and their development in the extensive conference programme of EXPO REAL. The INVESTMENT LOCATION FORUM will devote a special event to France. But quite apart from the geographical focus the conference programme will also look at urban development projects and individual segments, such as hotel and tourism, logistics, retail and health in an international context.

EXPO REAL will also focus on digitization and technological innovation. At the centre of this is the new Real Estate Innovation Network (REIN), an especially created platform, which gives international start-ups the opportunity to make contacts with industry experts and investors, thereby promoting the exchange between technology companies and the property industry. Startup Battlefields, where ideas will be presented to the trade fair visitors and a top-notch jury, and a conference program focusing on digitization in the property industry will round off the Real Estate Innovation Network.

Last year there were 1,768 exhibitors from 29 countries and 39,000 participants from 77 countries at EXPO REAL. Find more information and visitors' tickets for the trade fair at exporeal.net, the EXPO REAL Blog at blog.exporeal.net is also worth reading.

About 1,850 international companies as well as towns, cities and regions from across Europe will use this trade fair to present themselves and their projects.



About 400 experts will be taking an in-depth look at the risks and opportunities of the international markets and their development in the extensive conference programme.

Europe's leading trade fair for property and investment will be taking place in the German city of Munich from 4 to 6 October 2017.

expo real

Af Thomas Stampe,
Advokat, partner, Lundgrens advokatpartnerselskab
ths@lundgrens.dk

Mange penge at spare på tinglysningsafgiften

Der handles for tiden ejendomme som aldrig før, særligt i de større byer, og til stadigt lavere afkast.

Et af de forhold, som stadigt flere er blevet opmærksomme på, er mulighederne for at undgå at betale fuld tinglysningsafgift ved overdragelsen.

Ved overdragelse af fast ejendom skal der som udgangspunkt betales en fast tinglysningsafgift på kr. 1.660 med tillæg af en variabel afgift på 0,6 procent af købesummen, dog som minimum 0,6 procent af den seneste offentlige ejendomsværdi.

Ved overdragelse af større ejendomme eller porteføljer, er der derfor ofte tale om betragtelige beløbsstørrelser, der skal betales i tinglysningsafgift til staten, såfremt handlen berigtiges ved tinglysning af et traditionelt skøde.

I visse tilfælde gælder der dog regler om nedsættelse eller fritagelse fra at betale tinglysningsafgift. Det er eksempelvis tilfældet ved tinglysning af adkomstændringer ved "selskabers m.v." fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver, hvor afgiften alene udgør kr. 1.660.

Efter disse regler kan en ejendom (under visse betingelser) apportindskydes i et datterselskab. Ved denne overdragelse skal der alene betales kr. 1.660 i tinglysningsafgift i den forbindelse.

"Købermodellen"
En model, som tidligere tidligere blev hyppigt anvendt til at undgå tinglysningsafgift gik ud på, at ejendommen samtidig med salget fra sælger til køber blev overdraget til købers nyoprettede datterselskab. Overdragelsen mellem køber og sælger blev ikke tinglyst. I stedet blev ejendommen skødet fra køber til købers nyoprettede datterselskab som apportindskud, og det utinglyste skøde mellem sælger og køber blev blot medsendt til tinglysningsafdelingen som dokumentation for købers adkomst ved registrering af apportindskuddet.

Denne fremgangsmåde blev underkendt af SKAT i foråret 2007 og senere af Østre Landsret, der præciserede, at afgiftsnedsættelsen kun gælder, når overdragelsen sker fra den tinglyste ejer af ejendommen. Det blev i den forbindelse præciseret, at det reelt var transaktionen mellem sælger og køber, der blev registreret ved apportindskuddet, og der skulle derfor betales fuld tinglysningsafgift.

"Sælgermodellen" - Afgiftsnedsættelse ved brug af erhvervsejendom som apportindskud
Selvom Skat og Østre Landsret således for mange år siden har underkendt "købermodellen", er der fortsat mulighed for, at en ejendomstransaktion kan struktureres således, at tinglysningsafgiften reduceres til 1.600 kr.

>

Det vil være muligt at opnå afgiftsnedsættelse, såfremt den adkomstændring til ejendommen foretages på "sælgersiden" i stedet for – som tidligere - på "købersiden". Med andre ord foretager sælger apportindskuddet af ejendommen i et nystiftet datterselskab, som efterfølgende overdrages til køber. Apportindskuddet udløser alene fast tinglysningsafgift på kr. 1.660, mens den efterfølgende overdragelse af aktierne i datterselskabet ikke indebærer nogen tinglysning og derfor er afgiftsfri.

Anvendelse af den beskrevne apportindskudsmodel kræver opfyldelse af en række betingelser, herunder med hensyn til selskabsform for både sælger og datterselskab, ligesom det indskudte aktiv økonomisk skal udgøre en selvstændig virksomhed eller gren heraf.

Herudover er det altid en konkret vurdering ved hver transaktion, hvorvidt det er fordelagtigt at anvende den skitserede fremgangsmåde til at reducere tinglysningsafgiften. Det bemærkes, at apportindskuddet på linje med andre salg kan udløse moms og avancebeskatning, på samme måde som ved ethvert andet salg af ejendommen.

Køber bør desuden have i tankerne, at ved tinglysning af et skøde til en erhverver i god tro, udslettes (ekstingveres) utinglyste rettigheder over den pågældende ejendom. Ved anvendelse af apportindskudsmodellen mister køber denne ekstinktionsmulighed, for så vidt der er tale om rettigheder, som sælger kendte eller burde have kendt til.

Apportindskudsmodellen kan derfor stille større krav til købers agtpågivenhed og risikoafdækning, enten via sælgergarantier eller via særligt grundige undersøgelser af ejendommen. Særligt problematisk kan det være for køber, hvis der fremadrettet skal respekteres rettigheder af en ikke-økonomisk karakter, eksempelvis færdselsretter, hvor ulempen for køber måske ikke umiddelbart lader sig opveje af et garantikrav mod sælger.

Omgåelse?
Formålet med at tilrettelægge en ejendomstransaktion som beskrevet ovenfor, er helt åbenbart at undgå at betale tinglysningsafgift. Man kan derfor spørge, om der ikke er tale om omgåelse af reglerne om tinglysningsafgift, og om der derfor alligevel skal betales tinglysningsafgift? Formålet med de regler, som undtager apportindskud fra tinglysningsafgift, har jo helt klart det sigte at muliggøre selskabsretlige omstruktureringer internt hos ejendommens ejer, uden at dette udløser variabel tinglysningsafgift – næppe at muliggøre reduktion af tinglysningsafgiften ved overdragelse til tredjemand via en selskabshandel.

Uanset om fremgangsmåden anses for at være forenelig med bestemmelsens formål eller ej, er selve fremgangsmåden hverken i strid med ordlyden i de relevante bestemmelser i tinglysningsafgiftsloven eller med den praksisændring, som SKAT varslede i foråret 2007.

I hvert fald kan det konstateres, at apportindskudsmodellen anvendes hyppigt, uden at dette anfægtes af SKAT som afgiftsmyndighed.

Det kan dog selvfølgelig ikke udelukkes, at SKAT på et tidspunkt vil genoverveje sin praksis, eksempelvis således, at der fremover udløses fuld tinglysningsafgift ved apportindskuddet, såfremt dette sker i forbindelse med et salg af ejendommen ved et salg af det modtagende selskab.

For en sælger vil løsningen i så fald være at indskyde ejendommen i et datterselskab forud for indgåelse af aftale om salget. I mange situationer vil det dog være uhensigtsmæssigt for sælger at gennemføre apportindskuddet uden at have vished for, at aktierne i det nyoprettede selskab bliver solgt til tredjemand.

Afsluttende bemærkninger
Den beskrevne fremgangsmåde med apportindskud på sælgersiden må fortsat anses for at være i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsafgiftsbekendtgørelsen og med SKATs praksis på området. Det må forventes, at en eventuel ændring i denne praksis som i foråret 2007, vil blive meldt ud inden den effektueres.

Selvom man for nærværende nok kan føle sig ret så sikker på, at SKAT ikke vil ændre praksis "over night", vil et forsigtigt råd dog være, at parterne i aftaleforholdet tager stilling til, hvem der skal betale tinglysningsafgiften, hvis dokumenterne (skøde om apportindskud af ejendommen) sendes til afgiftsprøve. ■

Af Stina Trojlsgaard,
Stifter & CEO, Lacuro
stina@livingvalue.dk

Når alle har ansvaret – har ingen ansvaret

I juni var jeg til Folkemødet på Bornholm og overværede en debat omkring nye samarbejdsformer i byggebranchen. Spændende debat, men også en debat som vidner om, at der er lang vej igen for branchen.

Undervejs i debatten var der et spørgsmål til panelet om, hvem der har ansvaret for det gode samarbejde i byggeprocessen. Panelets svar var entydigt; 'det har vi alle sammen' – ensbetydende med, at ansvaret både hviler på bygherre, rådgiver, entreprenør, arkitekt og leverandører. MEN alle med ledelseserfaring ved, at når **alle** har ansvaret – så har **ingen** ansvaret. Ingen vil kunne skære igennem og få sat kurs og retning. Når ingen har taktstokken, kan tingene let køre af sporet, og der kan skabes suboptimering frem for optimering.

Min pointe er, at den præcise placering af ansvaret, er et af de kritiske punkter, der er i - det til tider pressede, obstruerede og nogle gange ikke eksisterende - samarbejde i byggebranchen. Lad os vende blikket et andet sted hen, inden vi kommer tilbage til Folkemødet.

Som konsulent med fokus på at skabe bedre samarbejde og optimering i udførelsen af byggeriet, oplever jeg ofte, at samarbejdet knirker eller er gået helt skævt. Møder som går hedt for sig eller kontroverser på byggepladsen. Jeg oplevede på et tidspunkt to arbejdsledere – fra samme firma vel at mærke – i et ophedet skænderi om, hvem som havde adgangen til en adgangsvej – begge havde behov for at tilgå adgangsvejen på samme tid, og begge mente, at de havde retten til denne. Her undrer man sig, når man kommer udefra. Man undrer sig over, hvordan et sådant problem overhovedet kan opstå, og endnu mere over hvorfor det ikke løses ved en simpel dialog fremfor et ophedet skænderi. Men sandheden er, at dette skænderi er et symptom på en lang række frustrationer og problemer, der havde været igennem byggesagen, og at de to arbejdsledere ikke var de eneste med frustrationer – de bar dem blot videre ud på pladsen. Adgangsvejen blev endnu et punkt på listen over uløste problemstillinger.

Men hvorfor kommer det hertil?
Når jeg, som konsulent, har været involveret i processer omkring samarbejdet i den udførende fase af byggeriet, er det ofte således, at årsagen til knasterne, opstår langt tidligere i byggeprocessen – i samarbejdet mellem byggeriets aktører hhv. entreprenør, bygherre, rådgiver, arkitekt, leverandør). Og at disse knaster resulterer i forskellige mangler, som påvirker den videre proces i byggeriet – for eksempel mangelfulde tegninger, ændringer, begrænset eller decideret udeblivende kommunikation.

Bevares - her skal det dog bemærkes, at der bestemt også opstår samarbejdsudfordringer som er født og fostret på byggepladsen – ikke at forglemme. Men når vi har fokus på at optimere på byggepladsen, får vi kun løst halvdelen af problemet – vi skal ikke kun optimere i siloerne – men også på tværs af siloerne. Det er her byggebranchens allerstørste knaster er.

At optimere på tværs af siloer kræver, at der bliver tænkt nye samarbejdsformer ind i byggeriet, og at nye metoder bliver taget i brug. Vi skal have involveret alle byggesagens parter og allokeret det tværgående samarbejde – og ansvar korrekt.

>

NYHEDER FRA FREMTIDEN

Kontorhus sælger strøm til naboerne

Indrømmet – det er bare noget, vi finder på. Men vi lever i en tid, hvor den ene dags frie fantasi kan blive den næste dags virkelighed. Og den bedste måde at forberede sig på er ved at være fleksibel.

Når du leaser erhvervsejendomme hos Nordania Leasing ved vores rådgivere naturligvis meget om sale-and-lease-back og leasing af nybyggeri. Men de ved lige så meget om, hvordan du styrker fokus på din kerneforretning med løsninger, der gør det nemmere at være klar til en fremtid, der kan blive nutid på rekordtid.

Tilmeld dig vores gratis magasin på nordania.dk/ejendom og bliv klar til fremtiden.

Nordania Leasing

Og her kommer vi tilbage til Folkemødet, for hvor er det interessant, at panelet mente, at alle har ansvaret for det gode samarbejde i byggeprocessen. Det er jo helt korrekt, men også meget sigende om hvad der sker i byggeprocessen – for hvem leder så samarbejdsprocessen? Hvem har i bund og grund ansvaret, når det går galt? Hvem sætter rammen for det gode samarbejde imellem parterne? Og hvem skærer igennem, når parterne ikke kan blive enige?

Nye samarbejdsformer
For at styrke samarbejdet, mener jeg, at der skal sættes ind på flere fronter; udbudsformen, opgør med silo tænkningen og suboptimeringen, hvor den enkelte part tænker mere på sig selv end på byggesagens helhed.

Her er en af løsningerne at opsætte samarbejdsaftaler som skal sikre, at byggesagen kommer gnidningsfrit igennem processen, og derigennem sikre et bedre byggeri, en bedre proces og i sidste ende en bedre bundlinje.

Samarbejdsaftale i fredstid
En sådan samarbejdsaftale skal indgås i 'fredstid' og forebygge eventuelle konflikter imellem byggeriets parter. Den skal naturligvis være forpligtende med mulighed for sanktioner, hvis nogen træder udenfor.

En sådan aftale skal indeholde:

Ansvars- og rollefordeling
Alle ved hvem gør hvad. Gråzoner afdækkes. Denne bliver løbende ajourført når byggeprojektet kører.
Tydelige samarbejdsaftaler
Nedskrevne aftaler om samarbejdet - uderskrevet af byggesagens aktører.
Forventningsafstemning
Omkring samarbejdet og enighed om, hvad der sker, hvis aftalerne ikke overholdes.

Det lyder måske ret enkelt, men det er det ikke! Tværtimod. Det letteste er at blive enige om, hvad man ønsker for et fremtidigt samarbejde – at give håndslag på 'de gode intentioner', men i en branche som i årevis har levet med silo tænkning, suboptimering og mistillid, kan skoen let komme til at trykke. Det kalder på tydelig ledelse!

Der skal sidde en' for bordenden
I en byggesag skal der i samarbejdsøjemed sidde **en'** for enden af bordet, som kan styre slagets gang. En som sikrer, at samarbejdet kører gnidningsfrit. Det kan være bygherre – det kan være rådgiver. Vigtigst er, at der sidder en' som tør tage det store ledelsesansvar på sig som en byggesag kræver.

At styre en byggeproces igennem, hvor alle arbejder i takt og mod samme mål, er en kunst. Det kræver god, kompetent og vedholdende ledelse. At sikre at de involverede parter er dedikeret til byggesagen og bliver set, hørt, involveret og anerkendt for det gode arbejde. At der bliver skabt en god trivsel, og at succeserne fremhæves. Det indebærer dog også at korrigere adfærd og holdninger, som ligger uden for den aftalt ramme. Endvidere betyder det sikring af, at alle har rette kurs. Dette gøres for eksempel med en måling, som igennem byggeprocessen viser, om alle har fokus på samarbejde, kvalitet og effektivitet. Således kan der let sættes ind, hvis der viser sig et behov.

Alle har et ansvar
Tilbage til Folkemøde panelet, som sagde at alle har et ansvar for det gode samarbejde. For det har de jo, det har de helt ret i. Og det er især, når alle tager det rette medansvar, at man kan opbygge den tillid, som er en forudsætning for et godt samarbejde.

Mistilliden har nemlig levet lidt for godt i branchen, og det er tid til selvransagelse. Der er behov for, at alle kommer ud over dette punkt og tør vise tillid – til processen, til hinanden og til at andre kan tage de rigtige beslutninger. Og så er der behov for, at alle tænker i byggesagens helhed – således at bedste og mest kvalificerede beslutninger, – der gavner byggesagen – bliver taget. "Giv mere end du forventer" – det kunne vi godt bruge lidt mere af i byggebranchen. ■

Traditionelle kontorer fungerer ikke.

De binder virksomheder og forhindrer dem i at vokse.

Regus har lokaler som kan tilpasses din virksomheds vækst og størrelse.
En ny måde at arbejde på, som er attraktiv for de bedste medarbejdere og som skaber produktivitet.
Du betaler kun for den plads du bruger, med alt inkluderet i én pris.

Det er let at komme i gang. Download vores app, ring på +45 89 87 30 57
eller besøg regus.dk/estate

Regus™

Kontorer | Coworking | Mødelokaler

©2017. All rights reserved.

Ny kommuneplan skal underbygge vækstakser

Aarhus Kommune har i dag mere end 335.000 indbyggere og vokser i øjeblikket med ca. 4.000 nye indbyggere årligt. Målet er, at der i 2030 skal være 375.000 indbyggere og 450.000 indbyggere i 2050. Der er cirka 190.000 arbejdspladser i Aarhus Kommune, og ambitionen er, at der skal skabes 2.000 nye arbejdspladser årligt, så der i 2050 vil være 250.000 arbejdspladser.

Samtidig er Aarhus centrum i Business Region Aarhus. Et samarbejde mellem 12 kommuner med 960.000 indbyggere i 2016 stigende til mere end 1,1 mio. i 2050.

Sådan lyder forudsætningerne i den kommuneplan, der netop er sendt i høring. Og nu skal politikerne i Aarhus så vedtage, hvordan byen skal udvikle sig fremadrettet for at huse den markante vækst.

På samme måde som i København er Aarhus udviklet efter fingerplanprincippet med fritliggende bysamfund som fingre ud fra en bykerne. Men den nye kommuneplan lægger op til at fortætte og forbinde "fingrene" i højere grad.

- Byen er vokset indefra og ud. Der har været fokus på, at byudviklingen sker i respekt for landskabskilerne mellem byudviklingsakserne og mellem de enkelte fritliggende bysamfund. Der er dog en forholdsvis lav udnyttelsesgrad på byens bebyggede arealer. I Kommuneplan 2017 er det vægtet højt, at byen fremadrettet udvikler sig bæredygtigt ved at lade byen vokse mere indad. Det skal ske ved at lægge yderligere lag oven på den eksisterende by og ved at kitte byens områder bedre sammen med ny bebyggelse ind i mellem det eksisterende. Der skal hele tiden være øje for at fylde nye funktioner, boformer og anvendelser ind, som kan supplere de eksisterende og give en mere blandet by, lyder det i oplægget til den nye Kommuneplan 2017.

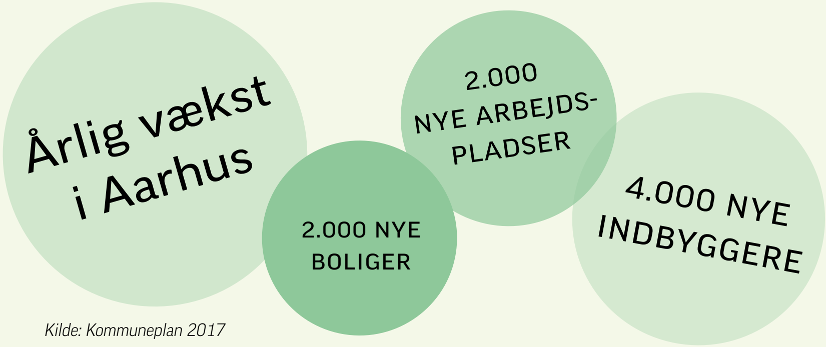
Kommuneplanen skal sikre, at politikerne holder snuden i sporet i forhold til til en omstilling af hele byen.

- Midtbyen som hovedcenter med karrékvarterer og områder med uddannelses- og forskningsinstitutioner. De gamle forstæder uden for Ringgaden, som er vokset sammen med den øvrige by, og de nye forstæder, der er opstået omkring tidligere landsbyer. Byrådet vil i særlig grad fokusere væksten langs prioriterede vækstakser, områderne inden for Ringvejen og i forstadscentrene og stationsområder både i den sammenhængende by og i de fritliggende bysamfund. Den tætte by vil dermed brede sig ud fra Midtbyen, akserne og centrene og give større nærhed mellem funktionerne i nye områder af byen.

Det bliver blandt andet den nye letbane, der åbner 23. september, der kommer til at afgøre byens udviklingsspor.

- De prioriterede vækstakser omfatter Vidénaksen, De bynære havnearealer, Åby, Skanderborgvej og letbanens 2. etape, er oplægget i kommuneplanen.

Mange landsbyer rundt om Aarhus er i de senere år blevet præget af en markant boligudbygning som et – oftest billigere – supplement til at bo i det centrale Aarhus.



Kilde: Kommuneplan 2017

Masser af nye ungdomsboliger på vej i Aarhus

Op mod 3.000 nye ungdomsboliger skyder i de kommende år op i Aarhus Kommune.

Hvert efterår er der pres på ungdomsboligerne i Aarhus, og i Aarhus Kommune arbejdes der derfor på højtryk for at få opført endnu flere boliger til byens studerende. Byens boligforeninger har nu fået tilsagn om at kunne bygge 2.972 nye ungdomsboliger i løbet af de næste 4 år.

- De mange studerende er et af Aarhus' særlige kendetegn, og som kommune har vi en særlig forpligtelse til at sørge for, at der er gode boliger til de unge aarhusianere. Derfor glæder det mig også, at der allerede nu er op mod 3.000 ungdomsboliger på tegnebrættet for de kommende år, og vi skal herefter sikre, at vi fortsætter den gode kurs, siger rådmand for Teknik og Miljø, Kristian Würtz.

Foruden de almene ungdomsboliger opføres en række private kollegieboliger, ligesom der opføres tusindvis af både private og almene et- og toværelses boliger, som også er egnede til studerende.

Aarhus Kommune har boliggaranti for alle, der starter på en uddannelse efter sommerferien, og hos Kollegiekontoret, der administrerer fordelingen af ungdomsboliger i Aarhus, oplevede man igen i år rekordstor efterspørgsel fra de nye studerende:

- De seneste år er efterspørgslen vokset 5-10 procent årligt, og tendensen ser ud til at fortsætte, siger direktør Per Juulsen, Kollegiekontoret.

Der er rift om de gode kollegier i Aarhus. Flere af de nyeste kollegier ligger på Aarhus Ø. Her er det partner Mikkel Frost (th), Cebra Architects, der viser rundt i Grundfos Kollegiet, der huser 200 beboere i det 12 etager høje hus med 159 lejligheder. Kollegiet er placeret sammen med tre andre ungdomsbolig-projekter, som har et fælles campus-område.

AARHUS VIL SKABE 150 NYE P-PLADSER I MIDTBYEN

I modsætning til flere andre byer, så forsøger Aarhus Midtby nu at finde ledige P-pladser. Foreløbig er der fundet 150 nye muligheder, og kommunen inviterer alle aarhusianere til at melde ind med steder, som er oplagte til parkeringspladser.

Oplagte parkeringspladser kan for eksempel være ud for porte, der ikke længere bruges som porte, eller hvor baggården er udnyttet med beboelse, så der ikke længere er transport til og fra ejendommen.

- Det er ingen hemmelighed, at der er stor efterspørgsel på P-pladser i byen, og det er derfor ikke særlig smart, at bilister ikke må parkere foran opkørsler, der ikke længere bruges. Derfor gennemgår vi gaderne med en tættekam og etablerer nye pladser, hvor det er muligt inden for de rammer, lovgivningen tillader. Vi skal have fjernet de overflødige opkørsler, så vi kan sikre, at især midtbyens beboere får lettere ved at finde en P-plads, siger rådmand for Teknik og Miljø i Aarhus Kommune, Kristian Würtz.

Turismestrategi bærer frugt:
Brøchner Hotels indtager Aarhus

Udover det nye hostel omfatter det samlede projekt også opførelsen af 75-80 nye boliger, et supermarked samt P-kælder. Det er selskabet Bibliotekssparken med NorCap Development som udvikler og investor, der står bag projektet.

Manglen på hoteller i flere byer udenfor København har skabt bevidste turismestrategier herunder i Aarhus. Det bærer nu frugt, og Brøchner Hotels åbner hostel i det tidligere hovedbibliotek

I første omgang ville Aarhus Kommune gerne have Naturhistorisk Museum til det tidligere hovedbibliotek i Aarhus ved hjælp af fondsmidler. Men da det viste sig ikke at kunne lade sig gøre, er det en anden strategi, der nu bærer frugt.

For fortsat at kunne tiltrække turister er det nemlig alfa og omega at udvide tilbuddene for overnatning, og det sker med den fremadstormende danske boutique hotelkæde, Brøchner Hotels, der tager næste skridt i koncernens udvikling og åbner det første hostel uden for København.

Det nye hostel i det tidligere hovedbibliotek følger efter den Arp-Hansen ejede Wakeup-kæde også åbnede hotel i Aarhus i maj måned med 315 værelser. Her et kig fra det kommende hotel op til kunstmuseet Aros.

Det sker efter indgåelsen af en lejekontrakt i bygningerne ved Mølleparken, som er købt af NorCap Development. For Brøchner er planen, at det nye Aarhus hostel skal være begyndelsen på en kæde af luksus boutique hostels.

- Vi har længe været på udkig efter en etableringsmulighed i Aarhus og med det gamle hovedbibliotek fik vi den perfekte mulighed for at komme til byen. Aarhus er en god og charmerende hotelby og ligesom København inde i en rivende udvikling, som vi ønsker at tage del i. Vores mål er at gøre det nye hostel til Aarhus' mest populære og attraktive overnatningssted, siger adm. direktør for Brøchner Hotels Karim Nielsen og fortsætter:

- Markedet for hostels vokser helt vildt. Unge mennesker mellem 18 og 35 år rejser som aldrig før, og det øger efterspørgslen efter gode og centrale overnatningssteder, der ikke koster en formue. Netop det behov vil vi gerne imødekomme ved at skabe et hostel, hvor gæsten kan overnatte billigt, men tilkøbe den luksus gæsten ønsker. Det bliver et anderledes boutique hostel, hvor økonomi og kvalitet følges ad.

Det nye hostel forventes at åbne i 2019 med en kapacitet på 560 senge og et spændende lobbyområde, der skal være med til at tiltrække lokale aarhusianere og de gæster, der besøger byen.

De seneste år er antallet af turister i Aarhus steget markant, og særligt udnævnelsen til europæisk kulturhovedstad 2017 har sendt turismen på rekordkurs. Derfor glæder borgmester i Aarhus Jacob Bundsgaard sig også over, at der nu kommer et hostel i høj international klasse til byen.

- I årene op til og nu under kulturhovedstaden har vi fået utrolig flot national og international omtale og opmærksomhed, der har betydet en markant stigning i antallet af turister og rekordmange hotelgæster. Også fremover vil gæsterne strømme til byen, og derfor glæder det mig, at vi snart kan slå dørene op til en ny hostel-oplevelse helt centralt i Aarhus. Det vil styrke den positive udvikling, byen befinder sig i, siger Jacob Bundsgaard.

nyboligerhverv.dk

Stort udvalg af de bedste kontorer og butikker i Aarhus

Nybolig Erhverv Aarhus P/S formidler et stort udvalg af byens bedste kontorer og butikker.

I 2017 har vi oplevet en stigende interesse for køb og leje af kontor- og butiksejendomme, og vi har flere kunder, der venter på de rette lokaler.

Vi har bl.a. formidlet kontakten til mange større butikskæder og ekspanderende virksomheder.

Kontakt vores stærke erhvervsteam, hvis vi også skal sælge eller finde nye lejere til din ejendom.

VI SØGER kontor- og butikslokaler

Nybolig Erhverv
Aarhus P/S

City Tower · Værkmestergade 2, 17. etage · 8000 Aarhus C
8100@nybolig.dk · Tlf. 8620 8585
nyboligerhverv.dk/aarhus

RICS
savills
An International Associate of Savills

Nybolig Erhverv

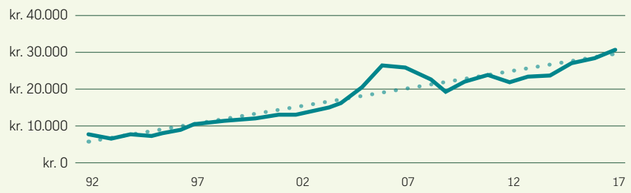
Ejendomsinvesteringer i Århus – kort- eller langsigtet?

Når man køber boliger med investering for øje er der ligesom med aktier både et løbende afkast og en forventning til fremtidige værdistigninger. Som for aktier bør man derfor både holde øje med de kort- og langsigtede trends for forskellige kommuner og for de enkelte distrikter i de større byer.

Den gennemsnitlige pris for ejerlejligheder i Aarhus kommune ligger nu på cirka 30.000 kr/m2. Den stiplede linje, viser den gennemsnitlige årlige stigning, som over de sidste 25 år har været på 5,51 procent p.a. Priser går op og ned med boligboblen og finanskrisen 2004-2009 som tydeligste eksempler, men havde man beholdt "*Aktien Aarhus*", ville man over en 25-årig periode have fået en gennemsnitlig værdistigning på 5,51 procent p.a. Til sammenligning ligger København og Aalborg på hhv. 7,56 procent og 5,57 procent.

Kigger vi ind i Aarhus kommune, ser man en differentieret udvikling på bydele. Aarhus C ligger højest med hele 8 procent p.a., men bemærk at tendensen for Aarhus C er faldende – dog fra et højere niveau. Modsat er stigningsraterne blevet højere i distrikter som Åbyhøj og Aarhus V end set tidligere i takt med udbygningen af Aarhus by fra centrum ud imod de nære forstæder.

Prisudvikling ejerlejligheder
Aarhus kommune 1992 - 2017



Gns. prisstigninger. pr. år

Udvalgte distrikter	Over 25 år (i procent)	Over 5 år (i procent)	Over 2 år (i procent)
Århus Kommune	5,51	3,49	2,44
8000 Århus C	8,00	1,82	6,29
8200 Århus N	6,10	1,44	5,53
8210 Århus V	3,19	0,50	5,91
8230 Åbyhøj	1,03	-0,46	4,64

Tallene leveres af EXOMETRIC

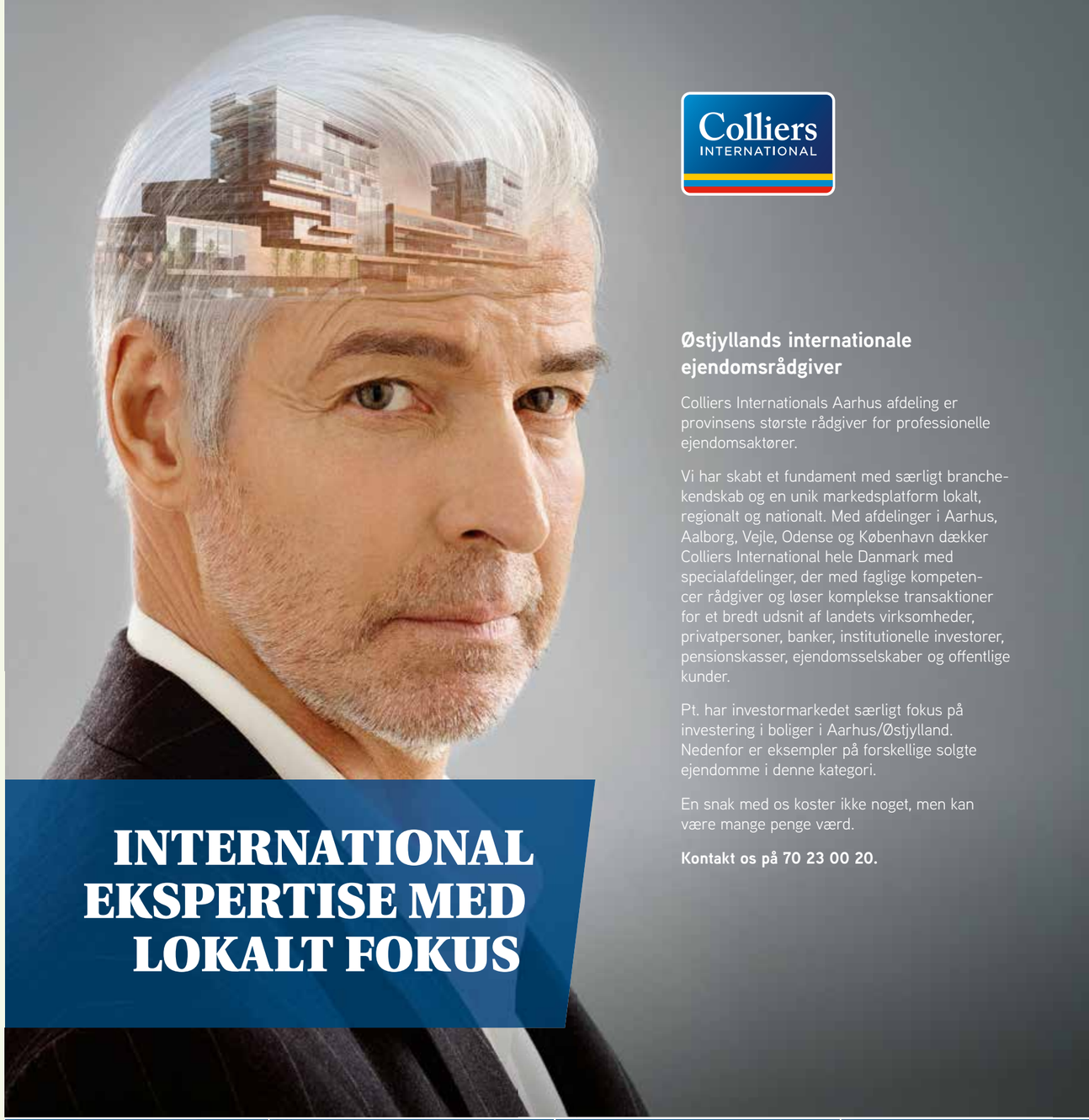
AP Pension igangsætter ny etape af udlejningssucces i Aarhus

De sidste af AP Pensions 295 nye lejligheder i Risskov Brynet i Aarhus er klar til indflytning. Om kort tid tager AP Pension i samarbejde med NRE Denmark derfor første spadestik til endnu en etape med 126 nye lejeboliger.

- Vi har fra begyndelsen oplevet meget stor efterspørgsel efter vores lejligheder i Risskov Brynet. Det har været en succes at bygge gedigne boliger med en attraktiv placering og til en fornuftig husleje. De er nærmest blevet revet væk, siger direktør i AP Ejendomme, Peter Olsson.

Den allerede opførte del af AP Pensions byggeri i Risskov Brynet består af 295 boliger fordelt på en række villalejligheder tættest mod det eksisterende villakvarter, to slanger med etageejendomme i 2 til 5 etager samt et punkthus på 7 etager.

Den kommende etape, som nu påbegyndes af AP Pension, består af yderligere 126 lejeboliger i to boligslanger fordelt på etageejendomme, rækkehuse og endnu et punkthus.



Colliers INTERNATIONAL

Østjyllands internationale ejendomsrådgiver

Colliers Internationals Aarhus afdeling er provinsens største rådgiver for professionelle ejendomsaktører.

Vi har skabt et fundament med særligt branchekendskab og en unik markedsplatform lokalt, regionalt og nationalt. Med afdelinger i Aarhus, Aalborg, Vejle, Odense og København dækker Colliers International hele Danmark med specialafdelinger, der med faglige kompetencer rådgiver og løser komplekse transaktioner for et bredt udsnit af landets virksomheder, privatpersoner, banker, institutionelle investorer, pensionskasser, ejendomsselskaber og offentlige kunder.

Pt. har investormarkedet særligt fokus på investering i boliger i Aarhus/Østjylland. Nedenfor er eksempler på forskellige solgte ejendomme i denne kategori.

En snak med os koster ikke noget, men kan være mange penge værd.

Kontakt os på 70 23 00 20.

INTERNATIONAL EKSPERTISE MED LOKALT FOKUS

24 RÆKKEHUSE
Golfhøjen 1-31, Ebeltoft
SOLGT

CA. 21.000 M² KONTOR
Tranekærvej 17, Risskov
SOLGT

17 EJERLEJLIGHEDER
Daugbjergvej 24, Aarhus C
SOLGT

1.144 M² BOLIG
Søndre Ringgade 1, Aarhus C
SOLGT

Af Christian Schwarz-Hansen,
partner & advokat, LEAD Rödl & Partner
csh@leaddenmark.com

Gennemgribende moderniserede boliglejemål: Endnu en formalitet, der kan koste udlejer dyrt

Det er overordentlig nemt at begå fodfejl, når man som udlejer forsøger at navigere i det sto-re ocean af komplekse regler om beboelseslejemål i udlejningsejendomme. Udlejers fodfejl straffes ofte med både ugyldighed og store økonomiske tab. Den bitre erfaring har mange udlejere gjort sig igennem tiden.

Et frisk eksempel er den forholdsvis upåagtede - og på overfladen relativt harmløse - orien-teringsregel i boligreguleringsloven § 5, stk. 4. Reglen siger, at en udlejer, der vil moderni-sere et lejemål med henblik på udlejning til det lejedes værdi (§ 5, stk. 2), først skal oriente-re de øvrige lejere i ejendommen herom.

Formålet med bestemmelsen er simpelt: Hvis ejendommen er nedslidt, skal udlejer bruge sine penge på at vedligeholde ejendommen i stedet for at bruge pengene på at modernisere et enkelt lejemål. Orienteringen giver lejerne mulighed for at råbe vagt i gevær (overfor huslejenævnet) inden udlejer bruger sine penge på at optimere på ejendommens afkast.

I praksis foregår orienteringen ved, at udlejer sætter et opslag op i opgangen. Denne mulig-hed er udtrykkelig nævnt i lovforarbejderne. Men pas på, for mens lovgiver på den ene side åbner op for en pragmatisk håndtering af orienteringspligten, så pålægger lovgiver på den anden side udlejer bevisbyrden for, at der rent faktisk er sket orientering.

Og hvordan beviser man som udlejer, at der har været opsat et opslag i opgangen 1, 5, 10 eller 15 år tidligere ? Er det nok at beholde en kopi af opslaget ? Skal opslaget fotograferes mens det hænger i opgangen ? Skal vidner kunne bekræfte, at de har set opslaget på et bestemt tidspunkt ?

Nyeste landsretspraksis
Østre Landsret har i en helt ny dom efter min mening stillet overraskende strenge krav til udlejers bevis for, at der rent faktisk var sket orientering af lejerne 8 år tidligere.

Uanset at lovforarbejderne udtrykkeligt nævner opslag i opgangen som en mulighed for at opfylde orienteringspligten slog landsretten fast, at udlejer principielt i al evighed skal kunne bevise, at opslaget har været sat op i opgangen.

Hvis udlejer ikke kan løfte denne bevisbyrde kan udlejer ikke gyldigt kræve en leje fastsat til det lejedes værdi efter § 5.2. Derimod vil lejen skulle fastsættes til den omkostnings-mæssige leje efter § 5.1, der som regel er væsentligt lavere.

Ved nyere moderniseringer og udlejninger efter § 5.2 er problemstillingen formentlig be-grænset, eftersom udlejer ofte har beholdt en kopi af opslaget, et dateret foto af opslaget mens det var opsat i opgangen, og desuden vil der ofte være lejere, der stadig kan huske, at de har set opslaget.

Så let er det derimod ikke ved ældre udlejninger efter § 5:

I den netop afgjorte sag (Østre Landsrets dom af 7. juli 2017, 20. afdeling sagsnr. B-347-17) havde udlejer i 2009 moderniseret og udlejet lejemålet til det lejdes værdi (efter § 5.2). Lejer indbragte sagen for huslejehævnet i 2012. Både huslejenævn og ankenævn afgjorde sagen på skriftligt grundlag, og vi havde således først mulighed for at foretage mundtlige parts- og vidneafhøringer, da sagen blev hovedforhandlet i boligretten i 2016. På det tids-punkt var der gået 7 år siden opslaget havde været opsat i opgangen, og de fleste lejere var enten fraflyttet eller havde ingen klar erindring om, hvad der havde være opsat i opgan-gen 7 år tidligere.

Til alt held fandt vi en fraflyttet lejer, der kunne huske, at han havde set opslaget blandt an-det fordi han selv havde været interesseret i det pågældende lejemål, der var større end hans eget. Lejer fremlagde flere skriftlige erklæringer fra andre lejere i opgangen, der ikke mente at have set opslaget, men de skriftlige udsagn blev ikke fulgt op af vidneforklaringer i hverken boligret eller landsret. På det spinklest mulige grundlag anså landsretten det derfor for bevist, at der 8 år tidligere var sket orientering af lejerne i henhold til § 5.4.

Udlejer fik altså medhold i, at orienteringspligten var overholdt, og at lejen som udgangs-punkt kunne fastsættes til det lejedes værdi efter § 5.2. Men risikoen for at tabe en sådan sag bare, fordi udlejer ikke længere kan løfte bevisbyrden for at der er sket orientering, er overhængende. Denne risiko bliver større og større jo længere tid der er gået siden mo-derniseringen og udlejningen efter § 5.2.

Udlejers retsstilling forværres ofte yderligere af, at ejendommen har skiftet ejer siden mo-derniseringen og § 5.2-udlejningen, og ejendommens nye ejer vil ofte være dybt afhængig af vidneforklaringer fra lejere. Det er ikke en rar situation at befinde sig i for udlejer.

Hvad er der på spil for udlejer ?
Hvis udlejer i forbindelse med en tvist om lejens størrelse ikke kan løfte bevisbyrden for, at der er sket orientering efter § 5.4 skal lejen fastsættes efter den omkostningsbestemte leje i § 5.1, og ejendommens indtægter kan derfor vise sig at være væsentligt lavere end forven-tet.

Ved køb og salg af udlejningsejendomme fastsættes købesummen som regel på baggrund af ejendommens forrentning. Hvis køber ikke kan løfte bevisbyrden for, at der er orienteret efter § 5.4 vil ejendommens reelle indtægter ofte være væsentlig lavere end forventet ved købet af ejendommen, og hele fundamentet for købesummens fastsættelse kan derfor væ-re forkert. Dette vil typisk afstedkomme en tvist mellem køber og sælger, og det afhænger hovedsagelig af vilkårene i købsaftalen om køber i sådanne tilfælde opnår en reduktion i købesummen.

Hvor længe skal udlejer være nervøs for bevisbyrden ?
Det er kun den første lejer af et gennemgribende moderniserede lejemål, der kan påberåbe sig manglende overholdelse af orienteringspligten i § 5.4 som grundlag for krav om lejenedsættelse til omkostningsbestemt leje. Det slog Højesteret for nylig fast i en vigtig dom på området (TBB 2017.45 H). Bevisbyrden for at orientering er sket rammer altså kun udlejere i ejendomme med førstegangs udlejninger efter § 5-2. I andre ejendomme kan udlejer ånde lettet op. ■

Mere om køb og salg af udlejningsejendomme

Estate Media arrangerer i samarbejde med LEAD et seminar om "Køb og salg af udlejningsejendomme – faldgruber i forhold til beboelseslejemål" den 15. november 2017 kl. 9-13.30. Se nærmere info på www.estatekonference.dk

Gaihede sætter nyt hold

Rådgivningsvirksomheden Gaihede, der arbejder indenfor renovering og blandt andet har vundet en 4-årig rammeaftale om vedligeholdelse af ATP Ejendommes portefølje og som taksator for Bygningsstyrelsen i en 2-årig periode, er nu ved at sætte nyt hold. Det sker efter den hidtidige internt rekrutterede adm. direktør Jesper-Max Larsen fratrådte i maj på grund af manglende resultater af virksomhedens stigende aktiviteter.

Nu har virksomhedens bestyrelse, der blandt andet består af stifter Ragn Gaihede, Lund Elmer Sandager partner Erik Hovgaard og Jeudan-direktør Peter Spøer, fundet nye profiler til at sikre udviklingen i virksomheden.

Det bliver den kendte Alectia-profil, (nu Niras), Jacob Ulrik Sachse, der bliver ny adm. direktør. Han får en tidligere kollega med på holdet i form af Henrik Klinge, der aktuelt kommer fra en stilling i Orbicon, men tidligere har været i blandt andet Alectia.

Jacob Ulrik Sachse er 51 år, uddannet ingeniør og har i de seneste 8 år arbejdet i Alectia og Niras, hvor han har haft lederjob inden for byggeridivisionen og senest inden for rådgivning om arbejdsmiljø.

– Vi er meget tilfredse med ansættelsen af Jacob. Han har de evner, en leder skal have, og så har han begge ben plantet i byggefaget. Han har både en stor faglig indsigt og et stort netværk. Han kender arten af vores rådgiveres opgaver, han kan lede praktisk og visionært og ikke mindst, så har han stor erfaring med kontakten til bygherrer. Han forstår vores kunders behov, siger medejer i Gaihede, Ragn Gaihede.

I Alectia var han i 7 år forretningschef for almene boliger og kommuner i byggeri-divisionen. Han var økonomisk ansvarlig for hele forretningen fra salg til projektaflevering.
Før han kom til den store rådgivervirksomhed var han adm. direktør i BuildDesk, der rådgiver om energieffektive bygninger.

BuildDesk er et datterselskab af Rockwool.

Samtidig bliver Henrik Klinge udviklingsdirektør. Igennem sin karriere har han haft ledende stillinger i flere af de større rådgivningsvirksomheder. Henrik Klinge kommer senest fra en stilling som direktør i Orbicons byggeridivision. Før det var han markedsdirektør i Niras, direktør for byggeri i Alectia, adm. direktør i Kuben, og direktør i Kampsax i England.

– Henrik skal bruge sit store netværk og begejstring for at tale med folk til at styrke kontakten til vores kunder. Da han samtidig har haft fingrene helt nede i projekterne, kan han også bidrage med konkret bygherrerådgivning, når det er relevant, siger Ragn Gaihede.

Det bliver Henriks Klinges opgave i nært samarbejde med den adm. direktør at udvikle Gaihede på et overordnet plan.

– Mødet med Gaihede har gjort stort indtryk på mig. Det er en virksomhed, som arbejder efter de rette værdier, og det betyder meget for mig. Gaihede sætter en ære i at sætte kvaliteten i projekterne over andre hensyn. Det budskab vil jeg gerne arbejde med og bringe videre, siger den nye udviklingsdirektør.

^ *Jacob Ulrich Sachse.*

^ *Henrik Klinge.*

TORBEN HARTZ BLIVER NY EJENDOMS-PARTNER I EY

^ *Torben Hartz.*

Torben Hartz er som den eneste dansker i år blevet udnævnt til partner i EY. Den kendte ejendomsprofil kommer dermed til at supplere Henrik Reedtz, som er hovedansvarlig i EYs ejendomsgruppe.

– Grunden til at det er mig, som er blevet partner handler selvfølgelig om, at EY har haft øget fokus på ejendomstransaktioner, som jeg er ansvarlig for, siger Torben Hartz, der hidtil har været Executive Director og også har haft ansvaret for infrastrukturområdet herunder finansieringen i EY.

Torben Hartz har en lang karriere i ejendomsbranchen bag sig. Han har været chef for ejendomsområdet i DnB Nord bank, finanschef i C. W. Obel og Vice President i Nykredit.

CLAUS SKYTTE TILBAGE I BONAVA DANMARK

Det blev en kort visit i MT Højgaard for Claus Skytte, der tiltrådte i januar 2017. Tidligere har han arbejdet for Bonava Danmark og nu er han tilbage i virksomheden og indtræder i direktionen.

Claus Skytte får nu ansvar for akkvisition af jord, projektudvikling og investorsalg for region København.

– Jeg er fascineret af de resultater, man opnår, når man driver processer fremad som et team. Bonava Danmark er en spændende virksomhed med en årlig omsætning på cirka en milliard kr. og ambitioner om at vokse, og den udvikling glæder jeg mig til at bidrage til, siger Claus Skytte.

Den 50-årige Claus Skytte har en fortid i NCC Property Development, Arkitektgruppen, Keops og MT Højgaard, og medbringer et stort netværk og erfaring med investorsalg. Sidstnævnte matcher Bonavas fokus på at øge salget af projekter til investorer, hvor der indtil videre mest har været tale om projektsalg. I forbindelse med ansættelsen indtræder Claus Skytte i direktionen for Bonava Danmark.

v Claus Skytte.

Foto: Tobias Lauesen

KIM NIELSEN AFLØSER CHRISTIAN MELGAARD

^ *Kim Nielsen.*

Kim Nielsen afløser Christian Melgaard i DEAS som direktør for Property Asset Management. Målet er at få en større del af markedet på cirka 500 millioner kr.

- Vi anslår, at markedet for Property Asset Management i Danmark pt. er cirka 0,5 mia. kr., og vi har store vækstambitioner inden for asset management. Derfor etablerede vi i 2013 Property Asset Management som et selvstændigt strategisk initiativ i DEAS-koncernen. Vi ser et stort behov hos danske og udenlandske investorer for at få en mere aktiv forvaltning og dermed endnu mere fokus på værdiskabelse, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, DEAS.

Kim Nielsen har siden 2015 været ansat som Head of Asset Management. Han har en baggrund som cand. merc. fra CBS og har desuden en MBA fra samme sted. Kim Nielsen har en solid erfaring fra ejendomsbranchen og kommer tidligere fra en stilling som COO i ejendomsselskabet DADES.

Christian Melgaard, som siden 2014 har været direktør for DEAS Property Asset Management, fortsætter i selskabet og vil fremover fokusere på i samarbejde med Kim Nielsen at styrke salgsarbejdet og tiltrække blandt andet internationale investorer.

Zeso Architects udvider sin partnergruppe

< Mia Scheel er uddannet arkitekt og DGNB-konsulent

Mia Scheel indtræder som associeret partner i Zeso Architects. Dermed er virksomhedens partnergruppe nu på 6 personer med hvert deres fagspeciale som segmentledere.

Mia Scheel får ansvar for segmentet erhverv.
CEO founding partner og kreativ direktør Torben Juul er stolt over at få en kvinde mere med i partnerkredsen, der nu tæller to kvinder og fire mænd.

– Det er et helt naturligt valg for os at udnævne Mia Scheel til associeret partner, da hun som segmentleder for erhverv og med sin ekspertise indenfor hotel- og kontorbyggeri, retail samt spaceplanning har tilføjet Zeso værdifulde kompetencer, siger Torben Juul.

Lundgrens udvider med 3 nye ejendomspartnere – Danders & More søger nye

Advokaterne Tobias Vieth, Pedram Moghaddam og Dan Terkildsen blev lige inden sommerferien en del af Lundgrens. De tre advokater har tidligere været partnere hos Danders & More, men er nu flyttet sammen med Lundgrens i et nyt domicil sammen med yderligere 7 advokater og fuldmægtige fra Danders & More. Det præcise tidspunkt for Lundgrens optagelse, af de nye partnere ligger endnu ikke fast, men det bliver senest ved udgangen af indeværende år.

Samtidig med den markante udvidelse, flytter Lundgrens til nyt domicil, men bliver stadig i Tuborg Havn.

– Vores udlejer igennem de sidste 10 år er PKA,, som også ejer ejendommen på Tuborg Boulevard 12. Det har resulteret i en aftale om, at Lundgrens, antageligt med virkning pr. 1. oktober, overtager den øverste etage på knap 4.000 kvm. i denne ejendom, som nu bliver totalrenoveret og specialindrettet til Lundgrens, siger advokat og leder af Lundgrens afdeling for fast ejendom og entreprise, Niels Gram-Hanssen.

Lundgrens tæller i dag godt og vel 100 medarbejdere, og vil med det seneste in-flow af nye kolleger komme op på en samlet medarbejderstab på omkring 115 medarbejdere.

Fast ejendom og entreprise er en af hjørnestenene i det nye fællesskab, som med tilførslen af det nye team vil have en samlet medarbejderstab på cirka 22 jurister, hvilket gør afdelingen til en af de største ejendomsafdelinger på den danske advokatscene. Efter udvidelsen består afdelingens partnerteam af Niels Gram-Hanssen, Niels W. Kjærgaard, Stig German Mathiasen, Thomas Stampe, Tobias Vieth og Pedram Moghaddam.

Som konsekvens af, at de tre partnere trækker sig fra Danders & More, vil advokatvirksomheden i den kommende periode opjustere med eksperter på fast ejendom for at fastholde niveauet.

– Vi har fået en del henvendelser, siger Claus Abildstrøm, der fortsat vil varetage ejendomstransaktioner og i endnu højere grad fronte dette med et stærkt team omkring sig.

Virksomheden vil fortsætte med samme transaktionsenhed med fokus på Corporate og Commercial samt M&A rådgivning med international profil. Det primære klientgrundlag vil stadig være mellemstore og mindre virksomheder.

– Vi mener ikke, at det er vigtigt at være meget store i det nuværende advokatmarked. Vores strategi er en anden – vi vil have den direkte kontakt til klienten og være den betroede rådgiver. Det vigtigste er at have fokus på et højt fagligt niveau for den nære og tætte rådgivning, hvor klientens interesser er omdrejningspunktet. Det er det alle vores klienter, danske som udenlandske, værdsætter højt, siger den resterende partnerkreds, som består af Majken Korsgård, Claus Abildstrøm og Philip Nyholm.

– Når man ikke er enige om en så væsentlig strategi, så må man skilles, hvilket er baggrunden for, at Dan Terkildsen og Tobias Vieth har valgt at flytte til Lundgrens. Opsplitningen har været besluttet gennem en periode og er i øvrigt ganske udramatisk, siger den fortsættende partnerkreds i Danders & More.

^ *Fra venstre Niels Gram-Hanssen, Pedram Moghaddam, Dan Terkildsen, Tobias Vieth og Thomas Stampe.*

SNART MØDES BRANCHEN TIL **NYESTE VIDEN** INDEN FOR **BÆREDYGTIGT BYGGERI**

Building Green giver med sine mange aktivteter et samlet overblik over de mange vigtige, bæredygtige byggeløsninger, der er i branchen, og viden om, hvordan dette kan integreres i byggeprocessen. Den spændende udstilling er kombineret med et omfattende program på Main Stage og seminarrækkerne.

Læs mere og tilmeld dig på www.buildinggreen.eu – der er gratis adgang!

Årets program omfatter bl.a.:

Bolig+ versus DGNB – synergi eller konflikt?
To forskellige paradigmer, begge med fokus på højere kvalitet i bygninger, sammenlignes på baggrund af et konkret boligbyggeri, sammen med en diskussion om model overfor virkelighed.
Faciliteret af Realdania og Green Building Counsil Denmark

Bygningsreglement 2018
Hvad betyder den nye struktur for byggebranchen? Oplev en spændende paneldebat mellem flere repræsentanter fra byggebranchen.
Faciliteret af IDA BYG

Cradle to Cradle in the built Environment (ENG)
Circular business models and how they enhance price quality, Organizational aspects of setting up a C2C reverse supply chain, Leadership aspects, how to strengthen the commercial proposition of real estate and lower investment risk.
Coert Zachariasse, CEO, Delta Development Group

Se hele programmet på www.buildinggreen.eu

1 & 2 november 2017
BUILDING GREEN copenhagen

KAMMERADVOKATEN FÅR NY PARTNER

Rikke Hoffensetz Andresen har forladt Bech-Bruun til fordel for Kammeradvokaten, hvor hun også bliver partner. Hun har været partner hos Bech-Bruun siden 2015, hvor hun bortset fra en kort afstikker som chefjurist i NCC har været siden afgangseksamen i 2006.

Rikke Hoffensetz Andresen har været på barsel i en periode og er netop kommet tilbage.

TRUE MARKET VALUE FÅR NYT BESTYRELSESMEDLEM

True Market Value, der leverer produkter til mere transparente transaktioner på ejendomsmarkedet, får nyt medlem af bestyrelsen. Casper Falten Zelmer, der er adm.dir. i Wilders Plads Ejendomme indtræder som bestyrelsesmedlem. Han har tidligere været underdirektør i Datea.

Casper Zelmer. Foto: Thomas A.

EJENDOMSADVOKAT FYLDER 50

^ *Iben Mai Winsløw*

Ejendomsadvokat Iben Mai Winsløw er fyldt 50. Hun er partner og stifter af Winsløw Advokatfirma og har en række bestyrelsesposter i henholdsvis Windspace A/S, Nordic Solar Energy A/S, Core Bolig VI, i Advokatrådet og i Byggesocietetet København, og Iben Mai Winsløw lægger ikke skjul på, at hvis det er indenfor hendes faglige spidskompetence er hun interesseret i flere bestyrelsesposter, hvis hun kan bidrage.

Iben Mai Winsløw er uddannet jurist fra Københavns Universitet i 1992 og har siden undervist i en 5-årig periode som ekstern lektor. Hun var ansat på advokatkontoret Rønne & Lundgren, nu Lundgrens, inden hun startede egen virksomhed.

Hun er i dag med til at udvikle advokatbranchen via sin bestyrelsespost i Advokatrådet, som hun selv betegner som et "sindssygt spændende arbejde", fordi advokatbranchens måde at udføre sit hverv på er altafgørende for retssikkerheden, og dermed for hele vores samfundsmodel.

Derfor har Iben Mai Winsløw også været i Grønland flere gange i løbet af det seneste år, hvor hun har været medforfatter til en rapport om retssikkerheden, som efterfølgende har været til høring i Folketinget og øget fokus såvel i medierne som hos politikerne på de udfordringer, der findes i systemet. Og hun stiller gerne op som moderator på Folkemødet på Bornholm, hvor hun i juni styrede debatter om netop retssikkerheden i forvaltningen.

Kombinationen af teori og praksis, der gennemsyrer Iben Mai Winsløws virke har også ført til, at hun er blevet prikket på skulderen af erhvervsministeren til at være et af medlemmerne af Udvalget om en fornyelse af ejerlejlighedsloven.
Her er Iben Mai Winsløw med til at indstille til ministeren, hvordan udvalget ser udfordringer og muligheder i forbindelse med en ændring af de juridiske rammebetingelser i boligmarkedet for investorer og lejere/ejere.

Der er reception for Iben Mai Winsløw og partnerkollegaen Trine Bøgelund-Kjær den 8. september kl. 15-19.

nyboligerhverv.dk

Attraktive investeringsejendomme sælges

Lager, kontor og showroom

ISHØJ **TIL SALG**

- Lav kvadratmeterpris
- Attraktivt erhvervsområde
- Gode tilkørselsforhold
- Etageareal 10.233 m²
- Kontantpris kr. 29.000.000
- **Sag MA6456S**

Meget synlig investeringsejendom

BALLERUP **TIL SALG**

- Ny istandsatte erhvervslejemål
- Gode parkeringsmuligheder
- Gode tilkørselsforhold
- Etageareal 509 m²
- Kontantpris kr. 7.300.000
- **Sag MA7103S**

Nybolig Erhverv
København A/S

København: Vester Farimagsgade 7, 3. · 1606 København V
1606@nybolig.dk · Tlf. 3364 6500
nyboligerhverv.dk/koebenhavn

Andre afdelinger:
Hillerød: Søndre Jernbanevej 4E, 2. · 3400 Hillerød
3401@nybolig.dk · Tlf. 3364 6500

RICS
savills
An International Associate of Savills

Nybolig Erhverv

MIKKEL SØBY BLIVER NY FORMAND FOR EJENDOMSTORVET.DK

I en branche, hvor de fleste bliver hængende, når de først har fået foden indenfor, var det overraskende, at Robert Neble Larsen tidligere på året forlod posten som adm. direktør for EDC Poul Erik Bech. Dermed forlod han også formandskabet for erhvervsmæglernes egen database, Ejendomstorvet.dk. Det er nu afgjort, at det blev bestyrelsesmedlem Mikkel Søby, indehaver af Home Erhverv i Helsingør og Hillerød, der er blevet ny bestyrelsesformand.

Siden 2010 har Mikkel Søby ejet først en, siden to Home-erhvervscentre, og i 2014 kom han i bestyrelsen for Danmarks største portal for erhvervslokaler med aktuelt godt 10.000 udbudte lejemål og erhvervsejendomme udbudt.

– Ejendomstorvet.dk har for alvor cementeret positionen som landets stærkeste og mest populære indgang til erhvervslokaler, såvel for iværksættere og professionelle investorer som for små, mellemstore og store virksomheder. Den position skal vi udbygge – i tæt samarbejde med brugere og med mæglerne i ejerkredsen, siger Mikkel Søby.

Den nye formand har tidligere været i mæglerfirmaet RED og projektudviklingsselskabet Skanska. Før skiftet til ejendomsbranchen levede han af musik – som musiker, som pladeproducent og som manager for Thomas Helmig og D-A-D og han er fortsat trommeslager i bandet Beverly Hills Orchestra, der spiller over hele landet.

De øvrige medlemmer af bestyrelsen for Ejendomstorvet.dk er Niels Cederholm fra CBRE, Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech, John Munch fra EDC Hjort og Jens Juel Ulrich fra Nybolig Erhverv København.

< Mikkel Søby

40 ÅR

^ Michael Christensen.

En af de mest udskældte profiler i den danske ejendomsbranche er nok adm. direktør for Apcoa Parking, Michael Christensen, der netop er fyldt 40 år. P-bøder er nemlig noget, der kan få de fleste op i det røde felt.

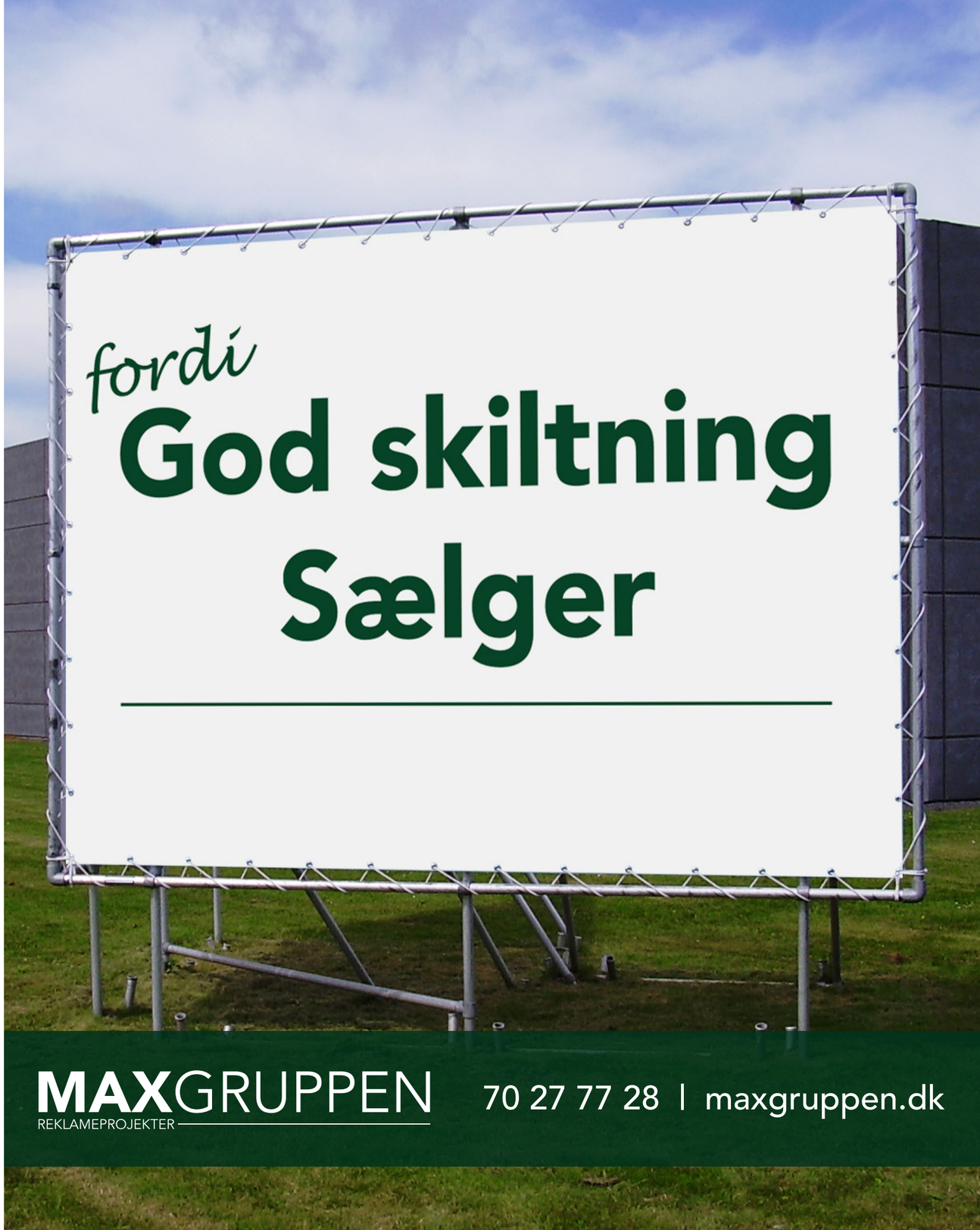
Men derudover er Michael Christensen en ung dynamisk leder med en allerede solid opbygget erfaring og viden inden for dansk erhvervsliv, som arbejder fokuseret på at omdanne Apcoa til at være kendt som et serviceselskab fremfor et opkrævningskontor i en branche, der er i markant udvikling ikke mindst hvad angår digitalisering. Apcoa Danmark er en del af Apcoa Europe, der er Europas største parkeringsselskab.

Per Christensen ny direktør i Orbicon

Efter 32 år i Hedeselskabet og 16 år i Orbicon har den synlige frontfigur Jesper Nybo Andersen besluttet at gå på pension. Jesper Nybo Andersen har allerede taget en del af de skridt, der skal forberede Orbicon til fremtidens marked, men flere skal tages.

– Vi er i 2017 flyttet ind i et nyt domicil på Sjælland og har sammenlagt afdelingerne i Nordsjælland. Vi har startet kontor i Island og flyttet til nye kontorer på alle vore 4 lokationer i Sverige, så vi har haft travlt og er klar til næste skridt. Vi står foran formuleringen af en Orbicon national og international strategi for de næste 3-4 år, samt planlægning af det kommende domicil i Jylland, store ting som jeg synes skal planlægges af den, der skal gennemføre det, siger Jesper Nybo Andersen.

Og "den" er fundet. Navnet på den nye CEO er Per Christensen. Han er 50 år og kommer fra Rambøll, hvor han var executive director samt en del af direktionen i Rambøll Danmark. Før Rambøll har han været fire år hos Alectia, som divisionsdirektør, og han har tidligere også arbejdet som topleder i blandt andet COWI og Grontmij.



PATRIZIA

REAL EXPERIENCE

DE GODE MULIGHEDER DUKKER IKKE BARE OP AF SIG SELV. DE GODE MULIGHEDER VISER SIG FOR DEM, DER HOLDER ØJNE OG ØRER ÅBNE. DEM, DER ER I STAND TIL AT SKELNE MELLEM NYHEDER OG STØJ OG NÅ FREM TIL DET ESSENTIELLE. JEG HAR BRUGT HALVDELEN AF MIT LIV PÅ AT LÆRE AT LÆSE MELLEM LINJERNE I DANMARK. *Jeg arbejder for* PATRIZIA. JEG ER EN DEL AF ET EUROPÆISK NETVÆRK AF LOKALE EKSPERTER.

Giv os en udfordring. Kom i kontakt med ægte ekspertise:
www.dk.patrizia.ag