

magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

Nr. 6 december 2008 | 1. årgang | Pris Dkk 85,-

Arkitekternes
vej gennem
krisen

OPS og OPP i
højere gear

Butikscentre på vej
over hele Europa

Yderregioner bliver
ramt på prisen

Aalborgs stærke
udvikling

Kuratorer går nye veje



indhold

18

Læs det store indblik: Hillerød i 100 mio. kr. OPS-udbud



10

Internationale og offentlige projekter skal få arkitekter gennem 2009



38

Konkurs: Sådan prioriterer advokaterne



50

Derfor varierer byggesagsgebyrer med 3.300 procent



66

Danmark rundt: Sekundære beliggenheder rammes af økonomisk afmatning



28

Forbrugsnedgang rammer butikker i sidegader. Læs mere om butiks-markedet på side 30 og 32



44

Danmarks bedste handelsby: Aalborg bygger ud på flere fronter



ARTIKLER

5 **Leder** | Danmarks stærkeste ejendomsblad

10 **Analyse** | Arkitekter: Hård opbremsning ovenpå forrygende år

18 **Indblik** | OPS-udbud for 100 millioner kr.

28 **Tema butik** | Butikker i sidegader mærker krisen

30 **Tema butik** | Champs Elysées er dyrest i Europa

32 **Tema butik** | Butikscentre buldrer frem

38 **Indblik** | Kreditorernes svære valg

43 **Media** | Magasinet Ejendom og Byggesocietetet indgår samarbejde

44 **Tema Aalborg** | Flere og bedre butikker på vej

50 **Rapport** | Byggesagsgebyrer varierer med 3.300 procent

66 **Analyse** | Normalisering på vej på lejemarkedet

ORDET ER DIT

72 **Ordet er dit** | Ikke flere svipsere, tak af Lars Storr-Hansen

74 **Ordet er dit** | "Når andre er grådige..." af Peter Winther

76 **Ordet er dit** | Dansk selskabsret under forandring af Thomas Stampe

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-8, 14-16, 24-26, 35-36, 42, 56-58

Marked og transaktioner | 55

Nyheder Norden | 48-49

Nyheder Udland | 60-65

Virksomheder og mennesker | 78-82

www.magasinetejendom.dk

Udgivet af

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

Annoncesalg og administration

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

Ansv. redaktør

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

Direktør

Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk



Design og layout

Wammen Design
www.wammandesign.dk

Foto

Hvor intet andet er nævnt:
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk

Abonnement

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk

P.J. Schmidt A/S



Næste nummer

Udkommer 19. januar
Deadline for indlæg 2. januar
Deadline for annoncer 5. januar

Forsiden

Arkitekt MAA Bo Boje Larsen, 3XN

Medlem af



Få alle nyhederne på skrive- bordet

magasinet
ejendom

Læs hver dag det sidste nye fra bygge- og ejendomsbranchen på
www.magasinetejendom.dk



Danmarks stærkeste ejendomsblad



De seneste år har bygge- og ejendomsbranchen bevæget sig så hurtigt, at det var svært at følge med i mediebranchen. Nu er tempoet droslet ned, men der er naturligvis masser at rapportere om for et nichemedie i en branche, der er så præget af den økonomiske udvikling som bygge- og ejendomsbranchen. Under de forhold har det været et både spændende og udfordrende år at opstarte et nyt magasin.

Fra alle sider har Magasinet Ejendom fået en meget positiv modtagelse. Selv i et år med indskrænkede midler har flere selskaber i branchen bakket initiativet op. Og det ser også ud til, at de annoncører og selskaber, der er blevet omtalt i bladet, er blevet bredt eksponeret. Vores læserundersøgelse i eftersommeren viste, at der bliver brugt over 30 minutter på at læse magasinet i gennemsnit, og at der er op mod 10.000 læsere af hvert nummer. Det vil vi gerne sige tak for.

I det nye år udkommer vi 10 gange og vi bliver endnu stærkere i 2009. Magasinet Ejendom har indgået et samarbejde med Byggesocietetet og kommer til alle netværksorganisationens medlemmer fra og med januarudgaven. Det kan du læse mere om på side 43 i denne udgave. Magasinet Ejendom er fortsat redaktionelt uafhængigt, men vil fra nytår med det nye samarbejde være endnu stærkere

og bredere forankret i den danske bygge- og ejendomsbranche.

SP Business Media, der udgiver Magasinet Ejendom, skal også for første gang producere et nyt, større og bedre messeblad i samarbejde med Copenhagen Capacity og Malmø Stad, der skal deles ud på ejendomsmessen Mipim. Det glæder vi os også meget til.

Alt i alt kommer vi til at skabe et stærkt og bredt funderet medie, der gavner bygge- og ejendomsbranchen ved at sætte dagsordenen, komme bredt ud og give den viden, der skal til, for at få overblik.

Vi vil gerne endnu engang takke for opbakningen. Vi glæder os rigtig meget til samarbejdet med branchen og ikke mindst Byggesocietetet i 2009.



Rigtig god jul og godt nytår

Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@magasinetejendom.dk

Sjælsø bygger butikscenter i Åbenrå



ILLUSTRATION: SJÆLSØ GRUPPEN

Boligtårnet – der bliver kendt under navnet “Opnør Huset” – vil i alt rumme 26 lejligheder på mellem tre-syv værelser – eller fra 90 til 225 kvm. Priserne varierer fra 1,8 mio. kr. til 7,5 mio. kr. for de to penthouse-lejligheder øverst oppe. Samtlige lejligheder får altaner på 10-12 kvadratmeter.

Hansens Gade opføres desuden en tre-etagers bygning til udlejning til liberalt erhverv på 2.500 kvm.

– Byggeriets størrelse og synlighed taler for, at området bliver et godt trækplaster for byens borgere og erhvervsdrivende. Vi taler her om det største og vigtigste udviklingsprojekt i Aabenraa i mange år. Der er god grund til at takke kommunen for de høje ambitioner og den professionelle modtagelse, som projektet har modtaget fra alle kanter i Aabenraa, siger Rob Hodgkins.

Det er den lokale arkitekt, Torben Engsig Svan Sørensen (partner i Zeni Arkitekter), der står bag tegningen af Opnør Centret. Nybolig, Hans Sørensen, Aabenraa står for salg og markedsføring.

AABENRAA: Centrum af Aabenraa bliver forandret i de kommende to år med byggeriet af Opnør Centret, der kommer til at rumme 26 lejligheder, dagligvarebutik, erhvervslokaler og parkeringshus. Desuden kommer der en nyopført busstation, som Sjælsø også står for.

– Det er et fantastisk spændende projekt for både Aabenraa og Sjælsø. Med centret får byen sin egen markante “skyline” med et 10-etagers hus. Beboerne får en enestående udsigt over havnen og fjorden fra bygningen,

der bliver 40 meter høj, siger projektudviklingschef i Sjælsø, Rob Hodgkins.

Projektet ventes at blive taget i brug i løbet af 2010 og kommer til at bestå af 3.000 kvm. dagligvarebutik lejet ud til Lønbjerg Supermarked, øvrige butikslokaler på ca. 160 kvm., P-hus på ca. 1.300 kvm. med plads til 46 biler, 90 parkeringspladser på terræn, en tårnbygning på 10 etager på i alt ca. 4.500 kvm., hvoraf de 7 øverste etager bliver boliger og de tre nederste bliver erhverv. Mod H.P.

SCANIA BYGGER NYT SERVICEANLÆG

ESBJERG: Den svenske lastbilproducent Scania styrker sin position i Vestjylland med opførelsen af et nyt servicecenter på Måde Industrivej i Esbjerg – lige hvor motorvej E20 i dag ender. Det 2.700 kvadratmeter store anlæg, der primært skal omfatte lastbilværksted og reservedelslager, opføres på en 20.000 kvm. grund.

Serviceanlægget omfatter også specialfunktioner som blandt andet dækservice, hydraulikopgaver, kran- og lifteftersyn, forrudeskift, chassissopretning og akseludmåling.

Byggeriet skal være klar til indvielse i efteråret 2009 og vil på det tidspunkt have kostet 38 millioner kr. Det er MT Højgaard, der i totalentreprise skal gennemføre projektet, som har været gennem en længere planlægningsfase.

Scania Biler har i øjeblikket 17 lastbil- og busanlæg rundt om i landet.

Når anlægget på Måde Industrivej åbner vil det beskæftige 17 medarbejdere. Det hidtidige servicecenter på Energivej i Esbjerg lukkes, når det nye tages i brug.

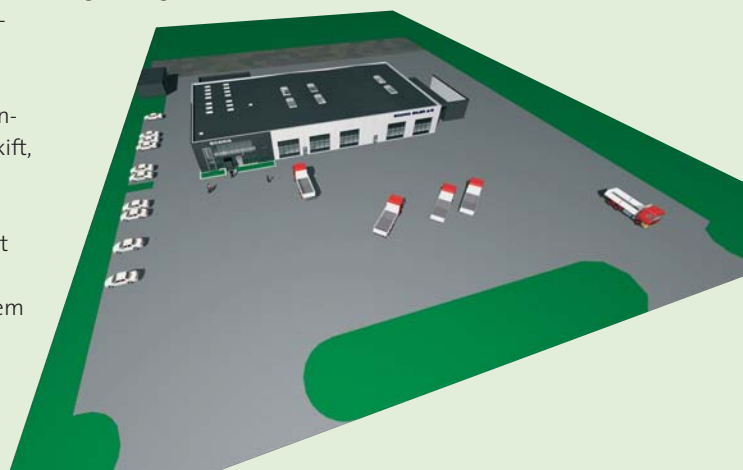


ILLUSTRATION: MT HØJGAARD



Property Group er et handlekraftigt ejendomsinvesteringsselskab med fokus på ejendoms køb i Nordeuropa. Vores strategi omfatter også globale vækstmarkeder.

Vores mission er at udvikle attraktive ejendomsprojekter til private og institutionelle investorer.

Det er vores målsætning at være blandt Nordens mest betydningsfulde ejendomsinvesteringsselskaber inden for de nærmeste år.

www.propertygroup.dk

NCC OMSTRUKTURERER I HELE NORDEN

HELLERUP: NCC er så hårdt ramt af tilbagegangen i markedet generelt og særlig af stagnationen i boligmarkedet, at koncernen er nødt til at skære 1.700 jobs væk. I Danmark bliver der skåret cirka 60 funktionærstillinger.

– Salget af boliger går meget trægt, siger Torben Biilmann, adm. direktør for NCC Construction Danmark.

På grund af nedgangen i boligmarkedet i hele Norden har NCC valgt at udskille og samle boligområdet i en selvstændig organisation i de enkelte lande. Både i Danmark, Norge, Finland, Sverige og Tyskland har boligudvikling været en del af NCC Construction, men for at skabe handlekraft ændres organisationen, så boligsektionerne samles under navnet NCC Housing.

NCC Housing oprettes under ledelse af Peter Wågström. Han har hidtil været chef for Property Development i NCC AB.

– Selve entreprenørdelen er i klar fremgang, men vi er naturligvis meget opmærksomme på markedssituationen generelt og har løbende fokus på at tilpasse organisationen. Vi har haft ekstraordinære forhold og det er forklaringen på, at vi kommer ud med et kvartalsregnskab på minus 3 millioner, siger adm. direktør Torben Biilmann, NCC Construction Danmark.



Boligbebyggelse i Helsingør skal renoveres for 750 millioner kr.



FOTO: MARIANNE DOLLNER

HELSINGØR: Boligbebyggelsen Vapnagård i Helsingør, der rummer 1.742 boliger, skal renoveres for 750 millioner kr. Renoveringen skal stå færdig i 2014 og bliver ganske omfattende blandt andet skal en hel boligbloks beboere flytte, da lejlighederne skal ombygges til seniorboliger.

Ombygningen bliver gennemført i samarbejde med Landsbyggefonden og har været til afstemning blandt områdets beboere. 88 procent stemte ja til ombygningen, der vil medføre en gennemsnitlig stigning i huslejen på 700 kr., men muligvis også en nedgang i el-, vand- og varmeudgifterne, da hovedparten af tiltagene er energibesparende.

Planen er, at renoveringen og ombygningen vil være klar til detailprojektering i vinteren 2009-2010 med EU-udbud og licitation i sommeren 2009. Byggeriet forventes at kunne gå i gang i efteråret 2009 og stå færdigt i 2013/2014.

Den nye helhedsplan kommer til at omfatte

- Renovering af indgangsfacader og gavle
- Nye vinduer i indgangsfacaderne

Boligbebyggelsen Vapnagård i Helsingør blev senest renoveret i 1992-1995, hvor den dengang karakteristiske 70'er betonbebyggelse blandt andet fik skrå tage og individuelle facader samt indført et vidtstrakt lokalt forankret beboerdemokrati, der har dannet skole som eksempelprojekt andre steder i Danmark.

- Renovering af baderum
- Nye tagplader
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer
- 22 nye seniorboliger på et område, der i dag anvendes rekreativt
- Der indrettes ældreboliger i en hel blok i bebyggelsen

Helsingør Boligselskab er aktivt på flere fronter. Boligselskabet er allerede i gang med et større ældrebyggeri i Ålsgårde nord for Helsingør. Her har selskabet med arkitektfirmaet Arkitema som rådgiver netop udbudt en hovedentreprise på nyopførelse af 7.150 kvm. plejehjem fordelt med 74 boliger på i alt 5.050 kvm. og 2.100 kvm. centerdel i 2 etager med tilhørende udearealer, vej- og stiforbindelser samt parkeringsareal mv.

magasinet
ejendom

Ny portal om byggeri og ejendom.
Nyheder, overblik og brancheguide.

www.magasinetejendom.dk

I 2010 flyttede vi til Tower, og i dag har vi de optimale rammer til at opfylde vores visioner



Det har betydet rigtig meget for vores virksomhed at flytte til nyt domicil i Tower på Havneholmen. Medarbejderne er utrolig glade for de nye lokaler og ikke mindst beliggenheden ved vandet – tæt på offentlig transport.

Det vigtigste er nok, at virksomhedskulturen har fået et kæmpe løft, og effektiviteten er røget i vejret. Det skyldes, at vi alle trives, og at Skanska har indrettet lokalerne specielt til vores behov. I dag har vi de optimale rammer til at opfylde vores visioner.

Erhvervslejemål
fra ca. 4.500 - 18.600 m²

Læs mere på
www.havneholmen-erhverv.dk

SKANSKA

www.skanska.dk
Telefon +45 44 68 05 65

ARKITEKTER:

Hård opbremsning ovenpå forrygende år

Der venter et svært år forude for danske arkitekter, der altid bliver det første sultne led i fødekæden, når byggeriet bremser brat op. Men mange selskaber er langt bedre gearet til at klare krisen end i sidste vacuum i årene efter 2001. Det fænomenele opsving har nemlig forandret branchen, internationaliseret den og givet plads til en underskov af mindre nye og mere eksperimenterende arkitekter

Antallet af arkitektvirksomheder er steget markant. I 2006 oplevede foreningen af arkitektfirmaer Danske Ark den største stigning i medlemmer indenfor de seneste 15 år med en vækst på 65 virksomheder. I 2007 kom yderligere 49. I 2008 er det så blevet til 19 indtil videre.

Byggeboomet i 2003-2007 har bidraget til at forny den danske arkitektbranche og skabt plads til flere yngre arkitekter med nye ideer. Samtidig har flere idekonkurrencer i sig selv betydet, at flere er kommet på banen og ikke mindst har fået deres navn slået fast. Tegnestuen Plot med Bjarke Ingels og Julien de Schmedt, der senere er blevet til BIG og JDS, har været i front som en af de mest markante, men mange andre er fulgt efter.

– Der er kommet mange yngre arkitekter på banen i de seneste år og det har været væsentligt. De er med til at sparke til den ældre generation, der ellers sidder på hovedparten af opgaverne, siger Bo Boje Larsen, der er næstformand i AA, Akademisk Arkitektforening, og direktør og partner i arkitektfirmaet 3XN.

BO BOJE LARSEN

Arkitekt MAA Bo Boje Larsen, 57 år, er partner og direktør med hovedansvar for struktur og organisation i Arkitektfirmaet 3XN og leder af kontoret i København. Bo Boje Larsen indtrådte som partner i 3XN i 2003 efter 10 år hos Henning Larsen Arkitekter. Bo Boje Larsen har været ansvarlig for blandt andet Tivolis Koncertsal, Bella Hotel og Saxo Bank.

Bo Boje Larsen er medlem af 3XNs bestyrelse, bestyrelsen for Arkitektens Forlag samt bestyrelsen for Akademisk Arkitektforening samt medlem af internationalt udvalg i Danske Arkitektvirksomheder. Desuden er han en ofte udpeget dommer i arkitektkonkurrencer.

Den anden væsentlige ændring i arkitektbranchen de seneste år er en forrygende fremgang i udenlandske opgaver. Fra 2006 til 2007 steg den internationale omsætning med knap 40 pct. til 460 mio. kroner, og det svarer til, >>

– Selvom byggeriet falder i hele verden, så er mange af vores projekter enten offentlige eller sat i gang af meget solide bygherrer, så opgaverne kører videre, siger direktør i 3XN, Bo Boje Larsen. Blandt 3XNs store og kendte projekter er design af det nye Danmarks Akvarium, Den Blå Planet, på Amager, nyt hovedsæde for advokatfirmaet Horten, et teater- og jazzhus i Molde i Norge, Århus nye højhus, Lighthouse, Saxo Banks nye hovedkvarter på Tuborg Nord i Hellerup nord for København og det flere gange prisbelønnede universitetsbyggeri Alision i Sønderborg.





– Den optur vi har haft de seneste år har været enestående positiv. Branchen har aldrig haft så meget at lave som i 2007 og 1. kvartal af 2008. Men vores branche har altid været konjunkturfølsom. Som arkitekt ved man, at sådan kan det gå og man hurtigt kan miste sit job, siger direktør i Danske Ark, Christian Lerche.

at godt 14 procent af honoraromsætningen i arkitektbranchen hentes hjem fra udenlandske opgaver.

International omsætning på 50-75 procent

Dermed står branchen relativt stærkt, selvom det lige nu er svært at få øje på positive takter i arkitektbranchen: Et flertal af virksomhederne får færre

CHRISTIAN LERCHE

Direktør i Danske Ark er 45-årige Christian Lerche, der er uddannet cand.merc.. Han kom til Danske Arkitektvirksomheder, DANSKE ARK, i 2005 og har før det været branchedirektør for Byggematerialerindustrien i syv år, efter at han tidligere bl.a. har været ansat som bygge- og anlægsattaché i Berlin og som chefkonsulent i Håndværksrådet.

så vil tegnestuerne overveje kraftigt om de har råd til at sætte ressourcer af til at deltage i åbne idekonkurrencer. Samtidig er det sikkert, at udbuddet af konkurrencer vil falde yderligere for det er meget få, der både tør igangsætte projekter og også kan skaffe finansieringen.

Faldgrube i lavkonjunktur

Bo Boje Larsen ser en typisk faldgrube i lavkonjunktur.

– Man kan frygte, at de konkurrencer, der kommer i de kommende år ikke kommer til at handle om bedst mulig arkitektur, men om pris. Selvfølgelig skal et projekt også være konkurrencedygtigt på prisen, men godt byggeri bliver oftest skabt, når arkitekten først og fremmest tænker i et bud på, hvordan byggeriet skal se ud, siger Bo Boje Larsen, der er overbevist om, at 2009 bliver et svært år.

Det viser branchens seneste konjunkturbarometer da også. Faktisk er forventningerne nu på det laveste niveau siden 2003. Arbejdsgiverorganisationen Danske Ark er meget pessimistisk med hensyn til udviklingen i den kommende tid.

– Der er allerede afskediget medarbejdere i mange virksomheder og jeg er bange for, at vi ikke har set det værste endnu. Vores medlemmer kan ikke se nogle projekter i horisonten, og dem, der allerede er påbegyndt, bliver af-

blæst igen. Enten er developerne gået konkurs eller også har bygherrerne fået kolde fødder, siger direktør Christian Lerche, Danske Ark.

Offentligt byggeri skal drive branchen i 2009

Christian Lerche ser kun få sektorer, som arkitektstanden må kappes om at få fodfæste i i 2009.

– Det private boligbyggeri er jo bremset helt op, men jeg tror, at det almene byggeri vil bringe lidt mere aktivitet i 2009. I 2008 var der stadig en del opgaver inden for erhvervsbyggeriet, men det er så også stoppet op nu både fordi det er svært at finde finansiering, men også fordi de fleste virksomheder ikke tør påtage sig nye investeringer i den nuværende konjunktursituation. Så hvad er der så tilbage: Ikke meget, men jeg har en rimelig optimisme omkring det offentlige byggeri, siger Christian Lerche.

– Mange både rigtige og nødvendige projekter venter på at blive sat i gang. Den offentlige sektor er blevet forsømt i mange år. Nu er der hele energisparedelen, der gør det til en endnu bedre ide at gå i gang.

Hvis bæredygtighed kommer til at spille en større rolle, så er branchen godt forberedt. Mange danske tegnestuer har været fremsynede ved at opbygge

3XN vandt designet af det nye Danmarks Akvarium, Den Blå Planet, på Amager i juni måned og med projektet til cirka 630 millioner kr. og med bundsolide bygherrer som Realdania, Knud Højgaards Fond og Tårnby Kommune er det netop den slags opgaver, der er gode at have på bøgerne i krisetider.

en stor viden på området på trods af, at den faktisk ikke har været efterspurgt – endnu. Den opsparede viden er vigtig, for arkitekter har svært ved at spare rigtig op til dårlige tider. I opgangstider er det nemlig ikke arkitekterne, der får de højeste honorarer. Det er især “mellemmænd” som projektudviklere, der blandt andet nyder godt af kortere salgstider i et opsving og dermed kan opnå væsentligt højere indtjening. Mens arkitektfirmaerne får flere opgaver, men også har flere direkte omkostninger blandt andet til medarbejdere, når der er større omsætning. De er derfor sjældent velpolstrede, og lige nu er der endda mange, der “leger bank” ved at have store udeståender hos bygherrer og developere.

Arkitekter skal ikke lege bank

– Der har været en tendens i løbet af det seneste halve år til, at vores medlemmer er blevet holdt hen med snak og overtalt til at arbejde videre, selvom de faktisk ikke har fået penge. Det er et svært valg, hvornår man skal stoppe på en opgave, for man er naturligvis også nervøs for at blive valgt fra, hvis projektet nu skulle blive gennemført, siger adm. direktør i Danske Arkitekter Christian Lerche.

De mange nye virksomheder er dog ikke nødvendigvis dem, der taber kampen.

– Nyetablerede tegnestuer har typisk ikke så store administrations- og stabsfunktioner og dermed kan de også hurtigere skære ned. Så nedgangen rammer bredt, siger Christian Lerche og fortsætter.

– Mange nystartede tegnestuer har afholdt sig fra at bygge et stort kapa-

FAKTA OM ARKITEKTBRANCHEN

• Den samlede ledighed for arkitekterne steg fra 4,8 procent i august til 5,0 procent i september 2008.

• Danske Ark er erhvervs- og arbejdsgiverorganisation for over 720 arkitektvirksomheder, som står for 85-90 procent af det arkitekttegnede byggeri i Danmark. Tilsammen beskæftiger virksomhederne ca. 5.200 arkitekter, bygningskonstruktører samt øvrigt teknisk og administrativt personale. Danske Arks medlemsvirksomheder havde i 2007 en samlet honoraromsætning på 3,3 mia. kr.

• Fra 2006 til 2007 steg den internationale omsætning med knap 40 pct. til 460 mio. kroner. Dermed hentes godt 14 pct. af honoraromsætningen i arkitektbranchen hjem fra udenlandske opgaver.

• Selvom virksomheder med over 75 ansatte kun udgør 1,4 pct. af det samlede antal virksomheder, så tegner denne gruppe virksomheder sig for godt 25 pct. af den samlede omsætning i branchen.

• Europa er ubestridt det største marked for dansk arkitektureksport og tegner sig for ca. 80 pct. af den internationale omsætning. I 2007 er eksporten dog steget på markeder som Kina og Mellemøsten. Dette ses også af, at den øvrige verden i 2007 tegner sig for næsten 20 pct. mod kun 14 pct. i 2006.

citetsapparat op og outsourcet meget af rugbrødsarbejdet til andre firmaer. Krisen kan i de kommende år godt vise sig at give nyt liv til endnu flere små arkitektfirmaer. For mens de seneste års fornyelse af arkitektbranchen er redet på en bølge af medvind, så er en afledt effekt af krisen også, at nogle af de afskedigede arkitekter starter for sig selv. Jeg tror vi vil se en ny bølge af garagevirksomheder, siger Christian Lerche. ■

DE STØRSTE

Blandt Danmarks største tegnestuer er Arkitektfirmaet C.F. Møller, Henning Larsens Tegnestue, Arkitema, 3XN, Schmidt Hammer Lassen, KHR Arkitekter, PLH Arkitekter, Aarstiderne, Creo, White, Dissing & Weitling og Hvidt & Mølgaard.

Blandt de firmaer, der har været med til at skrive ny dagsorden ved at vinde konkurrencer i de seneste år er blandt andet BIG, Aart, Cebra, Juul Frost, Lundgaard og Tranberg, Dorthe Mandrup og Entasis med flere.

ILLUSTRATION: 3XN



30.000 KVM. PROJEKT PÅ VEJ I HERNING MIDTBY

HERNING: Et nyt byområde er på vej i centrum af Herning på Energigruppens grund mellem Dalgas Allé og Dronningens Boulevard. Det godt tre hektar store område med gamle karakteristiske industribygninger vil få nyt liv og blive iscenesat af en ny og spændende randbebyggelse, der vil omslutte området.

Muligheden for nyudviklingen kommer, fordi Energi Midt flytter deres aktiviteter,

og den unge tegnestue Krads Arkitektur fra Århus har udarbejdet det nye forslag. Området er en del af Herning Kommunes Højhuspolitik som giver mulighed for at bygge højt ud mod Dronningens Boulevard.

Målet er at gå i gang med at bygge første etape om cirka et år. Byggeriet forventes ialt at komme til at rumme cirka 30.000 kvm.

Mod Dronningens Boulevard trappes der jævnt op imod bebyggelsens højeste punkt, ved hjørnet af Dronningens Boulevard og Fredensgade. Her står også det eksisterende 7. etagers højhus på grunden. På hjørnet af Fredensgade og Dalgas Allé trapper bebyggelsen ned igen. Byggeriet er tegnet af Krads Arkitektur.



Sjælsø nedjusterer

ALLERØD: Projektudviklingsselskabet Sjælsø Gruppen forventer på grund af markeds-situationen et meget begrænset salg af nye projekter i den resterende del af 2008. Derfor nedjusterer Sjælsø Gruppen og forventer nu et resultat før skat på omkring 250-350 mio. kr. før eventuelle værdireguleringer mod tidligere kr. 500-700 mio.

– I den nuværende markedssituation har Sjælsø betydelig fokus på selskabets balance- og likviditetsstyring, så selskabet på længere sigt kan udnytte de markedsmæssige muligheder. Sjælsø har således fortsat stor fokus på

at nedbringe selskabets balance og ekspone-ring mod markedet, herunder færdiggørelse og afslutning af projekter samt frigørelse af likviditet.

Sjælsø forventer fortsat at kunne skaffe likviditet og understreger, at selskabet har et godt og tillidsfuldt samarbejde med en bred kreds af banker, og har en tilfredsstillende finansiering af igangværende projekter, idet selvfinansieringsandelen dog er blevet øget i forbindelse med de seneste projekter.

– Sjælsø må imidlertid konstatere, at der hos køberne til en del af selskabets projekter er

BRAVIDA KØBER SORGENFRI ENTREPRISE



VIBY SJÆLLAND: Sorgenfri Entreprise er blevet en del af servicevirksomheden Bravida Danmark, der overtager alle virksomhedens aktiviteter og 40 medarbejdere for at styrke sine jernbaneaktiviteter. Sorgenfri Entreprise har haft en omsætning på 18 millioner kr. i årets første 9 måneder.

Bravida Danmark er landets største specialistvirksomhed inden for drift og vedligeholdelse af jernbanenettet med fokus på sikringsanlæg og stærkstrøm. Forretningsområdet har haft en voldsom vækst på ca. 40 procent over de seneste tre år – en vækst, der forventes at fortsætte i forbindelse med moderniseringen af det danske jernbanenet.

problemer med at fremskaffe finansiering og betale rettidigt for projekterne. Sjælsø har derfor i visse sager måttet acceptere en udsættelse af overtagelsesdagen med deraf følgende forlænget likviditetsbinding i projekterne, skriver Sjælsø Gruppen i periode-meddelelsen.

Sjælsø understreger også, at selvom der er forhandlinger igang, så tager de længere tid end sædvanligt, og derfor udskydes flere projekter til 2009. Til gengæld påpeger Sjælsø også, at konkurrencesituationen i det nuværende marked ændres til fordel for større aktører som netop Sjælsø, ligesom mulighederne for indkøb forbedres.



Erhverv



Hvor skal din virksomhed placeres?

Med de nye produkter **EDC Detailanalyse** og **EDC Domicilanalyse** kan du få svar på spørgsmålet om, hvor din butik eller virksomhed er bedst placeret. Læs mere om analyserne på edc.dk/erhverv

STONES-KONKURS GIVER GENSALG I VEJLE

VEJLE: Colliers Hans Vestergaard skal nu for anden gang på under et år sælge en ejendom på 1.500 kvm. på Nørregade i Vejle. Den blev oprindeligt købt i maj måned af Stones Invest, som nu er gået konkurs. Ejendommen på 1.500 kvm. blev solgt for 80 millioner kr. i første omgang.

Ejendommen i Vejle huser blandt andet Café La Tasca og Bog & Idé.



Kerneinvestorer stiller ny garanti på 37 mio. kr. for Victoria

Børsnoterede Victoria Properties styrker sit likviditetsberedskab ved, at selskabets kerneinvestorer stiller garanti for tegning af aktier for €5 millioner eller hvad der svarer til cirka 37 millioner kr.

Målet er, at Victoria Properties skal stå godt positioneret til at fortsætte sin ekspansive strategi og udnytte de muligheder for attraktive ejendoms køb, som selskabet forventer vil vise sig de kommende år. Derfor er det vigtigt at have likviditeten parat.

Udover aktionærernes tilsagn har Victoria også forlænget sine lånemuligheder med en forlængelse af sin bridgefinansiering hos FIH Erhvervsbank på €32,2 millioner til 1. oktober 2010 samt forlænget kerneinvestorerne garanti for tegning af aktier i en fortegningsmission til en værdi af €20,1 mio. fra den 1. april 2009 til den 1. oktober 2010.

– Ændringerne i det finansielle beredskab sikrer Victoria Properties en positiv likviditet fra driftsaktivitet fra 2009 og frem. Selskabets finansielle position styrker muligheden for opkøb af ejendomme på favorable vilkår, eksempelvis via apportindskud eller overtagelse af fuldt finansierede ejendomme med positiv likviditet. Vi står i dag med et utroligt stærkt likviditetsberedskab. Ikke mindst giver ker-

neinvestorerne engagement og enestående ekspansionsmuligheder. Vi har i dag taget et afgørende skridt mod at kunne foretage gode opkøb i de kommende år, siger adm. direktør Michael Sehested, Victoria Properties, om udvidelsen.

Adm. direktør Michael Sehested, Victoria Properties.



NY 4.000 KVM. SKØJTEHAL VED RYPARKENS IDRÆTSANLÆG I KØBENHAVN

KØBENHAVN: Entreprenørselskabet MT Højgaard, arkitektfirmaet PLH Arkitekter og ingeniørfirmaerne Sloth Møller og Esbensen har vundet totalentreprise-konkurrencen om opførelse af en helt ny skøjtehal ved Ryparken for Københavns Kommune.

Skøjtehallen er cirka 4.000 kvm. og får en bane for ishockey, kunstskejteløb og kortbane-hurtigløb samt plads til ca. 2.000 tilskuere. Hallen rummer også café, omklædningsfaciliteter og klublokaler.

Byggestart planlægges til august 2009, og skøjtehallen forventes at stå færdig til brug i juli 2010.

Københavns kommune ønskede, at byggeriet skulle være et energirigtigt og bæredygtigt byggeri udført som minimum lavenergiklasse 2. Det bliver blandt andet gjort via belægningen på afskærmningen og ved at montere ekstra isolering under skøjtebanen. Dvs. i stedet for at benytte en del af overskudsvarmen fra køling af



isbanen til hindring af permafrost under banen, som man traditionelt set gør, anvendes en øget isoleringstykkelser under banen. Den bedre isolering medfører også at varmetilførslen fra jorden mod skøjtebanen minimeres og dermed også energiforbruget til køling.



Store prisforskelle på kontorleje

– Læs ny markedsrapport fra Nybolig Erhverv

Hvor koster det mest at leje et kontor? Hvor er det billigst at starte en butik? Hvor opnår jeg det største afkast? Find svar og få overblik med den nye markedsrapport - Erhvervsjendomme i Danmark fra Nybolig Erhverv. I regionale analyser sætter vi fokus på den seneste udvikling i leje- og afkastniveauer,

tomgangsrate og samlet kontormasse i de største danske byer. Nybolig Erhvervs markedsrapport er din genvej til et hurtigt overblik over den nuværende og fremtidige udvikling på det danske marked for erhvervsjendomme.

Du finder rapporten på nyboligerhverv.dk.

Nybolig Erhverv København A/S

Kampmannsgade 1, 4.
1604 København V
Tlf. 3364 6500
Fax 3364 6501
1604@nybolig.dk

Frederiksværksgade 39A, 1.
3400 Hillerød
Tlf. 3364 6500
Fax 4594 8060
3401@nybolig.dk

OPS-udbud for 100 millioner kr.



Stadig flere forhindringer bliver fjernet for at gøre det nemmere at indgå offentligt-privat samarbejde. Indtil videre er udviklingen dog kun gået forholdsvis langsomt. Netop nu er Hillerød kommune gået drastisk til værks

På papiret er der mange fordele ved OPS, offentligt-private samarbejder: Kommuner og stat sparer penge. De involverede forpligter og engagerer sig i højere grad i arbejdet. Private firmaer kan planlægge langsigtet og ved, hvad de har at holde sig til. Staten bakker op, og der er oven i købet afsat ressourcer og personale til at afhjælpe fødselsvanskeligheder i hele landet.

Alligevel har der været en del begyndervanskeligheder. Gamle vaner og formelt ben-spænderi har igen og igen stoppet en gedigen "ketchup-effekt".

– Hvis man forestiller sig en vandskiløber, der ligger lige i vandoverfladen og er klar til at flyve på vandet, så er det et meget godt billede på, hvor vi står, siger projektleder for Erhvervs- og Byggestyrelsens OPS-rejsehold, Line Groes.

Sådan har det været de seneste par år, hvor OPS-initiativerne har været lagt ned af kommunalreformen. Men nu er Hillerød en af de kommuner, der har valgt at tage skridtet fuldt ud. I Hillerød er hele ejendomsdelen blevet

vendt op og ned, samlet i én enhed, der dækker alt fra skoler til plejehjem og med en ejendomschef med erfaring i at rådgive fra den anden side af bordet: Birgitte Dyrvig Carlsson står i spidsen for et udbud i Hillerød Kommune på 100 millioner kr. over 3 år.

Højere kvalitet

– Der er flere forskellige grunde til, at vi har valgt at gøre det i Hillerød kommune. Dels forventer vi at få nogle bedre priser, når det er en større opgave, vi udbyder og ikke ad-hoc reparationer, og dels forventer vi at få højere kvalitet i arbejdet, siger Birgitte Dyrvig Carlsson.

Fordelene for de bydende virksomheder er blandt andet, at de får – hvad der er helt atypisk for mindre håndværkere – faste ordrer i en 3-4-årig periode. Vo- >>

– Nu er de rammemæssige forhold endelig på plads. Det giver OPS-projekterne mulighed for at blomstre.

Line Groes, EBST

UDBUDET I HILLERØD

Hidtil har det været sådan i Hillerød kommune, at hver gang et toilet løber eller en rude smadrer, skal der ringes til en håndværker. I princippet bliver en ny aftale indgået hver eneste gang som det sker de allerfleste steder overalt i Danmark.

Med det nye samlede udbud vil kommunen indgå en aftale med 3 faste teams, der får deres daglige gang i kommunen og dermed kan planlægge opgaverne bedre. Det giver stabilitet, og de valgte firmaer får samtidig større kendskab til de enkelte ejendomme, når de kommer der regelmæssigt.

Indtil videre har kommunen allerede sparet 1 million kr. ved at centralisere og omorganisere arbej-

det. Alle budgetter internt og eksternt er blevet samlet under ejendomsenheden med ejendomschef Birgitte Dyrvig Carlsson i front. Der er ikke længere puljer til skoler, daginstitutioner, plejehjem etc., men en fælles pulje som ejendomsafdelingen har lov til at prioritere.

Udover de 30-35 millioner kr. årligt har Hillerød fortsat en pulje afsat til større renoveringsprojekter og udbygning af porteføljen.

– Vi holder enkelte opgaver i størrelsesordenen 5-15 millioner kr. udenfor udbuddet, fordi vi gerne vil have konkurrence på de større opgaver, siger Birgitte Dyrvig Carlsson.

Hillerød Kommune udbyder opgaverne i de 3 servicepartnerskaber, der giver mulighed for at både store og mindre virksomheder kan være med. Der er mulighed for, at en række mindre virksomheder kan byde samlet. Også fordi de mere teknisk orienterede entre-

prenører dermed kan byde ind, selvom de for eksempel ikke umiddelbart kan stå for vedligeholdelse af klimaskærmen.

Delentrepriserne er følgende:

- Store ejendomme over 1.000 kvm. som skoler, plejehjem etc., indvendig vedligeholdelse plus klimaskærme
- Alle tekniske installationer på store ejendomme jf punkt 1.
- Mindre ejendomme, hvor entreprenøren skal stå for det hele.

– Vi gør det på den måde for at sikre så stor konkurrence som muligt og sikre, at folk gør det de er bedst til. Det er en mulighed for også at få nye firmaer ind, der kun arbejder med teknik og service, siger Birgitte Dyrvig Carlson.

Blandt de kommuner, der indtil nu har arbejdet med OPS-formen er Frederiksberg, København, Dragør, Hørsholm og Hillerød.

op til den. Men kommunen var bange for at lægge sig fast på en vis omsætning, og da der kom et par store sager om blandt andet skimmelsvamp var kommunen nødt til at tage penge fra puljen til rammeaftalen og flytte over til enkeltsagerne, siger Svend Pedersen.

– Dermed holdt vilkårene ikke længere, selvom vi fortsat var forpligtet til at have ressourcerne parat. Heldigvis var vi så heldige, at vi vandt to ud af tre af de ekstraordinære renoverings-sager, men det var helt tilfældigt, for det var et spørgsmål om la-veste pris i særskilte licitationer, siger Svend Pedersen.

Derfor kan han godt forstå, hvis nogle firmaer tøver med at byde på de kommunale kontrakter.

– Det er en forhindring, at det kan være svært at etablere et godt samarbejde, hvis kommunen ikke fra starten har taget skridtet fuldt ud i forhold til de eksisterende personalegrupper. Pedeller og andre ejendomsansatte er ofte skeptiske overfor de udefrakommende

firmaer, og det er vigtigt, at kommunen på forhånd har gjort hele den interne organisation klart, hvordan den nye strategi fungerer. Der kan være så meget modstand i systemet, at det ikke bliver praktisk operationelt som udefrakommende

entreprenør, siger Svend Pedersen.

Politisk opbakning
Derfor er han også positiv overfor Hillerød Kommunes håndtering af OPS-modellen. Netop fordi man fra

– Når de private aktører også har hænderne på kogepladen, så får man altså en bedre kvalitet.

*Stine Birk,
Bank DnB NORD*



– Det har altid været svært som kommunalpolitiker at tænke ud over de 4-årige valgperioder. Og da i særdeleshed 30 år frem, som OPP opererer med. Men mange kommuner står i dag med ejendomme, der er voldsomt nedslidte og min fornemmelse er, at der begynder at spire en ny form for bevidsthed om forfaldet og dermed også en øget ansvarsfølelse overfor kommende generationer frem. Det betyder, at man ikke er helt så bange for at disponere totaløkonomisk udover de sædvanlige 4-års perioder som tidligere, siger Head of PPP Stine Birk, Bank DnB NORD.

BANK DNB NORD

Konsortiet Team Rudkøbing Skole, der skal bygge Ørstedskolen på Langeland, blev valgt i august og består af MT Højgaard, Dan-Ejendomme og Bank DnB NORD. De tre selskaber står bag tre af de fire OPP-projekter, der foreløbig er sat i gang i Danmark. En af dem er Vildbjerg Skole, der stod færdig som det første danske OPP-projekt ved årsskiftet 2006/2007.

Opførelsen af Ørstedsskolen er gået i gang i efteråret 2008 og vil være færdig i sommeren 2010. KHR arkitekter as har tegnet byggeriet og Lett Advokatfirma har været juridisk rådgiver.

Stine Birk, der er uddannet advokat og tidligere har arbejdet med OPP i Slots- og Ejendomsstyrelsen og PricewaterhouseCoopers, er ansvarlig for bankens engagementer i offentlig-private partnerskaber.

OPS

Offentlig-privat samarbejde (OPS) er en samlet betegnelse for forskellige samarbejdsformer mellem det offentlige og private. Der er ikke én samarbejdsform, der er den rigtige. Det handler om at vælge den samarbejdsform, der passer bedst til den konkrete opgave, og som er i stand til at opfylde de succeskriterier og krav, som den offentlige myndighed har formuleret.

Servicepartnerskaber er en samarbejdsform, der kan anvendes i forbindelse med drifts- og serviceopgaver, f.eks. vedligeholdelse af bygninger. Samarbejdsformen bygger på, at de private og offentlige parter sammen udvikler fælles mål for løsningen af den konkrete opgave, som bakkes op af økonomiske incitamenter. Kontrakten løber typisk 3-4 år.

Offentlig-privat partnerskab, OPP, er en metode til at håndtere offentlige bygge- og anlægsopgaver, der kræver langsigtede investeringer og har potentiale for innovative løsninger. I et OPP udbydes design, finansiering, byggeri, drift, vedligeholdelse og evt. serviceopgaver i et samlet udbud. OPP er typisk kun interessant på projekter over 100 millioner kr. og kontrakten varer typisk 25-30 år.

I samlet udbud udbydes projektering, etablering/renovering samt drift og vedligehold af en eller flere bygninger i en samlet kontrakt (eller flere sammenhængende kontrakter med hhv. entreprenør og facility manager), der typisk løber op til 15 år. Samlet udbud er et alternativ til OPP, der specielt egner sig til mindre og mellemstore projekter med en anlægssum på mindst 10 mio. kr.

Kommuner og regioner har mulighed for at indgå i offentlig-private selskaber, OPS. Selskabet varetager hermed de offentlige opgaver, som kommunen eller regionen gerne vil konkurrenceudsætte. Inden for byggeri og bygningsvedligehold kan det for eksempel være i forbindelse med etablering og drift af en kantine i kommunale institutioner.

Erhvervs- og Byggestyrelsens OPS-rejsehold er et tilbud til landets kommuner og regioner. Formålet er at udbrede kendskabet om OPS og dermed forbedre kommunens/regionens beslutningsgrundlag til at vælge den rette samarbejdsform ved udførelsen af offentlige opgaver.



>>



– Udbuddene vil primært være interessante for lokale virksomheder. Der er ikke forretning nok i dem til, at man vil køre landet rundt. Indtil videre vil det give al for meget spildtid for håndværkerne, siger adm. direktør Svend Pedersen, entreprenørfirmaet HHM.

begyndelsen har omorganiseret hele ejendomsområdet og samlet det under én chef samt foretaget de omringer i medarbejderstaben som er nødvendige.

– Vi forventer helt sikkert at byde ind på udbuddet i Hillerød, og måden at gribe det an på virker meget professionel overfor kommende samarbejdspartnere. Jeg har en stor tro på, at det kommer til at køre, siger Svend Pedersen, der er helt overbevist om, at markedet er i vækst for offentlig-private samarbejder.

For kommunerne generelt er problemet, at det er et stort arbejde at gøre forarbejdet som Hillerød nu har været igennem.

– Først og fremmest skal man have et

ret præcist overblik over bygningsmassen for at kunne være en professionel partner. Dernæst skal organisationen være skåret til, så samarbejdet med de eksterne partnere kan fungere, og det kan være en stor mundfuld at sluge for nogle politikere, at man for eksempel ikke længere har egne ansatte. I Hillerød har vi fået rigtig god opbakning fra det politiske bagland, og det tror jeg er en forudsætning for succes, siger Birgitte Dyrvig Carlsson.

– Men opbakningen kommer jo ikke af sig selv. Det er også nødvendigt at give politikerne mulighed for at foretage de rigtige prioriteringer på det rigtige tidspunkt. For eksempel har vi i Hillerød Kommune fået godkendt en generel prioriteringsmetode, og vi har informeret om den samlede tilstand af kommunens ejendomme. Derfor er der skabt et godt grundlag for, at vi kan sikre værdien af vores ejendomme ved at prioritere over en 10-årig periode. Vi har nogenlunde en fornemmelse for, hvor der for eksempel kan være risiko for fugtskader, og der prioriterer vi indsatsen først.

Vi gør som vi plejer

Erhvervs- og Byggestyrelsens OPS-rejsehold oplever en stor og stigende efterspørgsel. I alt 40 kommuner har i 2007 og 2008 fået vejledning fra OPS-rejseholdet om en af de forskellige former for offentligt-privat samarbejde.

– Når vi bliver spurgt om rådgivning, så er det klart OPP-modellen, der er mest efterspurgt og som flest har hørt om. Uvisheden om håndteringen af skat- og moms har dog skabt nogen usikkerhed i kommunerne. Men med løsningen på skolen på Langeland skulle rammerne gerne være på plads, så nu skulle vejen være banet for nye spændende projekter, siger Line Groes.

Hun tror en af de største forhindringer i dag både overfor OPS og OPP er en “vi gør som vi plejer”-kultur i mange offentlige forvaltninger, der betyder, at der er modvilje mod at bøvle med noget nyt og anderledes. En anden udbredt misforståelse hos kommu-

nerne er, at nogle tror, at OPP og OPS er noget, der kan tages i brug, når man ikke selv har pengene til nye projekter eller renovering og vedligeholdelse. Det oplever DnB Nord Bank, der har specialiseret sig i OPP-projekter.

– De kommunale deponeringsregler betyder, at OPP ikke er en billigere, men kun bedre løsning. Man får som offentlig part en fast aftale over 30 år og dermed en bedre ejendom ud af det, fordi alle er forpligtet – også finansielt – på 30-årigt sigt og dermed har en interesse i, at byggeriet også bliver driftsmæssigt optimalt, siger Head of PPP Finance Stine Birk, Bank DnB NORD.

Små skridt

Bank DnB NORD står sammen med MT Højgaard og Dan-Ejendomme bag tre ud af fire OPP-projekter, der indtil videre er sat i gang herhjemme.

– Min oplevelse er, at det ulmer især

HHM

Entreprenørfirmaet HHM kommer fra Hillerød og har blandt andet haft kontrakt på al vedligeholdelse på skoler og institutioner i Allerød kommune i to år.

I det private har HHM en servicekontrakt med alle Q8-stationer i hele Danmark om løbende drift og vedligehold. HHM havde en omsætning på 279 millioner kr. i 2007. Virksomheden ejes og ledes af Svend Pedersen, der tidligere har været blandt andet koncerndirektør i MT Højgaard.

på skoleområdet, men der er stadig et stykke vej igen før man kan tale om et boomende marked. Kommunerne har været bange for om det er for svært og for dyrt. Men nu er vi over problemerne

og usikkerheden omkring skat og moms, og derfor er der principielt ikke længere nogen forhindringer. Så vi er fortrøstningsfulde, selvom der absolut er tale om små skridt, siger Stine Birk, der ligesom Svend Pedersen også er stødt på forhindringer, der kan være med til, at de private partnere ikke kun har kastet sig frådende over opgaverne:

– Hvis udbuddene ikke er markedskonforme, så er det ikke interessant at byde på et offentligt-privat samarbejde. Vi har kigget på projekter, hvor der for eksempel var en tre måneders frist til at finde og købe en grund i et område, hvor alle ved, at der ikke var noget fornuftigt til salg. Sådan en opgave kan ikke løses. Samtidig har vi været inde i en periode med høj aktivitet, og derfor har de private samarbejdspartnere i højere grad kunnet tillade sig at være selektive. Men hvis man som udbyder har en god sag, så er der også nogen, der byder ind på den, siger Stine Birk. ■

45.000 EJENDOMME

På landsplan udgør kommunernes samlede ejendomsmasse omkring 30 millioner kvm. fordelt på cirka 45.000 ejendomme. Det svarer til, at hver kommune i gennemsnit forvalter omkring 300.000 kvm. eller 460 ejendomme. Baseret på kommunernes egne oplysninger blev der i 2007 brugt 2,6 milliarder kr. til vedligeholdelse heraf 1,6 milliarder kr. til udvendig vedligeholdelse og 1 milliard kr. til indvendig vedligeholdelse, viser en rapport udarbejdet af Rambøll Management for Slots- og Ejendomsstyrelsen, Kommunernes Landsforening og Danske Regioner.

Rapporten taler stærkt for, at kommunerne samler opgaverne.

– Det er helt afgørende, at kommunerne får indhentet de stordriftsfordele, som kommunalreformen har åbnet op for. Det gælder også for den kommunale ejendomsadministration. Her bør kommunerne lytte til hinanden og lade sig inspirere af de kommuner, som er længst fremme i den udvikling, der sker, siger adm. direktør i KL Peter Gorm Hansen.

Rapporten viser, at 7 ud af 10 kommuner enten har eller arbejder med at samle kommunens ejendomme i en særlig ejendomsenhed. Den viser også, at kommunerne i gennemsnit budgetterer med 53 kr. per kvm. til udvendig vedligehold. Knap 30 procent af kommunerne oplyser dog, at de har budgetteret med kun 20-39 kr. per kvm.



VORES HUS LEVER AF AT SKABE TRIVSEL I DIT

Et nyt domicil er ikke blot et spørgsmål om at finde en ny adresse og et passende antal kvadratmeter. Et nyt domicil handler om at skabe nye udfoldelsesmuligheder, optimere funktionalitet og forbedre trivsel for sine kunder. Derfor fokuserer Jeudan også på to lige vigtige områder i sin ydelse. Dels finder vi din nye ejendom - dels stiller vi praktisk service til rådighed, som sikrer, at alt fra selve flytningen til den løbende vedligeholdelse får daglig opmærksomhed.



Steven Holl vinder byggeri på Langelinie og Marmormolen

KØBENHAVN: Vinderen af arkitektkonkurrencen om et nyt storbyggeri på Langelinie-spidsen og Marmormolen i København blev den verdenskendte amerikanske tegnestue Steven Holl Architects.

Vinderprojektet karakteriseres ved to spektakulære og robuste tårne – ét på Marmormolen og ét på Langelinie. Tårnene er forbundet med en spinkel gangbro, der efter dommerkomiteens mening ligner "et håndtryk" mellem de to molespidser.

– Jeg glæder mig over, at vi med udviklingen af Marmormolen får åbnet endnu et havneområde for københavnere. Med vinderprojektet får vi et rigtig godt højhusbyggeri, der vil binde byen bedre sammen og fungere som et vartegn i havnen, siger overborgmester Ritt Bjerregaard.

Steven Holl vandt i konkurrence med

- BRT Architekten (Tyskland)
- 3XN (Danmark)
- C. F. Møller (Danmark)
- Arkitema (Danmark)
- Heneghan.peng (Irland).



Hovedparten af erhvervskvm. er solgt til udviklingsselskabet Nordkranen i samarbejde med udviklingsbanken hollandske SNS Property Finance. De to parter ejer 50 procent af det nye selskab og Udviklingsselskabet By & Havn ejer de resterende 50 procent.

I selskabets bestyrelse sidder Dan Petersen, direktør i Nordkranen, Otto Rompelman, Country Manager Nordic i SNS Property Finance, Jens Kramer Mikkelsen, adm. direktør i By & Havn og Michael Soetmann, økonomi-

Arkitektkonkurrencen omfattede, udover konkurrencen om tårnene og broen, også en idékonkurrence for landskabelig behandling af de tilgrænsende byrum. Marmormolen vil derudover være ramme for den kommende FN-By i København på op til 45.000 kvm., ca. 25.000 kvm. boliger samt yderligere ca. 55.000 kvm. erhvervsbyggeri og et hotel.

direktør i By & Havn. Direktør for selskabet er Rikke Enderlein.

YIT VIL TREDOBLE PÅ VVS-OMRÅDET

FREDERICIA: Teknikentreprenør- og servicevirksomheden YIT vil tredoble antallet af VVS-ansatte i løbet af de kommende to år og dermed blive landsdækkende.

Indtil videre har YIT valgt at købe vvs-virksomhederne Monies & Andersens Eftf. samt Gerdes & Wesenberg.

– Næste skridt på vejen til at blive landsdækkende på vvs-området er et vvs-kompetencecenter i Østjylland. Derudover skal staben udvides med en række vvs-montører i de 16 lokale servicecentre. I løbet af de næste to år forventer vi derfor at øge den nuværende vvs-stab på 100 ansatte til cirka

300 vvs-medarbejdere, siger YIT's regionschef John Essemann.

YIT er i forvejen en af landets førende teknik- og servicevirksomheder med cirka 1.500 ansatte inden for el, ventilation og vvs.

– Vores kunder efterspørger i stigende grad energioptimering på både el, vand og varme, og derfor er vvs-faget en afgørende brik, der passer godt ind i vores forretning. Grænserne mellem fagene udviskes, og der er ikke altid en skarp opdeling af, hvem der udfører bestemte opgaver. Både for kunderne og vores egen forretning er der derfor en

række positive synergieffekter forbundet med at udvide vores eksisterende kompetencer med vvs-området og samle det hele under ét tag, siger YIT's regionschef.

YIT vil sætte yderligere kræfter ind på vvs-området.



» De bedste løsninger er ikke altid dem, der kræver mest energi



» Om at spare på lyset, på budgettet og på miljøet

Da vi udviklede ideen til dette P-hus i Sydhavnen, var Kåre en af de primære drivkræfter, og den projektudvikler som satte sit fingeraftryk på alt lige fra beregningerne af P-husets driftsøkonomi til skitseringen af husets specielle, logistiske udfordringer. Og – skulle det vise sig – endda på husets lysanlæg.

I det projekt Zeta Invest købte af os, planlagde man nemlig at installere et

lysanlæg, som ikke var driftsoptimeret. Men da Kåre rent tilfældigvis hørte dette, kunne han med det samme se, at det ville give utilsigtede konsekvenser for driftsøkonomien. For det planlagte lysanlæg tog ikke højde for, at et P-hus kun har behov for kunstigt lys få timer i døgnet.

Kåre havde egentligt givet tøjlerne videre. Men da han hørte om lysanlægget og den forringede driftsøkonomi i projektet, kunne han slet ikke lade være med at finde en alternativ løsning. En løsning der blandt andet omfattede simpel styring

og andre lysarmaturer med spoler. Og som betød, at Zeta Invest fik en bedre økonomi i projektet – og at miljøet blev sparet for et unødvendigt resourcespild.

Hvis du synes, at det er en detalje i et stort byggeri, så kan vi godt forstå dig. Men den passion og det engagement, Kåre lagde for dagen dengang – selv i de mindste detaljer – er karakteristisk for den måde, vi arbejder på hos MT Højgaard Projektudvikling. Og det giver ikke alene bedre løsninger for vores kunder – det giver også bedre økonomi i projekterne.

25-49-ÅRIGE SØGER TIL ØRESTAD OG SLUSEHOLMEN

KØBENHAVN: Nye tal fra Københavns Kommune og Danmarks Statistik viser, at de nyudviklede kvarterer Ørestad og Sluseholmen i stor stil tiltrækker unge og børnefamilier.

I Ørestad, hvor befolkningstallet fra 2005 til 2008 er vokset fra 375 til ca. 5.000 beboere, viser tallene, at bydelen er en meget ung bydel. Antallet af 0-5 årige og 21-35 årige er kraftigt overrepræsenteret i forhold til Københavns Kommune generelt, der i forvejen ligger højt i forhold til landet som helhed for denne aldersgruppe.

Der er 618 børnefamilier i Ørestad – og det er forholdsvis markant flere end i det øvrige København. De nye legepladser i Ørestad Bypark vil uden tvivl blive brugt flittigt, da der forholdsvis er næsten dobbelt så mange 1-årige børn i Ørestad end i resten af København og Danmark i øvrigt. Ligeledes er der en overrepræsentation af unge mellem 21 og 24 år i Ørestad. Det skyldes især de mange kollegier i bydelen, der rummer det prisbelønnede Tietgenkollegiet, Bikuben Kollegiet og ungdomsboligerne i Signalhuset.

Et andet af By & Havns byudviklingsområder er Sluseholmen i Københavns Sydhavn. Sluseholmen er i løbet af 2008 blevet færdiggjort med stærkt stigende befolkningstal til følge.

Fra 1. juli 2006 til 1. juli 2008 er antallet af beboere på Sluseholmen vokset fra 17 til ca. 1.300. Også Sluseholmen er en meget ung bydel, hvor antallet af 0-5 årige og 21-35 årige i særlig grad er overrepræsenteret i forhold til Københavns Kommune generelt, der i forvejen netop for denne aldersgruppe ligger højt i forhold til landet som helhed. Det er faktisk så markant på Sluseholmen, at Sluseholmen overgår Ørestad.

Københavns nyudviklede byområder tiltrækker unge og børnefamilier.

LEDIGHEDEN I BYGGERIET STIGER



KØBENHAVN: De seneste ledighedstal for byggebranchen, der omfatter september måned, viser, at ledigheden er steget med mere end 25 procent på blot en måned. Og ledighedsprocenten blandt de forsikrede bygge- og anlægsarbejdere er nu rykket over 2,4 procent, hvor den for et år siden lå på 1,9 procent.

– På nuværende tidspunkt vurderer virksomheder, som repræsenterer mere end 25 procent af bygge- og anlægsbranchen, at beskæftigelsen vil falde yderligere de næste tre måneder. Vi har ikke set så dystre forventninger i de seneste 10 år, konstaterer økonomisk konsulent i Dansk Byggeri, Maria Hyldahl.

FOTO: BY OG HAVN



Greve vil sparke nyt liv i den søvnige danske forstad

GREVE: Greve Kommune igangsætter i samarbejde med Realdania et udviklingsprojekt, der skal puste nyt liv i Greve Midtby. Projektet skal med afsæt i Greve vise vejen til nye visioner og nyt liv i de mange danske forstadscentre, som er bygget i 1960erne og 70erne.

Ambitionen er at gøre Greve Midtby til et sted, der trækker folk til kommunen. Borg-

mester Hans Barlach har store forventninger til projektet:

– Greve Midtby er fyldt med aktiviteter og ligger samtidig 600 meter fra en hvid sandstrand. Attraktionerne er blot spredt ud over et stort område, så det er svært at opleve Greve Midtby som et samlet bycenter tæt på vandet. Vi skal bruge projektet til at finde ud

af, hvordan vi får bundet alt dette sammen og tilføjet nye aktiviteter, så vi får en attraktiv midtby med masser af byliv.

Rådgivnings- og analysefirmaet Hausenberg er sammen med Center for Byplanlægning, Kunstakademiets Arkitektskole rådgivere for Greve Kommune.

For Danica Pension udlejes spændende kontordomicil i Ørestad



Indflytning forventes at kunne ske i maj/juni 2009



Kontordomicil under opførelse i Ørestad, tegnet af Henning Larsen Architects. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Vejlands Allé og Ørestad Boulevard med stor synlighed i landskabet.

Bygningen lægger sig op af Metroen og skaber plads på grunden til et urbant landskab. På bygningens modsatte side ligger hovedindgangen hvor tillige parkeringsareal med 62 p-pladser placeres.

Facaderne beklædes med natur-skifer og glas. Ejendommen opføres som råhus, således kan lejer få indflydelse på indretningen.

- Samlet kontorareal 7.182 kvm
- Mulighed for lejemål fra 390 kvm
- Beliggende med umiddelbar adgang til motorvej E20
- Nabo til Bella Center

Årlig leje pr. kvm. kr. 1.300,-

Sagsnr. 155-D052

Danica Pension

Butikker i sidegader mærker krisen

Efter en årrække med nærmest kolossal efterspørgsel er butiksmarkedet nu på vej ned. Det er især sidegader og mindre byer, der kommer til at mærke nedgangen

Efter en forrygende optur de sidste 5 år stagnerer forbruget. Forbrugertilliden er p.t. den laveste i 19 år.

– Forbruget er faldet kraftigt i dag i forhold til for bare et år siden. Både hvad angår realiseret omsætning og forventninger ser vi store fald, og det tegner ikke godt, siger adm. direktør Thomas Søby, Institut for Konjunkturanalyse, der var en af talerne, da mæglerfirmaet Colliers i november holdt konference om butiksmarkedet. Næsten 200 aktører var med fra ejendoms- og butiks-

branchen og fik bekræftet, at opsvinget altså er slut.

Forbrugersalget er faldet først inden for hårde hvidevarer, køkkener og radio/tv, men har nu også bredt sig til beklædning og fødevarer. Når konjunkturerne falder, så stiger butiksledigheden på sekundære beliggenheder.

Historisk opsving slut

– Et historisk detailopsving er slut. Men man må ikke glemme, at faldet sker fra et meget højt niveau både når det gælder selve forbruget og også byggeri

BUTIKSMARKEDET OG PLANLOVEN

Både danske og udenlandske dagligvarekæder vil gerne ekspandere i Danmark, men mange af kæderne har problemer med at finde de rette lokaler. I centrum er der ofte et stærkt afgrænset område, hvor butikkerne ønsker at ligge og i udkanten af byerne fastsætter plangrundlaget snævre grænser for etableringsmulighederne.

Planloven skal sikre, at bymidten stadig er primært center i de fleste byer samt skabe god tilgængelighed for alle transportformer. Derfor er det kun butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer, der kan placeres uden for strukturen.

Partiet Venstre har dog meldt ud, at de nu igen vil se på planloven og forsøge at samle et flertal, der skal give alle landets byer lov til selv at bestemme, om de ønsker et storcenter, og hvor stort det i så fald skal være.

DEN PERFEKTE BUTIK

Det er ikke kun beliggenheden, der er vigtig for at kunne opnå maksimal lejepris på et butikslokale. Andre forhold, der bliver vægtet højt er:

- Butikkens størrelse
- Facadebredden
- Butikkens dybde
- Højden (de fleste ønsker mindst 3,20 meter)
- Tilgængelighed
- Adgang til parkering
- Skiltningsmuligheder
- Ejendommens facadeudtryk

Kilde: Colliers Hans Vestergaard

og udlejning af nye butikker. Nu venter en normalisering, siger teamleder Niels Parmo Christensen fra Colliers Hans Vestergaards butiksgruppe.

Det er tøj, der fylder mange af butikkerne på strøggaderne over hele Danmark. Både den store succes for dansk mode, og efterspørgslen fra flere og flere internationale kæder betyder høj efterspørgsel efter lokaler på de

Markedet for butikslokaler befinder sig – efter nogle år med høj vækst – i en vis afmatning med svagere efterspørgsel. Den overordnede tilstand er indtil videre stadig god med forholdsvis lav ledighed, men forbrugertilliden er netop nu den laveste målt i 19 år.

centrale beliggenheder, og det holder lejepriserne oppe. Til gengæld får afmatningen afståelsessummerne til at falde især uden for hovedstrøgene, og hvor butikslokalet ikke opfylder kædernes krav.

– Det er efterhånden en kliché, men for butikker er beliggenheden vitterligt altafgørende. Det kan være af stor betydning på hvilken side af et hjørne butikken er beliggende, alt efter hvor mange mennesker, der går forbi. Derfor kan markedslejen for butikker variere meget indenfor selv få hundrede meter, siger Niels Parmo Christensen.

Stort spænd

Den højeste markedsleje findes på Strøget i København, hvor kvadratmeterlejen pr. år når op på 20.000 kr. per

kvm., men herefter er der et meget stort spænd til den højeste markedsleje i de andre større danske byer på for eksempel godt 6.000 kr. per kvm. per år i Århus. Markedslejen for butikker på sekundære beliggenheder i de forskellige byer ligger på et mere ensartet niveau. Her ligger kvadratmeterlejen pr. år på mellem 1.100 og 2.700 kr.

– Efterspørgslen efter velbeliggende lokaler er høj og stabil. Men gennem den seneste tid har der været en vis stigning i den generelle tomgang, der generelt har været stigende siden sidste halvår af 2007, når man ser på hele landet. Den højeste ledighed findes p.t. i Vejle området med hovedvægt på lokaler i de omkringliggende landområder og mindre byer, siger Niels Parmo Christensen. ■



Champs Elysées

er dyrest i Europa

Hvis det skal være absolut topbeliggenhed, så er Paris, London og Moskva dyrest i Europa. Københavns Strøget ligger på en 11. plads

På trods af finanskrisen, stigende inflation og frygt for faldende forbrug, så steg lejepriserne i perioden 2. kvartal 2007 til 2. kvartal 2008 i 70 procent af de gader, der udgør de absolut bedste beliggenheder i Europa, viser en undersøgelse fra mæglerfirmaet Jones Lang Lasalle.

Stigningerne i lejepriserne har været størst i Grækenland og i Tyrkiet. Stigningerne er størst her, fordi udbuddet af brugbare butikker er stærkt begrænset samtidig med, at mange internationale mærkebutikker gerne vil ind på markedet. Men højere inflation spiller også en rolle i forhold til andre vestlige lande.

I London fortsatte priserne på topgader som Bond Street og Oxford Street - på trods af, at London ellers er hårdt ramt af krisen, – med at stige til henholdsvis svimlende knap 50.000 kr. per kvm. per år og 40.000 kr. per kvm. per år. Det slår dog ikke Champs Elysées' mere end 55.000 kr. per kvm.

Den russiske hovedstad Moskva er unik ved, at tre ud af Europas fem dyreste butiksgader ligger i den russiske hovedstad og med et lejeniveau på knap 53.000 kr. per kvm. kommer Stoleshnikov helt op på placeringen som Europas næstdyreste beliggenhed.

– Med stadig stigende efterspørgsel

fra den hastigt voksende middelklasse, stærkt begrænset udbud og lav transparens og gennemskuellighed i markedet forventer vi, at priserne vil fortsætte opad, påpeger Jones Lang Lasalle i analysen.

Centre i Baltikum

Også i visse tyske og hollandske byer forventer Jones Lang Lasalle, at priserne vil stige – igen på grund af stærkt begrænset udbud og demografisk vækst, der har fået de internationale kæders øjne op for nye lokaliseringer.

De baltiske lande falder til gengæld udenfor det generelle mønster, da butiksudviklingen på et tidligt tidspunkt blev koncentreret i centre. Derfor forventer Jones Lang Lasalle ingen betydelig lejeprisvækst i Estland, Letland og Litauen på trods af et begrænset udbud.

I København er priserne endnu aldrig krøbet over 20.000 kr. per kvm. - og det er kun på absolut topbeliggenheder på Strøget.

Når priserne i det hele taget bliver så høje i visse gader skyldes det primært mangel på udbud. Ofte er hovedgaden i en by kort, men mange internationale kædebutikkers strategi tillader ikke sekundære placeringer, selvom sekundære i denne forbindelse måske kun dækker over en tilstødende gade. Derfor bliver efterspørgslen ekstremt målrettet og meget høj.

Opblomstrende sidegader

Enkelte gange kan gode nybyggede centre eller opblomstrende sidegader skubbe efterspørgselen og skabe nye klynger af mærkebutikker, men det er svært at rokke indgroede mønstre. Et eksempel er Københavns centrum, hvor det nærmest er utænkeligt, at mærkebutikkerne Louis Vuitton eller Hermès ville flytte de få 100 meter fra Østergade og rundt om hjørnet op ad Købmagergade.

Det samme gælder i provinsen overalt i Danmark, hvor et lille stykke koncen-

treret gågade er mest efterspurgt, og derfor ofte rummer de samme kædebutikker, der har strategi og råd til at gå efter 1. classes beliggenhed – selvom det er væsentligt dyrere.

Med de præferencer står lejeprisudviklingen på butikker på topplaceringer således på en række punkter udenfor den generelle lejepriscyklus. Selvom forbruget falder, vil det nemlig i høj grad være 2. classes beliggenheder og sidegader, der taber i kampen om kunderne. High Street vil fortsat være efterspurgt. ■

Parisiske Champs Élyseés er på trods af en vis træthed i butiksudvalget i en periode fortsat den mest efterspurgte og prestigefyldte placering i Europa. Derfor koster en butik på den fashionable adresse op til 55.000 kr. per kvm. Mens kontorer er langt dyrere at leje i både Oslo og Stockholm, så fører København, hvad angår butikslejepriser. Det skyldes, at Strøget i København er så unikt attraktivt, mens man ikke har helt den samme grad af tiltrækningskraft i en enkelt gade og heller ikke helt så geografisk begrænset 1. classes beliggenhed i de øvrige nordiske storbyer.

Kilde: Jones Lang Lasalle

Europas dyreste gader

Land	By	Gade	Lejepris i euro/kvm./år	Vækst i forhold til året før i %	Inflation i %
Frankrig	Paris	Les Champs Elysées	7.360	0	3,4
Rusland	Moskva	Stoleshnikov	7.035	0	14,1
England	London	New Bond Street	6.762	17,7	3,8
Irland	Dublin	Grafton Street	4.951	0	4,0
Tyskland	Berlin	Kaufinger Straße/Marienplatz	3.600	15,4	2,9
Grækenland	Athen	Ermou Street	3.360	33,3	4,6
Østrig	Wien	Karntnerstraße/Kohlmarkt/Graben	3.000	4,2	3,7
Ukraine	Kiev	Kreshchatik	2.702	6,7	24,9
Tyrkiet	Istanbul	Istiklal Street	2.700	27,9	10,5
Spanien	Madrid	Preciados	2.652	6,3	4,6
Danmark	København	Strøget	2.550	0	3,5
Norge	Oslo	Karl Johans gate	2.460	11,1	3,7
Holland	Amsterdam	Kalverstraat	2.265	7,9	2,5
Italien	Milano	Via Montenapoleone	2.200	0	3,6
Tjekkiet	Prag	Na Prikope	1.800	30,4	6,7
Ungarn	Budapest	Vaci Street	1.800	0	6,6
Luxembourg	Luxembourg	Grand Rue	1.700	0	4,0
Belgien	Antwerpen	Meir	1.600	6,7	4,6
Rumænien	Bukarest	Bulevardul Magheru	1.500	13,6	7,7
Sverige	Stockholm	Biblioteksgatan	1.419	8,0	3,8
Portugal	Lissabon	Chiado	1.200	17,6	2,9
Finland	Helsinki	Aleksanterinkatu	1.188	8,8	4,0
Polen	Warszawa	Nowy Swiat	1.080	20,0	4,3
Letland	Riga	Elizabetes District	720	-14,3	15,8
Litauen	Vilnius	Gedimino Av.	720	0	11,0



FOTO: © SHUTTERSTOCK

Butiks- centre buldrer frem

Afmatningen i europæisk økonomi har ikke ramt butikscenterbyggeriet – endnu. I årets første seks måneder åbnede 140 nye butikscentre i Europa

Byggeriet af butikscentre fortsætter i højt gear over det meste af Europa. I 2008 forventes færdiggjort 15 millioner kvm. Flest projekter er på vej i Rusland, mens det største – et megacenter på 172.000 kvm. – er under opførelse i Tyrkiet, viser en ny rapport fra mæglerfirmaet Cushman & Wakefield.

I løbet af de første 6 måneder af 2008 åbnede der i alt 3,9 millioner kvm. butikscentre, hvoraf cirka 95 procent var nybyggeri. Det svarer til, at der i årets første seks måneder åbnede

**I alt er der
115 millioner kvm.
butikscentre
i Europa**

140 nye butikscentre og der er yderligere 26 millioner kvm. i pipelinen – hovedparten i Østeuropa. Faktisk er 58 procent af byggerierne på vej i enten Rusland, Ukraine eller Tyrkiet.

Danmark ligger på en 28. plads i Europa, og vi er ved at være godt bebygget, selvom der stadig ikke er helt så mange centre her som i for eksempel Norge og Sverige. Målt på antallet af butikscenter kvm. per indbygger ligger Danmark således nu samlet på en 7. plads i Europa.

Ombygninger i Norden

I Danmark, Norge og Sverige består 60-80 procent af projekterne i udbygning eller ombygning af eksisterende centre, mens deciderede nybyggerier kun udgør 20-40 procent. I Norge og Finland blev der slet ikke færdiggjort nye centre i første halvdel af 2008. Blandt de vesteuropæiske lande er det i stedet England, Italien, Spanien og Frankrig, der har fået flest nye butikscentrekvm.

Selvom de økonomiske udsigter er faldet tilbage, så fortsætter de igangværende byggerier, men krisen forventes at betyde, at en række planlagte projekter vil blive udsat eller helt lagt

på hylden. Samtidig er markedet i flere vesteuropæiske lande især i Middelhavsområdet ved at være mættet.

Derfor er største udviklingspotentiale i de kommende år fortsat i Østeuropa, og det er da også Rusland, Ukraine, Tyrkiet og Polen, der har flest butikscenterkvm. under opførelse og på tegnebrættet. I 2008 forventes 9,5 millioner kvm. at blive færdiggjort i Rusland inklusiv 14 såkaldte "superregionale" centre. Indtil videre har de fleste projekter været koncentreret omkring Moskva, og selvom en række developere er begyndt at se på andre store russiske byer, er det fortsat kun 30 procent af

centrene på vej, der ligger udenfor de 10 største byer i Rusland.

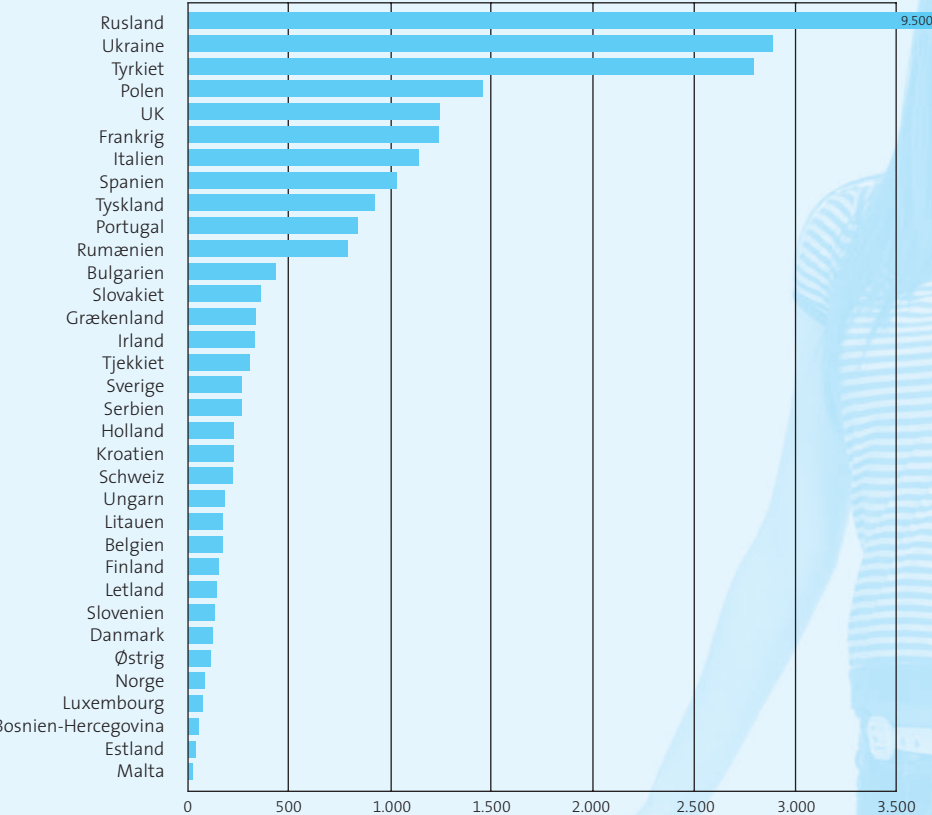
**I løbet af de seneste
10 år er der gennem-
snitligt bygget 5,2 mil-
lioner kvm. butikscentre
hvert eneste år i Europa.
I 2008-2009 bliver
det tal tre gange
så højt**

Der er stor forskel på udviklingsgraden i de enkelte lande i Central- og Østeuropa: Ungarn og Tjekkiet står kun for 25 procent af projekterne i regionen, mens antallet af butikscentre i både Ukraine og Rumænien forventes fordoblet i løbet af de næste to år. Polen står dog stærkest, - og her åbner det tredje største butikscenter i regionen, det 90.000 kvm. store Bonarka, også i Krakow.

Europas største butikscenter under opførelse på 172.000 kvm. er på vej i Tyrkiet og er blot et ud af fem butikscentre på over 100.000 kvm., der opføres i øjeblikket. >>

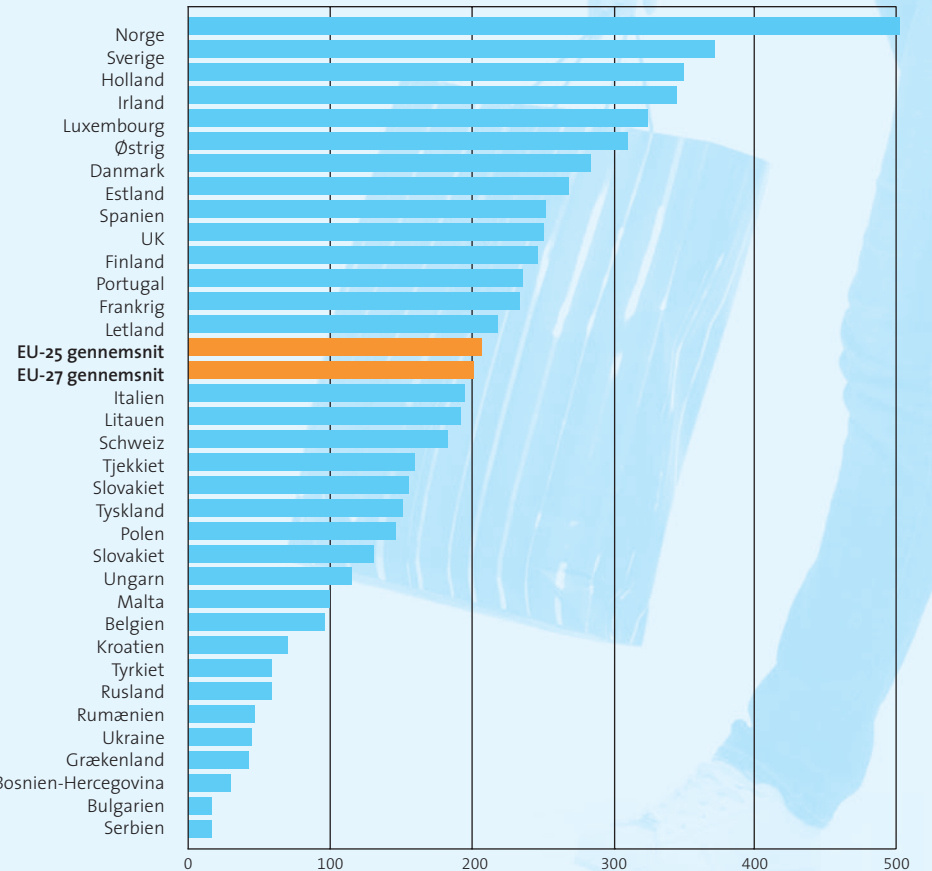


BYGGERI AF BUTIKSCENTRE (i '000 kvm.)



Kilde: Cushman & Wakefield

BUTIKSCENTERAREAL (kvm. per 1.000 indbyggere)



Kilde: Cushman & Wakefield

Byggerierne af butikcentre i Rusland, Ukraine og Tyrkiet står lige nu for mere end 25 procent af det samlede butikscen-terbyggeri i Europa. Danmark har på trods af færdiggørelsen af blandt andet centret Metropol i Hjørring kun en 7. sidste plads i europæisk sammenhæng.

De nordiske lande er blandt de mest velfor-synede i Europa, hvad angår butikcentre. Det hænger naturligvis også sammen med, at der er god grund i det kolde og våde nord til at handle med tag over hovedet. Øst- og centraleuropa har et stort efterslæb i forhold til det europæiske gennemsnit og derfor sker den største udbygning her ligesom der på trods af de massive investeringer fortsat er det største potentiale. I Polen er det for eksempel kun indenfor de seneste år, at byg-geriet har rykket sig fra at være koncentreret omkring hovedstaden Warszawa til også at omfatte provinsbyer. Den udvikling har lande som Rusland fortsat til gode.

RO PÅ
MAPIC

Den europæiske butiksejendomsmesse Mapic var i år efter flere år med klau-strofobiske forhold nu igen til at være på. Udstillingen arrangeres af samme organisation, der hvert år står for afholdelse af ejendomsmessen Mipim og i år deltog 10.640 på Mapic.

– Væk er letpåklædte piger, der markedsfører utopia og borte er hele horden af cocktailparty deltagere, der ikke deltog på selve messen, men som fyldte op i gaderne omkring Palais du Festival. Og det er ganske rart, siger CEO Kathrine Heiberg, Reteam, der råd-giver og udvikler butikker og centre og var en af de danske deltagere på Mapic.

Samtidig har en del butikskæder som for eksempel Inditex dog besluttet ikke at bygge deres stand og ikke at deltage på messen med en eneste deltager.

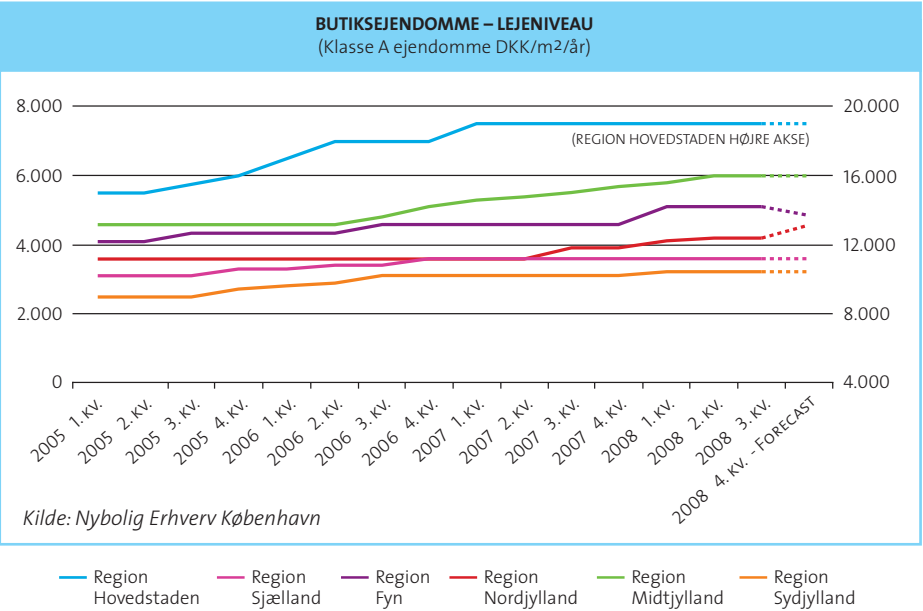
– Det giver anledning til at huske på årsagen til, at det i år er til at trække vejret. Det er normalt vanskeligt at få developere til at være pessimistiske om fremtiden, men i år er stemningen helt naturligt afdæmpet. Og i stedet for at lede efter nye projektmuligheder leder folk efter viden. Viden om hvornår mar-kedet har fundet det rigtige prisniveau og viden om succeskriterierne for, at shoppingcentrene klarer sig gennem krisen, siger Kathrine Heiberg, der sammen med Lasse Brodén fra Reteam gæstede messen.

Blandt årets nordiske deltagere på butiks-messen Mapic i Cannes var nordens største butikscenterkoncern Steen & Strøm.



FOTO: KATHRINE HEIBERG

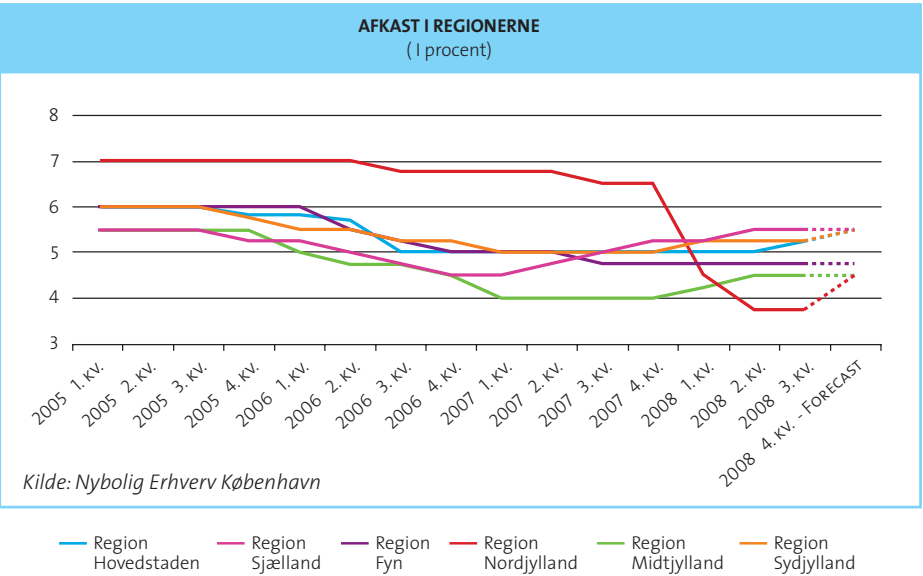
Butikker i Danmark



Kilde: Nybolig Erhverv København

Tidligere års høje lejeefterspørgsel er i 2008 aftaget svagt. Den økonomiske afmatning har medført, at væksten i det private forbrug er faldende, hvilket har påvirket detailhande-len. Lejeniveauerne i regionerne har fulgt leje-efterspørgslen og ligeledes været stigende i de seneste år. Der er en tendens til, at disse stigningerne er blevet afløst af en mere flad

prisudvikling, og vi forventer, at denne prisud-vikling vil fortsætte i 6-9 måneder afhængig af omfanget af den økonomiske afmatning. På grund af den høje efterspørgsel har tomgangen også været meget lav, men den er nu stigende. Det er primært en stigning i tomgangen på sekundære beliggenheder, der får tomgangsraten til at stige.



Kilde: Nybolig Erhverv København

Investorerne afkastkrav er steget igennem det meste af 2008, efter at have nået et meget lavt niveau frem til 2007. Især i Aal-borg, hvor mange kvm. er på vej på markedet

forventer Nybolig, at afkastkravet kan stige helt op til 0,75 procent fra et niveau på 3,75 procent til 4,5 procent i slutningen af året.

Kristensen Properties overtager forvaltning af ejendomme for 9,2 mia. kr. fra Griffin

AALBORG: Investeringselskabet Kristensen Properties overtager aktiviteterne fra det konkursramte Griffin Forvaltning og dermed administrationen af 145 kommanditselskaber med mere end 1.000 private investorer. Kommanditselskabernes aktivitet er ejendomsinvesteringer i Finland, Danmark, Tyskland og England. Meddelelsen kommer kort efter, at Tower Management kunne meddele, at de overtager driften af Griffins tyske ejendomme.

Kristensen Properties overtager dermed en samlet aktivmasse på 9,2 mia. kr. Overtagelsen angår kun selskabsadministrationen

og en række medarbejdere, men ikke øvrige aktiviteter, som udøves af Griffin Forvaltning.

Kristensen Properties A/S har efter overtagelsen en aktivmasse på 17 milliarder kr. under management, hvilket placerer selskabet blandt de betydeligste Fund & Asset Managers i Danmark.

Med overtagelsen følger 29 nye medarbejdere, hvorefter Kristensen Properties har 125 medarbejdere fordelt på kontorer i Aalborg og København i Danmark og flere steder i Tyskland.

3 VINDERE I HORSENS -KONKURRENCE

HORSENS: Horsens Kommune har netop offentliggjort resultatet af en konkurrence, som skal munde ud i en masterplan for havnens udvikling. Seks prækvalificerede teams afleverede forslag til en helhedsplan for havnens fremtid, og efterfølgende har en dommerkomité udpeget tre vindere af konkurrencen.

– Vi har vurderet, at der ikke er én vinder, men at der er elementer i flere af besvarelserne, som vi gerne vil bruge og arbejde videre med. Derfor har vi udpeget tre vindere, og vi vil så kombinere de bedste af de mange utrolig fine ideer og elementer, siger borgmester Jan Trøjborg.

- 1) Rambøll Nyvig, Cobe arkitekter, Schønherh Landskabsarkitekter, Ginneruparkitekter. (Præmieret, 1. pris)
- 2) Juul og Frost København, Rambøll, Stoss Landscapeurbanism, Boston, John Pløger.
- 3) Holscher Arkitekter København, Hausenberger, ÅF-Hansen og Henneberg rådg. Ingeniører. (Præmieret, 2. pris)
- 4) Hasløv & Kjærsgaard København, Bosch og Fjord, Zentropa, EKJ rådg. ingeniører. (Præmieret, 1. pris)
- 5) NIRAS konsulenter Århus og Cubo arkitekter. (Præmieret, 1. pris)
- 6) C. F. Møller Århus, Metopos Landskabsarkitekter, Alectia rådg. ingeniører.

SCHAUMANN: OVERSKUD PÅ 50-60 MILLIONER KR.

KØBENHAVN: Udviklings- og ejendoms-koncernen Schaumann forventer fortsat et overskud for hele 2008 på 50-60 millioner kr., men understreger, at det kan være svært at fastslå præcise forventninger i det turbulente finansielle marked.

– Schaumann Properties koncernen har hidtil fået og får fortsat en udmærket behandling af sine finansielle samarbejdspartnere – herunder såvel indenlandske som udenlandske banker, sparekasser og øvrige kreditinstitutter. Uagtet den verserende kreditkrise optager koncernen til stadighed lån i ind- og udland, ligesom forlængelse og afvikling af lån sker på sædvanlig vis. Periodens begivenheder og transaktioner har ikke i væsentlig grad ændret koncernens økonomiske stilling, siger adm. direktør Jens Schaumann i forbindelse med en meddelelse.

Schaumann-koncernen oplyser, at der er taget initiativer til at tilpasse koncernens omkostningsniveau til det fremtidigt forventede lavere aktivitetsniveau, ligesom det er besluttet, at der skal fokuseres på færre sager. For at få aktien mere flydende har Schaumann Properties desuden indgået en marketmaking-aftale med et pengeinstitut med det formål at øge likviditeten i selskabets aktier og at mindske afstanden mellem bud og udbud.

Markedssituationen giver også nye forretningsmuligheder.

– De rådende vanskelige markedsvilkår giver nye forretningsmuligheder f.eks. i form af køb af "stressed assets". Det kan også konstateres, at boligbyggerierne nu er faldet og nærmer sig et niveau, der gør opførelse af udlejningsboliger interessant på visse lokaliteter, skriver Schaumann i meddelelsen.

Integreret sikring og bygningsautomatik koster mindre at
implementere, drifte
og **opgradere**

Det er dit valg!

TAC skaber merværdi for ejere og brugere af bygninger inden for områderne indeklima, sikring og energi. TAC har mere end 80 års erfaring med bygningsautomatik og sikring. På verdensplan beskæftiger TAC mere end 7500 medarbejdere og har partnere og afdelinger i 80 lande. Moderselskabet Schneider Electric, er verdens førende specialist inden for el, styring og automation. Læs mere på: www.tac.com/dk



Kreditorenes svære valg

Advokater prøver nye veje for at sælge konkursboer bedst muligt

Hvornår skal tabet tages og hvor hurtigt skal værdierne realiseres? Der sidder kreditorer over hele landet, der har ydet lån til ejendomsinvestorer, der ikke kan betale deres afdrag. For de fleste er det et valg mellem pest eller kolera, hvornår tabet skal tages.

Den "nye" Roskilde Bank har vist, at den ønsker at tage en stor del af tabene nu og her. Det har blandt andet kostet en lang række projektudviklere og ejendomsselskaber livet i de seneste to måneder herunder Centerplan men også Sandgården, Areea Ejendomsudvikling, Brainstones, Deas, Thorion, Griffin og mange andre mindre selskaber er på listen i Statstidende over selskaber under konkurs.

– Vi er i en situation, hvor der er fokus på driften i sig selv. Derfor er det meget svært at komme af med udviklingsejendomme, der måske ikke engang servicerer gælden, men kræver 3-cifrede investeringer for at blive til noget, siger advokat og partner Pernille Bigaard, Plesner.

Når først selskabet krakker er det ikke kun et spørgsmål om værdierne, men også om, hvordan de forsøges vekslet til flest mulige kontanter. Skræmmehistorier som boet efter Bøje Nielsens Danbyg-koncern, der efter cirka 10 år viste sig at være solvent er ved på

historiebålet om advokaterne, der kun går efter den faste kuratorindtægt. Og for mange i ejendomsbranchen er det nærmest et uafvendeligt faktum, at når først sagen ender hos advokaten, så kommer der mindst muligt ud af porteføljen. Det er måske også rigtigt, men det er ikke advokatens skyld, siger en af de kuratorer, der i øjeblikket oplever, at det vælter ind med sager.

KURATORER

Advokatfirmaet Plesner er blandt de 4 største advokatfirmaer i Danmark med en specialiseret insolvensafdeling ledet af Pernille Bigaard og Michael Ziegler. Begge er blandt 24 faste kuratorer ved skifteretten ved Sø- og Handelsretten i København. Pernille Bigaard var indtil for nylig formand for kuratorforeningen.

Partner Birgitte Frølund, advokatfirmaet FrølundWinsløw, er specialiseret i involvensret og har blandt andet været kurator på boet efter skærmproducenten Alphaview.

– Det er oftest sådan, at når et selskab går konkurs, så er alt andet prøvet først. Hvis køberne stod i kø til fornuftige priser, så fik vi jo aldrig sagen. Derfor står vi typisk med nogle ejendomme, som markedet allerede har været opmærksom på og ikke ønsket at betale prisen for, siger partner Pernille Bigaard, advokatfirmaet Plesner, der blandt andet sidder med behandlingen af boet efter ejendomsselskabet Sandgården, Centerplan, Griffin og i øvrigt også boet efter Sterling, som jo er en helt anden branche.

Annonce i dagspressen

Netop med Sandgården valgte de tre kuratorer en forholdsvis utraditionel >>

metode ved at annoncere ejendomme til salg på en helse i Børsen.

– Vi gør nogle tiltag for at sælge på en anden måde end vi plejer. Det kommer jo helt an på, hvad vi kan blive enige med panthaverne om. Jeg anbefaler ikke nogen bestemt metode for det kommer an på panthavernes ønsker, siger Pernille Bigaard, der arbejder tæt sammen med kollegaen Michael Ziegler samt Anders Friis og Jacob Midtgård fra Plesners ejendomsafdeling.

I tilfældet Sandgården og flere af de andre ejendoms konkursboer har Pernille Bigaard svært ved at se, hvordan ejendommene skal kunne dække pantehæftelserne ind.

- Flere af de ejendomme vi sidder med er behæftet langt ud over værdien,

som jo må være det andre er villige til at betale for ejendommen. Så enten har långiverne været usædvanlig optimistiske eller også har man bare slet ikke set på værdien af de enkelte ejendomme, men kun på flowet af salg, så skuden kunne holdes kørende. Når markedet så vender er ejendommene belastet med en gæld, der ikke kan servicer under nogen omstændigheder, siger Pernille Bigaard.

Andre af de svære ejendomme er udviklingsejendomme, hvor der reelt ikke kan udvikles på p.t., fordi udviklingen vil kræve betydelige summer, som ikke kan skaffes i markedet.

Vandrehistorier

Som altid når et marked bryder sammen med masser af følelser involveret, så opstår der en lang række vandre-

historier. Ejendomme, der kommer bud på, men som aldrig bliver solgt, advokater, der skændes i retten og senest er Centerplans grundlægger Carsten Leveau trådt frem i Børsen med beskyldninger mod kuratellet om, at han mener Roskilde Bank går bevidst efter tab.

Også i sagen om Stones-koncernen, der som den første store ejendomsrelaterede koncern krakkede den 10. september, forsøgte de involverede at få udsat sagen.

Tilliden kan være væk

– Det er bedst for alle, hvis en forretning kan blive afviklet i et roligt tempo. Men det nytter ikke noget at ringe samme dag som man skal møde i skifteretten på grund af en konkursbegæring og så tro, at man kan rede

blevet for store. Derfor har jeg besluttet at indgive min egenbegæring, siger Anette Krarup, der var en af de – dengang heldige og udvalgte – developere, der fik mulighed for at købe grund i Ørestad Syd til boligbyggeri. Kort efter vendte markedet.

Anette Krarup har stået bag en række boligbebyggelser rundt omkring på Sjælland og har i øjeblikket projekter i gang på Mejeribakken i Lynge, på Søborg Hovedgade, Hjortespring Have i Herlev samt altså i Ørestad Syd, hvor Areea havde mulighed for at bygge cirka 15.000 kvm. blandet boliger og erhverv kaldet Frikvarteret.

Areea Ejendomsudvikling har gæld for i alt cirka 250 millioner kr. til Roskilde Bank samt hvad angår Ørestad Syd, Danske Bank. Selskabet havde 4 ansatte. Advokat Kaj Andreassen fra Dania-law er kurator og Anette Krarup samarbejder med Kaj Andreassen for at få det bedst mulige resultat igennem i forbindelse med salg af selskabets projekter og øvrige aktiver. ■

sagen ud uden at have styr på aktiver og passiver. Sådan en sag vil stort set aldrig blive taget af bordet, siger Birgitte Frølund, der repræsenterer 2 banker samt et ejendomsselskabs krav mod Stones-boet.



Birgitte Frølund understreger, at under normale omstændigheder er kreditorerne imødekommende overfor at finde en samlet løsning.

– Insolvensadvokater er jo ikke ude på at slå nogen ihjel, for oftest tjener det vores klienter bedre, hvis man kan afvikle stille og roligt. Men hvis man bruger sine kræfter, sådan som Stones Invest gjorde i forbindelse med deres sag, på at tage et offentligt slagsmål

Advokat Birgitte Frølund opfordrer de nødlidende selskaber, der er tilbage i markedet til at være proaktive. – Hvis man kan se, at der kommer et tab under alle omstændigheder, så er det en klar fordel at sætte en afvikling i gang så tidligt som muligt. Det gælder både, hvis gælden er 4 millioner som hvis den er 4 milliarder kr./, siger Birgitte Frølund.

med Landic i stedet for at få styr på sin forretning, så er det svært at skaffe støtte til en mindelig løsning. Tilliden er væk, og det sker i flere sager i øjeblikket, siger Birgitte Frølund.

Ikke griske

Birgitte Frølund medgiver, at branchen skal passe på sit ry i øjeblikket, hvor det går stærkt hos insolvensadvokaterne efter en periode, hvor der ikke har været så meget at se til. Men det nytter ikke noget at klandre advokaterne for at være aggressive, fordi de gerne vil have fat i de store bobehandlinger.

– Det er jo sådan set ikke, fordi vi er griske. Loven siger, at kuratorerne skal sammensættes efter, hvor store krav man repræsenterer, og derfor vil man se advokaterne sidde og opsummere deres klienters tilgodehavender og dermed overbyde hinanden. Det er simpelthen vores pligt, siger Birgitte Frølund. ■

For mange boliger væltede læsset



Udviklingsselskabet Areea Ejendomsudvikling, der især havde en række boligprojekter i porteføljen, er et af de mange selskaber, der er gået konkurs i løbet af de seneste måneder.

Areea Ejendomsudvikling er ejet af den respekterede ingeniør Anette Krarup, der i 2007 blev udnævnt til “Årets Kvindelige forbillede i ejendomsbranchen”, men virksomheden havde hovedparten af sine lån hos Roskilde Bank. Samtidig er hovedparten af porteføljen låst i grunde eller delvist udviklede boligprojekter. Det har gjort det svært at finansiere virksomheden i dagens boligkollapsede marked.

– Med Roskilde Bank som hovedbank, et stykke jord i Ørestad Syd, og primære aktiviteter i boliger er udfordringerne

– Jeg har satset, hvad jeg ejer og har i dette her, men i det nuværende marked er det ikke muligt at arbejde videre, siger Anette Krarup.

Vi ønsker alle en hvid jul.

(Bortset fra vores 597 viceværter)

SPECIALISTER I EJENDOMSADMINISTRATION

Hos DATEA brænder vi for alle facetter af moderne ejendomsadministration. 275 specialiserede og engagerede medarbejdere demonstrerer hver dag en uovertruffen evne til at samle alle detaljer og til at samarbejde på tværs af de forskellige fagområder: administration, regnskab, jura, butikscentre,

udlejning, projektstyring og teknik. Det sikrer vores kunder en helstøbt løsning – og det sikrer os tilfredse kunder. Blandt disse kunder er såvel store investeringsselskaber, private investorer og K/S'er som ejer- og andelsboligforeninger.

DATEA.DK/KARRIERE



Flere hospice-byggerier falder på plads

DIANALUND/MÅLØV: Med støtte fra Realdania er der kommet godt gang i planlægningen og byggeriet af hospices flere steder i Danmark. Aktuelt er der nyt i tre projekter:

- Vinderen af total-entreprise-konkurrencen til et nyt hospice i Måløv, Hospice Søndergaard, er fundet. Det blev et team bestående af entreprenøren AH Byg, Henning Larsen Architects og Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma, Anders Christensen Rådgivende Ingeniører og Cand. Psych. Maria Damsholdt.

Der bliver hentet inspiration i erfaringerne fra Hospice Djursland, som var det første hospice her i landet, der blev bygget efter programmet for det gode hospice. Hospice Søndergård bliver altså endnu et eksempel på, hvordan arkitekturen kan være med til at tilføje hospice-arbejdet en ekstra kvalitet.

- De fysiske rammer for det kommende Svane-

vig Hospice

i Bandholm på

Lolland er nu også kommet

på plads efter vinderen af totalentreprisekonkurrencen blev et team bestående af Jönsson som totalentreprenør, arkitektfirmaet CUBO Arkitekter og rådgiverfirmaet Alecia. Totalentreprisensummen for Svanevig Hospice lyder på 39 mio. kr.

Svanevig Hospice er et 12-sengshospice på godt 2.200 kvm. med smuk udsigt over vandet.

- Endelig er vinderen af udbuddet af Filadelfia Hospice i Dianalund fundet. Det blev et team bestående af Lars Mouritsen, Mangor & Nagel, Arkos Arkitekter MAA og Dines Jørgensen & Co.



Hospice Søndergaard tegnet af Henning Larsen Architects.

Totalentreprisensummen for Filadelfia Hospice lyder på 31,5 mio. kr. Vinderprojektet Filadelfia Hospice bliver et 12 sengs hospice på 1800 kvm.

Programmet for Det Gode Hospice er rettet mod rådgivere, beslutningstagere, arkitekter, ingeniører, projektledere og lokale hospiceprojekters styregrupper, og det er tanken, at det kan bruges som inspiration, opslagsbog og checkliste for fremtidige hospiceprojekter rundt om i landet. Rapporten er udarbejdet på initiativ af Realdania og i samarbejde med SIGNAL arkitekter, Hospice Forum Danmark, Kræftens Bekæmpelse og en række palliative organisationer og videnspersoner.

HOLLANDSKE MVRDV OG DANSKE ADEPT VINDER HØJHUSKONKURRENCE I RØDOVRE

RØDOVRE: Rødovre Kommunes konkurrence om et markant og iøjnefaldende højhus er vundet af hollandske MVRDV sammen med danske ADEPT. Rødovre Kommune udskrev konkurrencen i februar

og efterfølgende blev fire konsortier valgt til at komme med deres bud på udformningen af 'et nutidigt, markant højhus, hvor kvaliteten i den arkitektoniske udformning er iøjnefaldende'.

– Kommunalpolitikerne i Rødovre havde den ambition, at hvis der skulle bygges på hjørnet af Roskildevej og Avedøre Havnevej, så skulle det være et bygningsværk, der var et markant udtryk for vores tid. Kommunalbestyrelsen har vægtet det kvalitetsmæssige aspekt først og økonomien i grundsalget i anden række, siger Rødovres borgmester, Erik Nielsen.

Konkurrencen har været afholdt i samarbejde med Akademisk Arkitektforening. Udvikler er dog Brainstones Development, der er en del af ejendomsinvestor Christian Corrells konkursramte concern.

Hollandske MVRDVs og danske ADEPTs bud på et højhus i Rødovre.



Magasinet Ejendom og Byggesocietetet indgår samarbejde

Magasinet Ejendom og Byggesocietetet – den danske landsdækkende netværksorganisation, der repræsenterer alle sektorer i bygge- og ejendomsbranchen – indgår samarbejde. For fremtiden vil Magasinet Ejendom udkomme til alle Byggesocietetets medlemmer og erstatter dermed bladet Byggeforum som medlemsblad. Magasinet Ejendom bevarer redaktionel uafhængighed, men fortsætter den intense dækning af hele bygge- og ejendomsbranchen med endnu større opbakning blandt aktører fra alle sider af sektoren.

– Magasinet Ejendom medvirker til at optimere hele branchen gennem forståelse, indsigt og netværksdannelse. Redaktionelt har vi fra begyndelsen skabt et eksklusivt magasin, der bygger bro mellem de forskellige brancher i bygge- og ejendomssektoren lige fra finansiering til rådgivning, arkitektur og til den efterfølgende drift. Det er netop det, der også er Byggesocietetets primære mål, siger chefredaktør Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom.

Det fremtidige samarbejde består i, at Magasinet Ejendom understøtter den forståelse på tværs af brancheskel og geografi.

– Vi fortsætter den redaktionelle

linie som hidtil men med endnu flere gode ideer og input. Dermed bliver vi Danmarks mest læste bygge- og ejendomsblad. Med opbakning fra Byggesocietetet, redaktionel uafhængighed og et eksklusivt magasin bliver vi det stærkeste bud på det medie, der sætter dagsordenen i fremtiden, siger Kamilla Sevel.

Magasinet Ejendom udkom første gang i maj 2008 og har fået en fantastisk positiv modtagelse i branchen. Samarbejdet med Byggesocietetet træder i kraft 1. januar.

– Vi har været glade for mange års samarbejde med forlagsvirksomheden TechMedia. Men tiderne skifter, og vi har nu følt, at tiden er moden til et skifte i retning af et endnu bredere og også mere dybdegående magasin. Det får vi, når vi nu indgår samarbejde med Magasinet Ejendom, siger formand for redaktionsudvalget i Byggesocietetet, Peter Winther, der også er direktør i mæglervirksomheden Sadolin & Albæk.

Byggesocietetet har eksisteret i 72 år og er dermed en af de ældste i Danmark. Netværkets formål er at informere medlemmerne om aktuelle problemer gennem artikler, afholdelse af møder, konferencer og ekskursioner og des-

uden fremme den interne kommunikation medlemmerne imellem og på den måde virke som byggeriets netværk.

– Det er præcis det, som Magasinet Ejendom vil understøtte fremover. Vi venter os meget af samarbejdet og glæder os til at komme i gang, siger landsformand for Byggesocietetet, advokat Lars Heilesen.

Magasinet Ejendom vil fortsat kunne købes i abonnement og sendes desuden til en eksklusivt defineret distributionsliste. ■



Flere og bedre butikker på vej

Aalborg er blevet kåret som Danmarks bedste handelsby. Et bevidst sats på at ændre byen fra industri til service har båret frugt

Aalborg har forvandlet sig de sidste 10 år. Fra en typisk tungindustriby til en letbetet IT- og servicehovedstad. Aalborg kommune har satset bevidst på at integrere byen med de attraktive arealer ved havnen, skabe et øget handelsliv og gøre byen "lækker" for akademikere og medarbejdere i den nye type virksomheder, der præger byen og omegnsbyerne i Nordjylland.

Og det har båret frugt.

I efteråret er Aalborg både blevet kåret til "Danmarks mest dynamiske – og spændende – handelsby" af Retail Institute Scandinavia og til "Danmarks bedste handelsby" af Institut for Centerplanlægning. Butikscentret Friis, Kennedyarkaden og en udbygning

af Aalborg Syd supplerer midtbyens forvandling med udsigt til fjorden fra Boulevarden, den nye havnepark, Utzon Centret og Toldbod Plads med springvand og den gamle Toldbygning og et nyt udbud af små pladser og opholdsrum, der kæder havn, kultur, midtby og shopping sammen.

– Det har været helt afgørende for Aalborg, at man har fået skabt en ny form for sammenhængskraft. Hvis transformationen fra industri- til undervisnings- og IT-by skal lykkes, er man nødt til at gøre byen attraktiv, siger vicedirektør Poul Hededal, Rambøll Danmark, der har været rådgiver på en række projekter i forbindelse med udviklingen af de nye havnefronter.

Akademikere, der bliver uddannet fra

KULTUR, SHOPPING OG EVENTS

Der skal flere forskellige faktorer til at spille sammen for at skabe et attraktiv bymiljø i 2008, hvor udbuddet af butikker i mange byer er de samme og den ene nemt kan komme til at ligne den anden. Når Aalborg er blevet kåret til Danmarks mest dynamiske handelsby blandt 35 byer besøgt af Retail Institute Scandinavia, er det fordi den har satset skarpt på at skabe det brede udbud igennem de seneste år; herunder

- et af landets mest spændende gågademiljøer.
- et havneområde, der inddrages på forbilledlig vis som en del af midtbyen.
- et nyt city butikscenter, Friis, med 70 nye butikker.
- City Syd, der med IKEAs etablering bliver Danmarks største.
- et markedsførings- og eventprogram, der samler byens detailhandel.
- samarbejde mellem detailhandel, kultur, politikere og embedsmænd, der gør "alt muligt".

Retail Institute Scandinavia har udvalgt de 35 største byer, der tilsammen har over halvdelen af den samlede detailhandelsomsætning i Danmark, og det er de samme byer, som mere end tre fjerdedele af samtlige forbrugere besøger, når der skal foretages større indkøb. De jyske byer med Aalborg i spidsen udviser generelt den største dynamik. Byer som Vejle, Horsens, Sønderborg og Århus udgør sammen med Aalborg kernen i fornyelsesprocessen af handelslivet.



ILLUSTRATION: C. F. MØLLER

universitetet skal have tilbud, der gør, at de ønsker at blive i byen.

– Det er en stor udfordring at fastholde de mange højtuddannede akademikere, der oftest danner par med andre akademikere. Byen, erhvervslivet og universitetet er nødt til at stå sammen om at tage handsken op, og det ser ud til at være lykkedes i øjeblikket. Men det nytter heller ikke noget, at man som region venter på hjælp fra København. Vi skal selv kunne håndtere vores udfordringer, og det har været udfordringen efter vi i begyndelsen af årtiet stod med relativ høj arbejdsløshed i Aalborg-området, siger Poul Hededal.

Aalborg-området har fået skabt en "cluster", når det gælder for eksempel mobiltelefoni.

– På det område har vi et vældigt robust miljø, og det er fordi, der er blevet skabt et netværk mellem undervisningsinstitutionerne og erhvervslivet, siger Poul Hededal.

Indtil videre har krisen nærmest gået uden om Nordjylland, men inden for den seneste måned er efterspørgslen begyndt at falde.

– Hvor stærk en region man end har, så bliver vi også påvirket af den generelle udvikling i økonomien. Omvendt er vores fornemmelse, at de udviklere, der går ind i Aalborg enten er stærkt lokalt forankret med en stor markedsforståelse eller har gjort sig nogle dybe forretningsmæssige overvejelser og derfor har en velovervejet strategi, siger Poul Hededal, der derfor forventer, at den positive udvikling i området fortsætter.

En af de nyere investorer i Aalborg er Aberdeen Property Investors, som sidste år købte butikscentret Kennedy Arkaden, der danner ventepads for buspassagerer fra og til Aalborg. Centret er i gang med en større ombygning og porteføljemanager Klaus Petersen forventer, at renoveringen af centret vil skabe synergi – og ikke konkurrence – med det nyrenoverede butikscenter

Friis kommer foruden et CablInn hotel også til at indeholde blandt andet kæderne Hennes & Mauritz, Bahne og Sportsmaster. Centret får udelukkende udvalgsvarebutikker. Det er tegnet af Arkitektfirmaet C.F. Møller. Cowi er totalrådgiver på projektet og udviklingsselskabet Braaten+Pedersen har stået for al rådgivning vedrørende centerudviklingen.

Friis, der åbner i midtbyen om godt et år.

– Jeg tror det er vigtigt, at byen bliver attraktiv på flere fronter. Kennedyarkaden tilbyder noget helt andet end

RAMBØLL

Rambøll er blandt Danmarks største rådgivende ingeniørfirmaer. Selskabet har 110 medarbejdere i Aalborg. Poul Hededal har været i Rambøll i 25 år. Han har siden 2006 været vicedirektør og leder desuden kontoret i Aalborg.

>>

BEDSTE BYER

Danmarks Bedste Handelsby 2008	Aalborg
Danmarks hyggeligste handelsby 2008	Ebeltoft
Danmarks flotteste handelsby 2008	Holstebro
Danmarks mest aktive handelsby 2008	Tønder
Danmarks mest servicemindedede handelsby 2008	Assens
Handelsbyen med Danmarks bedste spisesteder 2008	Aalborg
Handelsbyen med Danmarks bedste p-forhold 2008	Helsingør

Undersøgelsen er foretaget blandt 26 byer i Danmark på basis af en række interviews med handlende i byerne. /Kilde: ICP

Aalborg Storcenter eller området i midtbyen, og det er vigtigt, at de forskellige detailtilbud ikke bare er mere af det samme. For os har det været vigtigst at få skabt et miljø, der gør centret indbydende og få åbnet facaderne op, så folk har lyst til at komme indenfor, siger Klaus Petersen.

Også andre større investorer er på vej med investeringer i handelslivet i Aalborg. ATP Ejendomme arbejder således

med en udvidelse af Aalborg Storcenter syd for byen, hvor der også er en IKEA på vej efter mange års forsøg på at få lov til at etablere sig.

Og i midtbyen åbner centret Friis som nævnt udviklet af A. Enggaard med 60.000 kvm. fordelt på 60-70 butikker. Friis, der også bliver kaldt Aalborg Citycenter, opføres i den gamle Magasinbygning og i Metax-parkeringshuset på en attraktiv beliggenhed i midt-

byen. De nærmeste naboer mod nord bliver det fremtidige Musikkens Hus, Utzon Centeret og byens nye havnefront. Mod syd støder centeret op til Aalborgs gågader.

Og Friis får også en kontordel, der i de kommende år skal konkurrere med en række nybyggerier langs havnefronten, som blandt andet A. Enggaard og C.W. Obel står bag. Endnu er der dog ingen lejere til de 5.300 kvm. kontorer, men EDC Poul Erik Bech er på sagen. A. Enggaard er da heller ikke nervøs for følgerne af en økonomisk nedtur. Projektet er finansieret via Danske Bank, og det er på forhånd solgt til Danica Pension.

– Projektet er sat i gang før finanskrisen, men vi er fortsat meget optimistiske. Centeret er placeret på byens bedste grund, og vi har allerede udlejet cirka 70 procent af butiksdelen i centeret, selv om det først åbner i påsken 2010, siger en fortrøstningsfuld Asger Enggaard.

CASE: KENNEDY ARKADENS OMBYGNING

Aberdeen Property Investors købte Kennedyarkaden af TK Development i februar 2007. Siden har det internationale investeringsselskab arbejdet på at optimere ejendommen, der havde en række strukturelle problemer fra start. Ejendommen er en kombineret butiks-, kontor- og parkeringsejendom og indeholder tillige Aalborgs busterminal med et stort udvalg af regionalbusser og bybusser (ca. 1900 afgang pr. dag). Målet er at forvandle Kennedy Arkaden til et levende, tidssvarende og inspirerende sted for kunder såvel som erhvervsdrivende. Den gennemgribende ombygning startede den 9. juni 2008 og skrider hastigt frem.

Fakta
Hovedejendommen er opført af TK-Development i 2004. Bygningens areal er knap 33.000 heraf 4.000 kvm. biograf, p-hus 7.800 kvm. og kontorer på 13.100 kvm.

ReTeam blev hyret til at analysere fremtids- og udviklingsmulighederne for butiksdelen, herunder over 400 interviews af kunder i Arkaden.

Første etape er netop afsluttet, og næste etape vil indeholde færdiggørelse af indretning, farvesætning, ny dynamisk belysning og opgradering af indgangspartier.

Kennedy Arkaden har været kendt for utilpassede unge med mere. Aberdeen har samarbejdet med politi, sociale myndigheder, vagtselskab og lejere, og nu hænger grupperne af unge ikke længere ud i ejendommen. Størstedelen af dem er anbragt på institutioner, i plejefamilier og lignende.

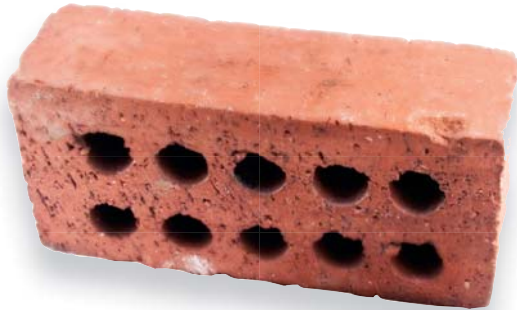
Som hovedentreprenør har Aberdeen valgt T. L. Byg, der har stor erfaring med butiksbygninger og butiksindretninger rundt omkring i Danmark og i Aalborg i særdeleshed.

Alectia er valgt som rådgivende ingeniører og C.F. Møller er valgt som arkitekt. Ombygningen udgør en samlet investering på 30-40 millioner kroner, og hovedparten af den nye Kennedy Arkade står klar til julehandlen i år.

Kennedyarkadens ombygning blev igangsat juni 2008 og forventes afsluttet primo 2009.



Frigørelse Fleksibilitet Udvikling



Sale & Lease Back giver mange muligheder...

Colliers Hans Vestergaard tilbyder som Danmarks største rådgiver og formidler af erhvervsjendomme en professionel rådgivning i virksomhedens overvejelser om at eje eller leje fast ejendom.

Med vores stærke og veludbyggede investornetværk kan vi sikre en velstruktureret og diskret transaktionsproces med et succesfuldt resultat.

Vi formidler Sale & Lease Back transaktioner for nogle af landets største virksomheder, heraf en række børsnoterede selskaber, til nationale og internationale investorer.

Kontakt os for at få en uforpligtende drøftelse af, hvordan vi kan rådgive og servicere Deres virksomhed i de indledende strategiske overvejelser og i gennemførelsen af et optimalt salg.



STEEN OG STRØM STOPPER UDVIKLINGSPROJEKTER

SVERIGE: Steen & Strøm stopper udviklingen af butikscentret Arenastaden i Växjö som skulle opføres i samarbejde med den lokale kommune. Også Atollen i Jönköping, som var et samarbejde med GE Real Estate er stoppet, skriver Fastighetsvärlden. Yderligere fire butikscenterprojekter bliver nu lagt på køl ifølge det svenske ejendomsmagasin.

– I øjeblikket gennemfører vi kun de projekter, hvor byggeriet allerede er gået i gang, siger VD Wilner Anderson, Steen og Strøm i Sverige til Fastighetsvärlden.

De fire projekter, der udskydes var planlagt i Kristianstad, Sundsvall, Borås og Mölndal.

Fremtiden er også usikker for Steen og



Strøms største projekt det 80.000 kvm. store Emporia i Malmø til en projektpriis på over 3 milliarder kr. Her er byggeriet, som skal være klart i 2011, påbegyndt, men der kan ske ændringer i tidsplanen.

De igangværende projekter, der fortsætter er Sollentuna Centrum, Marieberg i Örebro samt Hageby i Norrköping, ialt cirka 150.000 kvm.

KESKO BYGGER NYT BUTIKSCENTER

HELSINKI: Entreprenørselskabet Skanska skal bygge et nyt hypermarked til den finske detailkæde Kesko i Vantaa, en forstad til Helsinki.

Det nye K-citymarket bliver på 27.000 kvm. med et samlet salgsareal på 13.000 kvm. samt 400 P-pladser. Det nye center skal stå færdigt i oktober 2009.

Skanska har færdiggjort 10 butiksjprojekter i Finland i løbet af det seneste år.

Kesko ejer selv mere end 300 af de mere end 1.800 ejendomme, der huser K-stores.

Wihlborgs bygger nordisk hovedkontor til Honda

SVERIGE: Det svenske ejendomsselskab Wihlborgs Fastigheter og Honda Nordic har indgået en lejeaftale, som betyder, at Wihlborgs bygger et nyt nordisk hovedkontor- og uddannelseshus til Honda i Svågertorp. Aftalen løber i 15 år og omfatter 4.600 kvm. Honda investerer samtidig 85 millioner skr. i et nyt 8.000 kvm. logistikcenter i Burlöv nord for Malmø.

Honda skal flytte ind i foråret 2010 i den nye ejendom, der kommer til at ligge på grunden Urnes 3, som Wihlborgs køber af Malmø kommune. Projektet kommer i alt til



FOTO: HONDA

at koste 92 millioner skr. med et afkast på 8,5 procent.

Samtidigt køber Wihlborgs ejendommen Stocken 2 af Honda for 30 millioner kr. Stocken 2 indeholder 7.100 kvm. kontor og lager, som Honda lejer af Wihlborgs frem til det nye kontor i Svågerstorp står færdigt. Her forventer Wihlborgs et afkast på cirka 10 procent.

CITYCON ÅBNER NYT CENTER I LAHTI

FINLAND: Det nyrenoverede Trio shopping centre – finske Citycon's største udviklingsprojekt i Finland – åbnede i midten af November. Citycon har investeret 450 millioner kr. i centret allerede og forventer at udvikle ejendommen videre sammen med den tilstødende Hansa-ejendom.

Centret er næsten fuldt udlejet, og det forventes, at renoveringen vil øge det

årlige salg fra 600 millioner kr. til 825 millioner kr.

Centret er udvidet med 3.000 kvm. i forbindelse med renoveringen og er nu i alt på 50.000 kvm.

Renoveringen af centret er tegnet af Vuorelma Arkkitehdit og SRV Viitosen har været entreprenør på projektet.

Målet er at tiltrække 7 millioner kunder årligt i Trio-centret.



FOTO: CITYCON

DTZ SKAL ADMINISTRERE "MALMÖ ENTRÉ"

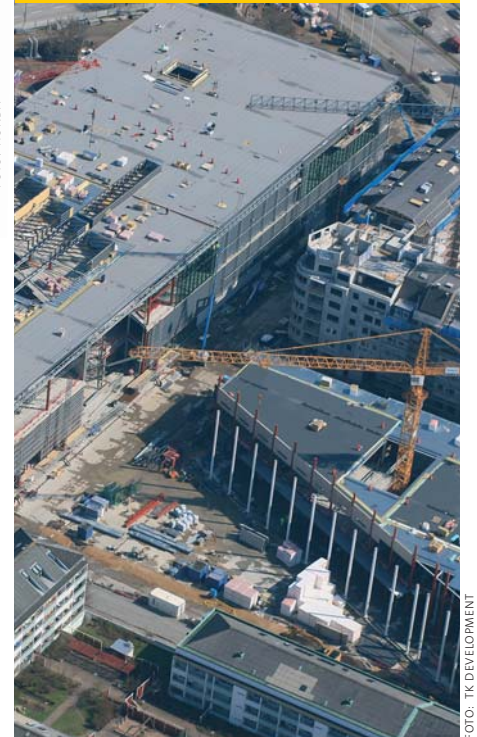


FOTO: TK DEVELOPMENT

– Vi synes, det er en rigtig spændende opgave. Malmö Entré er et unikt ejendoms-koncept. Udoover at blive et af de største butikscentre i Sydsverige bliver det også et underholdningspalads for hele familien, siger Kevin Havill, der er ansvarlig for Retail Services hos DTZ.

MALMÖ: Mægler- og rådgivningsvirksomheden DTZ skal administrere Malmø's nye store butikscenter på 40.000 kvm. for Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, der ejer centret i dag. TK Development har udviklet centret og er i gang med at bygge det.

DTZ skal både stå for håndteringen af det nye butiks- og forlystelsescenter daglige drift, men også for den løbende finansielle og tekniske administration.

Malmö Entré forventes at åbne i marts 2009.

Valad sælger 8 ejendomme i Sverige

SVERIGE: Valad Property Group har i to omgange solgt 8 ejendomme i Linköping og Norrköping til den lokale ejendomsforvalter, Henry Ståhl Fastigheter, bestående af 30.000 kvm. lejligheder, kontorer og butikker. Desuden har Valad solgt Kronan 8 i Norrköping

til den lokale ejendomsforvalter, Magnentus AB. Kronan 8 er en 11.500 kvm. stor kontor- og lagerbygning i Norrköping. Køber er Magnentus.

Salgene er et led i Valads strategi om at blive mere aktiv på transaktionsmarkedet, og er de første, som Valad Property Group gennemfører i Sverige. Det sker på vegne af de to fonde, Nordic Aktiv Property fund 1 og 2.

– Man kan selvfølgelig spørge sig selv, hvorfor vi sælger lige nu – midt i finanskrisen? Der er

da heller ingen tvivl om, at ejendommene er mindre værd i dag end for et år siden. Men sådan ser vi ikke på det. De ejendomme, som er færdigudviklede, har måske tabt 10 procent det seneste år. Men vi kan faktisk købe ejendomme til endnu bedre afkast lige nu, som vi kan udvikle på. Derfor er det en god forretning, siger Michael Bruhn, der dog fortsat forventer, at Valad Property Group også i de kommende år kommer til at købe flere ejendomme, end selskabet sælger.

Magnentus ejer i forvejen 35.000 kvm. ejendom, mens Henry Ståhl Fastigher ejer omkring 450.000 kvm. ejendom i Midtsverige.

Valad Property Group forvalter omkring 950.000 kvm. erhvervsejendom i Sverige. Det sker på vegne af to fonde, Nordic Aktiv 1 og 2. Selskabet har kontorer i Malmö, Stockholm, Linköping og Göteborg. Valad Property Group er en fondsforvalter, investor og developer med et internationalt netværk af lokale kontorer, der forvalter aktiver for 79 milliarder kr. via 30 lokale kontorer i 17 lande.



FOTO: WWW.STAHL.SE

Henry Ståhl Fastigheter har cirka 450.000 kvm. primært i Östergötland.

Byggesagsgebyrer varierer med 3300 procent

Byggesagsgebyrer bliver sjældent diskuteret for de udgør en meget lille del af et typisk anlægsbudget, men de varierer fra kun 1.620 kr. på Ærø til hele 28.600 kr. på Frederiksberg for den samme bygning

Der er stor forskel på prisen for at gennemføre en byggesag i Danmark. Det er billigst i vest og dyrest i øst, og prisen varierer med op til 3.300 procent. For en kontorejendom på 200 kvm. skal der således betales 1.620 kr. i den billigste kommune og 28.600 kr. i den dyreste. Det er en forskel på næsten 1.700 procent, viser en ny undersøgelse fra Dansk Industri, DI.

For at få et overblik over forskellene i byggesagsgebyrer har DI foretaget en analyse af, hvad det koster virksomheder at få godkendt opførelse af tre typer af forskellige bygninger: En kontorbygning på 200 kvm., en fabriksbygning på 5.000 kvm. og en lagerhal på 11.600 kvm.

Resultatet viser over hele linien store

forskelle mellem kommunernes byggesagsgebyrer.

Der er næsten de samme store forskelle, når det gælder godkendelse af en fabriksbygning på 5.000 kvm. Her tager Ærø kommune et gebyr på 24.500 kr., mens Frederiksberg kommune tager et gebyr på 715.000 kr., og det er en forskel på over 2.600 procent.

Endelig har DI arbejdet med priserne for godkendelse af en lagerhal på 11.600 kvm. og den gav igen lige så store prisforskelle. Aabenraa kommune tager her et gebyr på 50.160 kr., mens Frederiksberg Kommune tager 1.658.800 kr. Det svarer til en forskel på over 3.300 procent.

Alt i alt er det klart dyrest at få en byggesag igennem systemet i Østdanmark

og billigst i Vestdanmark. De store forskelle er en torn i øjet på DI.

– Vi kan ikke tolke det på anden måde end, at der er tale om en skjult ekstraskat, hvor vi mistænker nogle kommuner for, at de penge går til at dække andre administrationsomkostninger på rådhuset. Forskellene er for store til, at lokale variationer og forskellig sagsbehandlingstid forklarer det, siger DIs chef for offentlig-privat samarbejde, Henrik Friis, der i det hele taget mener, at med grundskyld, dækningsafgifter og en del af selskabsskatten burde kommunerne i forvejen have indtægter nok til at dække byggesagsgebyrerne.

DI foreslår nu indført et prisloft for, hvor høje gebyrer, kommunerne kan tage for byggesager. For bygherrer

FOTO: © KONTRAFRAME.DK

og udviklingsvirksomheder klager sjældent selv.

– Oftest kommer gebyret på et tidspunkt, hvor sagen allerede er langt henne i forløbet og man har haft arkitekter på sagen og projekteret. Derfor tænker de fleste, “at nu ligger vi her” og derfor betaler de, hvad det koster. Vi mener, at kommunen udmærket godt ved, at de er den stærke part og derfor fastsætter gebyret som efterspørgselen giver dem mulighed for. Det vil sige, at gebyret bliver dyrere i Øst end i Vest. Naturligvis er der ekstra omkostninger forbundet med en sag i et bebygget område i forhold til på en bar mark, men det mener vi ikke kan berettige så store forskelle, siger Henrik Friis.

Han understreger, at de fleste sager er ukomplicerede og med hans vurde-

PRISEKSEMPLER

Alle kommuner har lov til at opkræve et gebyr til dækning af de administrative omkostninger, som kommunen har ved sagsbehandlingen af et byggeri.

Kommunerne opgør typisk gebyrernes størrelse ud fra byggeriets anslåede antal kvadratmeter eller kubikmeter. Kommunerne må til gengæld ifølge styrelsesloven ikke drive kommerciel virksomhed og derfor heller ikke opkræve et højere gebyr, fordi de for eksempel oplever en stærkere efterspørgsel. Prisen må altså ikke blive et parameter men skal modsvare de reelle omkostninger.

DI har fundet priserne ud fra en kontorbygning på 200 kvm. svarende til 950 kubikmeter, en fabriksbygning på 5.000 kvm. svarende til 23.700 kubikmeter, og en lagerbygning på 11.600 kvm. svarende til 55.000 kubikmeter.

Københavns kommune har en helt anden opkrævningsmetode end de øvrige kommuner. I København går man ud fra byggeriets pris, og derfor er kommunen ikke med i analysen, da DI ikke finder, at opkrævningsmodellen er sammenlignelig med resten af kommunerne.

>>

ring vil tage 40-50 mandetimer. Det er langt mere end gebyret lægger op til.

– Mange bygherrer bliver forargede, men de tager det bare på sig, fordi de ikke vil være uvenner med kommunen, siger Henrik Friis.

I Frederiksberg kommune er man ikke glad for undersøgelsen.

– Samlet set så skal kommunens indtægter fra gebyrerne svare til de udgifter, kommunen har til byggesagsbehandling, og det gør det hos os. Enhver kan sige sig selv, at det er mere kom-

plekst at behandle et erhvervsbyggeri i landets suverænt tættest befolkede kommune i forhold til nogle landkommuner i Jylland. Det er også derfor, at stort set alle kommunerne i analysens top-ti ligger i hovedstadsområdet. Det billede havde været endnu klarere, hvis Københavns Kommune også havde været med i opgørelsen, siger formand for teknik- og miljøudvalget Margit Ørsted, Frederiksberg Kommune. Frederiksberg vil gerne fortsat have ry for at være erhvervsvenlig og derfor ærgrer det ekstra at komme ud som landets dyreste.

– Vi synes ikke, at det er et sobert billede, at Frederiksberg er landets dyreste kommune på dette område. Generelt lægger vi vægt på at være en erhvervsvenlig kommune, og ser det som en kortsigtet vej at fylde penge i kommunekassen ved at ”snyde” med gebyrerne. Frederiksberg lægger vægt på at føre en offensiv erhvervspolitik og derfor har vi for eksempel taget hul på den digitale byggesagsbehandling, som vil gøre livet meget lettere for især de mindste virksomheder.

– Vi har også en af landets laveste udskrivningsprocenter. Jeg tror ikke på, at der ville komme noget godt ud at bruge skattekroner på at understøtte kunstigt lave byggesagsgebyrer, siger Margit Ørsted. ■

Byggesagsgebyrer i Frederiksberg Kommune 2008:	
Nybyggeri/tilbygning pr. m2	143 kr.
Ombygning pr. m2	68 kr.
Standardgebyr for enfamilieshus	890 kr.
Standardgebyr for garager, carporte, udhuse	310 kr.
Mindstegebyr	310 kr.
Gebyr for servitutattest	492 kr.
Vinduesudskiftning pr. vindue	70 kr.

– Sammenligner man mindstegebyret mellem kommunerne i hovedstadsområdet er det i Glostrup 1.107 kr., i Dragør på 850 kr., i Hørsholm 650 kr., i Ballerup 306 kr., i Københavns Kommune 300 kr. og på Frederiksberg 310 kr. Byggesager, hvor der opkræves mindstegebyr, udgør langt den største del af det samlede antal byggesager. På Frederiksberg har man – da man nedsatte mindstegebyret i 2006 – valgt det princip, at den almindelige borger ikke skal betale for de store erhvervsbyggerier. Det kan således konkluderes, at Frederiksberg Kommune er dyrere end de fleste mindre kommuner i de store byggesager, men billigere i de små sager. Sammenholdt med København er vi generelt billigere i de store sager og på niveau i de mindre sager, skrev teknisk direktør Jacob Nordby, Frederiksberg Kommune, tidligere på året i et svar til kommunalbestyrelsen på Frederiksbergs placering, hvad angår byggesagsgebyrer.

BYGGESAGSGEBYRER I DANMARK (I KR.)

Kontorbyggeri på 200 kvm.		
10 billigste kommuner		
1	Ærø	1.620
2	Varde	2.040
3	Herning	2.100
4	Lemvig	2.100
5	Struer	2.500
6	Ringkøbing-Skjern	2.580
7	Jammerbugt	2.600
8	Ikast-Brande	2.850
9	Norddjurs	2.860
10	Vejen	2.921
Landsgennemsnit		6.843
10 dyreste kommuner		
1	Frederiksberg	28.600
2	Hørsholm	20.000
3	Glostrup	14.725
4	Rødovre	14.488
5	Greve	13.000
6	Hvidovre	12.787
7	Vallensbæk	12.000
8	Hillerød	12.000
9	Helsingør	12.000
10	Gladsaxe	12.000
Landsgennemsnit		6.843

Fabriksbyggeri på 5.000 kvm.		
10 billigste kommuner		
1	Ærø	24.500
2	Vordingborg	26.500
3	Aabenraa	28.380
4	Struer	31.250
5	Vejen	36.521
6	Ringkøbing-Skjern	38.700
7	Sønderborg	45.800
8	Varde	51.000
9	Herning	52.500
10	Lemvig	52.500
Landsgennemsnit		146.308
10 dyreste kommuner		
1	Frederiksberg	715.000
2	Gladsaxe	426.600
3	Glostrup	367.350
4	Rødovre	361.425
5	Greve	325.000
6	Hvidovre	319.002
7	Vallensbæk	300.000
8	Hillerød	300.000
9	Helsingør	300.000
10	Roskilde	285.000
Landsgennemsnit		146.308

Byggeri af lagerhal på 11.600 kvm.		
10 billigste kommuner		
1	Aabenraa	50.160
2	Ærø	51.560
3	Vordingborg	52.900
4	Vejen	59.621
5	Struer	72.500
6	Ringkøbing-skjern	81.270
7	Sønderborg	98.600
8	Morsø	102.000
9	-	
10	Syddjurs	110.250
Landsgennemsnit		307.637
10 dyreste kommuner		
1	Frederiksberg	1.658.800
2	Glostrup	775.000
3	Gladsaxe	765.000
4	Vallensbæk	696.000
5	Hillerød	696.000
6	Roskilde	661.200
7	Rødovre	651.250
8	Solrød	638.000
9	Gentofte	580.000
10	Fredensborg	580.000
Landsgennemsnit		307.637

Kilde: DI

EJENDOMME · FINANSIERING · FORMUEPLEJE



Brug for en Huslæge?

Lyden af en ejendom med et sundt kredsløb, er den summende lyd af tilfredse lejere. Tilfredse fordi køkkenet, badet, indretningen og parkeringen fungerer optimalt.

Det er lejernes marked, og det har det altid været. Tilfredse lejere giver tilfredse investorer. Hos SVANEN udvikler vi fortsat ejendomme med potentiale og sørger for at samtlige ejendomme har et sundt kredsløb.

Kontakt SVANEN Gruppen og hør mere om investering, administration og udvikling af sunde ejendomme.

SVANEN Gruppen
Gødvad Bakke 4 · 8600 Silkeborg
tlf. 87 22 45 45 · www.as-svanen.dk

SVANEN

Tegn abonnement på det nye magasin

marked og
transaktioner

Sjælsø sælger 63 lejligheder til PKA for 137 mio. kr.

KØBENHAVN: Projektudviklings-selskabet Sjælsø har indgået aftale med pensionskassen PKA om salg og opførelse af en boligudlejningsejendom i Valby Have på Gammel Køge Landevej i Valby. Der er tale om et nyt boligudlejningsprojekt udviklet i tæt samarbejde med PKA og tegnet af Arkitema. Projektet omfatter 63 lejligheder med tilhørende parkeringsfaciliteter til en samlet projektværdi på kr. 137 mio. Lejlighederne forventes klar til ibrugtagning i foråret 2010.

Projektet er Sjælsøs sidste boligprojekt i Valby Have. I Valby Have resterer herefter kun et erhvervsprojekt på ca. 6.000 kvm., der forventes udlejet og igangsat indenfor en kortere periode.

Når området er færdigudviklet, er der i Valby Have opført ca. 500 boliger og ca. 6.000 kvm. erhvervsbyggeri. Mere end 1.200 indbyggere vil bo i den lille bydel, der er en kombination af lejligheder og rækkehuse.

Sjælsø kan fortsat konstatere, at markedet for boligudlejning er godt med en god efterspørgsel fra såvel lejere som investorer.

– Efter vi i august solgte alle vore boliger under opførelse i 100 procent-ejede projekter i Storkøbenhavn til Essex, har vi konstateret en fortsat stigende interesse for boligudlejningsejendomme fra en bred kreds af investorer, siger Flemming Joseph Jensen, adm. direktør i Sjælsø.



Boligerne forventes klar til indflytning i foråret 2010.

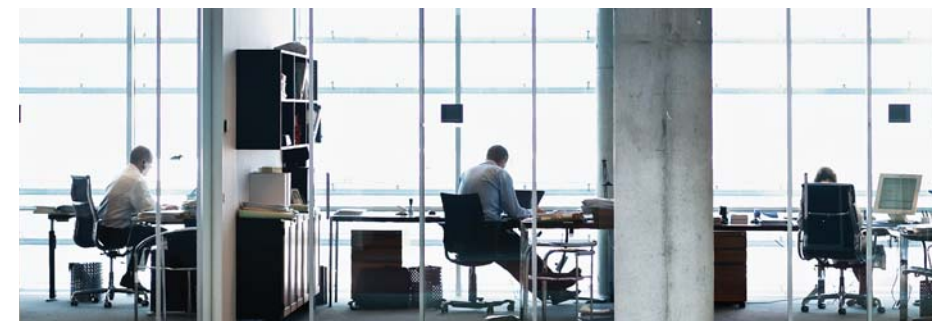
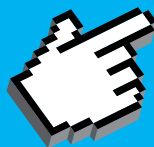
Valby Have ligger op af F.L. Schmidts tidligere produktionsareal, hvor De Forenede Ejendomsselskaber nu udvikler et nyt erhvervsområde.

Køb, salg og udlejning

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

magasinet
ejendom

Læs mere om abonnement
og meget andet på
www.magasinetejendom.dk



Fokus på løsninger

Rønne & Lundgrens afdeling for fast ejendom er blandt landets førende med udviklede specialer inden for alle væsentlige områder.

Kontakt en af vore 4 partnere
i afdelingen for fast ejendom:

Niels Gram-Hanssen (ngh@rl.dk)

Niels W. Kjærgaard (nwk@rl.dk)

Claus Høxbro (ch@rl.dk)

Stig German Mathiasen (sgm@rl.dk)

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18
DK-2900 Hellerup
Denmark

Tel 3525 2535
Fax 3525 2536
info@rl.dk
www.ronnellundgren.com

HUGO BOSS ÅBNER OUTLET I DANMARK

RINGSTED: Det eksklusive tyske tøjmærke Hugo Boss åbner sin første ankerbutik i Premier Outlets Center i Ringsted fra foråret 2009. Butikken bliver den første i Skandinavien.

Hugo Boss har skrevet kontrakt på et 400 kvm. stort lejemål og slutter sig dermed til de nuværende lejere, som inkluderer mærkevarereproducenter som fx Nike, Levi's, Calvin Klein Underwear, Wolford, Puma og Reebok. Blandt de store danske mærker i centret finder kunderne Samsøe & Samsøe, Friis & Co og Modström.

Robert Andersen, direktør for TK Development, der udvikler centret sammen med engelske Miller Development, ser aftalen med Hugo Boss som en blåstempling af outlet centret, der er det første af sin art på dansk grund.

– De mærker, vi har fået til centret på det seneste, er helt enestående. Et mærke som Modström, der åbnede sin første outlet-butik i Danmark, signalerer en meget positiv udvikling for centret. Og meddelelsen om, at også Hugo Boss har valgt at åbne en butik i centret, giver os stor tiltro til centrets fortsatte succes, siger Robert Andersen.

Neil Johnston, europæisk direktør i Miller Developments, ser aftalen med Hugo Boss som et bevis på, at en rendyrket satsning på kvalitetsmærker har fungeret:

– Siden centrets åbning i marts 2008 har vi været meget selektive omkring kvaliteten af de mærker, danske såvel som udenlandske, som vi ønsker at få ind. Den strategi viser sig nu at give pote.

TK Development står også bag Fashion

Arena Outlet Center, der er et stort og velfungerende outlet center i Prag, mens Miller Developments står bag det populære Premier Outlets Center i Budapest.

Premier Outlets Center er på 12.000 kvm. og ligger 45 minutter vest for København ved afkørsel 36 på motorvej E20.



Bella Center vil begrænse energiforbrug med 20 procent



ØRESTAD: Bella Center vil reducere sit årlige CO₂-udslip med 20 procent inden klimatopmødet i 2009. For at nå målet har Bella Center bl.a. indgået samarbejde med ESCO-firmaet TAC. Indsatsen for at nedbringe CO₂-udslippet sker ved at styre energiforbruget og modernisere tekniske anlæg, bl.a. ventilations- og køleanlæg, cirkulationspumper og et par tusinde lysarmaturer. Som en del af

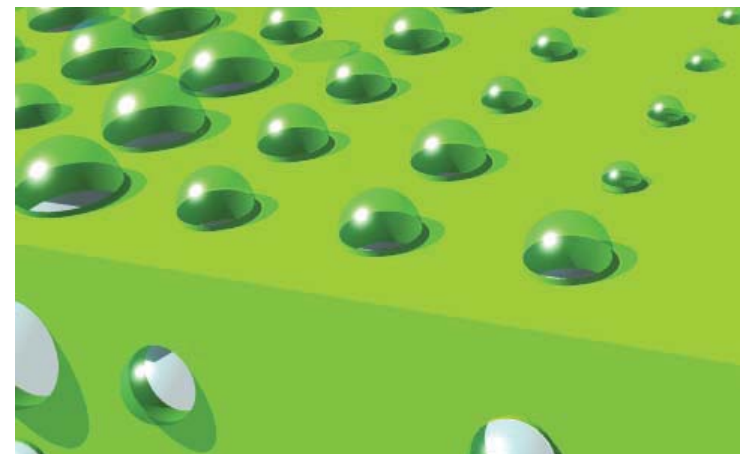
– Vi finder det oplagt, at Bella Center som centrum for klimatopmødet demonstrerer vilje og evne til at reducere udslippet af CO₂. Projektet giver os en fornuftig CO₂-reduktion pr. investeret krone og vil derfor være et eksempel til inspiration for mange af topmødets deltagere, siger teknisk direktør Kristian Ortving, Bella Center, der råder over i alt 122.000 kvm.

projektet foretages den lovpligtige energimærkning EMO. Investeringen i TAC-projektet udgør ca. 18 mio. kr. og har en tilbagebetalingstid på otte år.

– Energistyringen og de tekniske fornyelser giver ikke kun en reduktion af CO₂-udslippet frem mod klimatopmødet. Det lavere energiforbrug medfører desuden en økonomisk gevinst. Samtidig giver den mere effektive styring af temperatur, luftskifte og solindfald et forbedret indeklima til glæde for vores gæster og medarbejdere, siger Kristian Ortving, Bella Center.

TAC arbejder med indeklima, sikring og energioptimering via åbne integrerede it-systemer. På verdensplan har TAC mere end 8.000 medarbejdere og har partnere og afdelinger i 80 lande. I Danmark har TAC omkring 275 medarbejdere fordelt på hovedkontoret i Herlev samt regionskontorer i Odense og Århus.

FABRIKKEN



KONTORLEJEMÅL I SYDHAVNEN

Fabrikken byder på en sjælden mulighed for etablering af din virksomhed i en smuk nyrenoveret fabriksdal. Med sin centrale placering skaber Fabrikken fundamentet for dynamikken i din virksomhed. Fabrikken sikrer din eksponering mod Scandiagade samt Ring 2 samtidig med direkte adgang til de rekreative arealer i Grøn Kile og Teglværkshavnen. Fabrikken særegne udtryk skaber et unikt image for din virksomhed. Lejemålet rummer mulighed for fælles restaurant/kantine og caféområde. Ejendommens fleksible opbygning giver mulighed for tilpasning til jeres behov.

Areal m²: 1.100 - 4.250
Leje pr. m² ekskl. drift: 1.450,-
Forventet indflytning: Sommer 2009
Sagsnummer: 1558533

OPEN SPACES OPEN MINDS



MTHøjgaard



TLF. 33 73 04 04

Under udvikling - Med forbehold for ændringer

mth-sydhavnen.dk

Handler før andre

35.000 KVM. PÅ VEJ PÅ ÅRHUS HAVN

ÅRHUS: Ingeniørhøjskolen i Århus, Incuba Science Park og Århus Maskinmesterskole har indgået en aftale med Århus Kommune om at købe en byggegrund og opføre et fælles erhvervsrettet innovations- og uddannelsescenter på 35.000 kvm. Centret skal give plads til 2.000 studerende og 300 undervisere.

Centret kommer til at ligge på havnens såkaldte Nordlige Bastion. Opførelsen af det nye byggeri påbegyndes i efteråret 2011. Byggeriet får seks etager og forventes at koste 750-800 mio. kroner. I løbet af 2009 vil konsortiet gennemføre en konkurrence, som vil afgøre hvordan byggeriet skal tage sig ud og hvem som skal tegne og opføre det store hus.

UDENLANDSKE VIRKSOMHEDER VIL IND I DANMARK

KØBENHAVN: Trods finanskrisen så er mange udenlandske virksomheder på udkig efter kontorer i Danmark, oplever erhvervsmæglerfirmaet RED Property Advisers, der igennem de seneste fem år aldrig har haft så mange mandater som nu på at finde egnede kontorlokaler i Danmark til især store amerikanske virksomheder. RED Property Advisers repræsenterer Cushman & Wakefield i Danmark. Det er ikke mindst store amerikanske virksom-

heder, der vil styrke deres position på de europæiske og skandinaviske markeder, og som via Cushman & Wakefield har rettet henvendelse til RED.

– Trods finanskrisen ser vi en øget interesse fra udlandet. Vi har på det seneste fået mandat fra en række store internationale virksomheder til at se os omkring efter egnede lokaliteter, siger Bjarne Jensen, erhvervsejendomsmægler og partner i RED Property Advisers.

FOTO: © KONTRAFRAME.DK



Dades: Resultat på 459 millioner kr.

LYNGBY: Ejendomsselskabet Dades har yderligere styrket sin position som en af de ledende og bedst konsoliderede ejendoms-koncerner i Danmark med en portefølje på 15 milliarder kr. inklusiv det seneste køb af Codanhus i centrum af København.

I det netop offentliggjorte årsregnskab viser hovedtallene, at:

- Nettoomsætningen i koncernen blev 969 mio.kr. mod 810 mio. kr. i 2007/08.
- Årsresultat i koncernen blev efter skat 459 mio.kr. mod 869 mio. i 2006/07
- Egenkapitalen blev efter skat forrentet med 9,6%.
- Koncernens egenkapital blev i 2007/08 øget fra 4,6 milliarder kr. til 5 milliarder kr.

Koncernresultatet for 2007/08 er præget af en væsentlig mindre værdiregulering af koncernens ejendomme end foregående år samt fortsat bedring i erhvervsudlejningsmarkedet. Den stigende efterspørgsel på kontorlokaler har betydet, at Dades nu har en tomgangsprocent på 4 procent.

– Årets investeringer afspejler koncernens overordnede investeringsstrategi om fortsat vækst indenfor segmenterne kontor- og butiksejendomme samt butikcentre, siger Boris Nørgaard Kjeldsen.

– Den forbedrede drift og det højere lejeniveau samt den løbende optimering af driftsomkostningerne har i sig selv medført en stigning i værdien af hovedparten af koncernens ejendomme. Omvendt er der foretaget nedskrivninger på en række af ejendommene, bl.a. gennem en stigning i ejendommenes afkastprocenter. Samlet set er det vurderingen, også i dagens marked, at ejendomsporteføljen i enhver henseende er værdiansat forsvarligt i henhold til aktuelle markedsværdier, siger adm. direktør Boris Nørgaard Kjeldsen, Dades.

Dades købte ejendomme for 2,5 milliarder kr. i 2007/08 og solgte for 148 milliarder kr., hvilket har givet en samlet avance på 32 mio. kr.

Datterselskabet, administrationsselskabet Datea, fik i regnskabsåret et overskud efter skat på 14,5 mio. kr., hvilket er selskabets hidtil bedste resultat. Året har været præget af flere nye aftaler indenfor alle selskabets forretningsområder.



SCANDINAVIAN PROPERTY MAGAZINE

MIPIIM 2009

Messe magasinet på Øresundsstanden
udgives fremover af SP Business Media
i samarbejde mellem Copenhagen Capacity,
Malmö Stad og Magasinet Ejendom

International annoncering

Magasinet er det officielle magasin på Øresundsstanden og uddeles fra standen under MIPIM, der afholdes i marts. Med en annonce i Scandinavian Property Magazine får du mulighed for at eksponere din virksomhed over for den internationale ejendomsbranche. Du kan tegne annoncer i magasinet til priser fra kr. 9.850,- for 1/2 side. Kontakt os og book din annonce nu eller få mere information om mulighederne.

Brancheguide

I magasinet vil der være en guide over virksomheder i den danske bygge- og ejendomsbranche. Du kan få din virksomhed med i guiden ved at tegne en udvidet optagelse i Magasinet Ejendomsbrancheguide. Optagelse i guiden koster kr. 5.500,- for 12 måneder, inkl. 2 profilannoncer i Magasinet Ejendom. Besøg magasinetejendom.dk/brancheguide eller kontakt Nikolaj Pfeiffer på pfeiffer@magasinetejendom.dk / tlf. 29 38 74 80.



FOTO: © KONTRAFRAME.DK

Aarsleff vinder Polens største pælekontrakt

POLEN: Entreprenørselskabet Aarsleffs polske datterselskab har indgået kontrakt på udførelse af pælefundering for det nye polske nationalstadion i Warszawa. Det er den hidtil største pælekontrakt i Polen. Stadionet opføres forud for europamesterskabet i fodbold i 2012, hvor Polen sammen med Ukraine har værtskabet.

Kontrakten består af installation af i alt 8.000 stk. betonpæle, som alle fremstilles på Aarsleffs egen pælefabrik i Polen. Værdien af ordren er på cirka 95 millioner kroner og er den hidtil største pælefunderingskontrakt i Polen.

Per Aarsleff har også indgået kontrakt med

Tanzanias vejdirektorat Tanroads om renovering af en del af hovedlandevejen mod Zambia. Kontrakten har en værdi på mere end 550 millioner kr. Arbejdet begynder nu og varer 36 måneder. I alt 25 medarbejdere forventes udstationeret på projektet.

Udviklingen i driften i 4. kvartal medfører i øvrigt, at Aarsleffs forventninger til helårsresultatet for 2007/2008 opjusteres fra 250 millioner kr. til 290 millioner før skat. Det skyldes en positiv udvikling i datterselskaber i Polen og Tyskland samt en usædvanlig god udvikling på flere projekter i Danmark. I det nye regnskabsår, som begyndte 1. oktober 2008, forventes et resultat på omkring 200 millioner før skat.

AMERIKANSK AMBASSADE SKAL SÆLGES

LONDON: Den amerikanske ambassade i London i Grosvenor Square i Mayfair-kvarteret skal sælges. De amerikanske myndigheder har besluttet at købe en ny ejendom på South Bank ved Themsen.



Bygningen ligger på en 3.740 kvm. grund og er på 25.200 kvm. Det er i virkeligheden lejekontrakten, der bliver sat til salg. Lijekontrakten blev indgået på "The Grosvenor Estate" i 1954 og løber i 999 år.

Der har været stærk kritik af, at en så udsat ejendom som den amerikanske ambassade lå i et tæt befolket kvarter og nu vil de amerikanske myndigheder altså tage konsekvensen og flytte til et område, der er lettere at sikre.

CEREP III KØBER OP I ITALIEN

ITALIEN: The Carlyle Groups europæiske investeringsfond CEREP III har købt det italienske butikscenterbyggeri "Le Terrazze di Vado", der ligger i Savona-provinsen langs den italienske nordvestkyst. Centret, der bliver på 21.000 kvm. er en del af et større udviklingsområde langs kyststrækningen ved Vado Ligure i regionen mellem Savona og Bergeggi. Købet er fondens første i Italien. Blandt lejerne i centret er den franske sportskæde Decathlon, der forventes at leje 3.000 kvm.

Le Terrazze di Vado forventes at åbne i sommeren 2009 og rumme 60 butikker.

Carlyle Group er en global, privat investeringsvirksomhed, der administrerer værdier for \$91.5 milliarder fordelt på 66 fonde i Afrika, Asien, Australien, Europa og Nord- og Sydamerika med fokus på områderne rumfart og forsvar, automobil og transport, forbrugsvarer og detailhandel, energi, finansiel service, sundhed, industri, infrastruktur, teknologi og forretningsservice og telekommunikation og medier. Carlyle Europe Real Estate Partners I, II og III administrerer tilsammen cirka 3,4 milliarder euro.



MIPIIM: RUSSERE FÅR 2.700 KVM.

CANNES: Ejendomsmessen Mipim i Cannes kan i år fejre 20 års jubilæum. Og når den bliver holdt i år vil et særligt område på hele 2.700 kvm. blive dedikeret til russiske investorer, der for manges vedkommende stadigvæk har god likviditet og masser af gode ideer til investeringsmuligheder.

– Russere er i løbet af de seneste år blevet den 4. største gruppe af besøgende på Mipim næst efter englændere, franskmænd og tyskere. Derfor dedikerer vi nu et særligt område til Rusland på samme måde som vi gjorde til henholdsvis London og Paris for 10 år siden, siger direktør Nadine Castagna, MIPIM.

Blandt de største udstillere i den russiske "landsby" er Ministry of Economic Development and Trade, Moskva-regionen, Region

Krasnodar, udviklingsselskaberne JSC Ugra Stroy og RussianLand, byen Skt. Petersborg og bystyret i regionen Kazan.

Blandt de nye udstillere er udviklingsselskaberne AFI Development, Terra Nova, Eura-

sia City LLC og Foundation Gazpromipoteka.

I 2008 besøgte 3.000 russere fra 700 firmaer Mipim ud af et samlet deltagerantal på knap 30.000. Russiske udstillere optog 10 procent af Mipims udstillingsareal.



Canadiske fonde går ind i Europa

CANADA: Canadiske fonde investerede sidste år 10 milliarder USD i andre lande med hovedvægt på England, Tyskland, Frankrig, Rusland, USA og Australien, viser en ny rapport fra mæglerfirmaet DTZ. Og investeringerne forventes at fortsætte på trods af finanskrisen.

– Fondene har i alt øget deres udenlandske investeringer med 9,3 procent siden år 2000. Hovedparten er brugt i Europa – primært i London – men nu begynder der at komme større interesse for lande som Kina og Indien, siger Andrew Barnicke, senior vice president i DTZ.

Blandt verdens 300 største pensionsfonde kommer 20 fra Canada. USA har 140 og England 29. De to største pensionskasser i Canada har omkring 100 milliarder hver til investeringer.

I slutningen af 2007 havde de canadiske pensionskasser cirka investeret 7 procent af deres midler i ejendom, men de fleste har et

mål om at forhøje den andel til 10-15 procent. Alene en forhøjelse til 12 procent vil betyde, at yderligere 50 milliarder USD skal investeres i ejendom, og det forventes, at en pæn andel af det beløb vil blive placeret i udlandet.

De 6 vigtigste administratorer af ejendom i Canada er Cadillac Fairview, Oxford Properties, GWL Realty Advisors, Brookfield Properties, SITQ og Bentall Capital.



HØJERE AFKAST I ENGLAND OG FRANKRIG

LONDON/PARIS: Udenlandske investeringer begynder ifølge mæglerkæden DTZ så småt at vende tilbage til London City og Paris i takt med, at afkastet er stigende.

Investorer fra Mellemøsten og Tyskland købte ejendom for 2 milliarder euro i 2. kvartal mod kun 0,55 milliarder euro i første kvartal.

Lancer Asset management, som den kongelige familie fra Abu Dhabi står bag, står bag de største enkeltinvesteringer med købet af to hoteller i Knightsbridge i London for €400 million af engelske Candy & Candy.

PROCTER & GAMBLE VÆLGER JONES LANG LASALLE

USA: Den globale industrikoncern Procter & Gamble har udpeget mæglerfirmaet Jones Lang LaSalle som global rådgiver vedrørende selskabets portefølje på cirka 16 millioner kvm. fabrikker, lagre og kontorarealer.

Den nye 3-årige aftale indbefatter porteføljestyring, transaktionsstyring, mægleropgaver, udlejning og strategisk porteføljeforvaltning i 80 lande i Nordamerika, Sydamerika, Asien, Europa, Mellemøsten og Afrika. Desuden fortsætter Jones Lang LaSalle med at administrere og stå for facility management i P&Gs tekniske og administrative centre, der udgør cirka 1,7 millioner kvm.

– Ved at få én strategisk partner til at stå for alle vores aktiviteter vedrørende ejendom opnår vi effektivitet, kontinuitet og øget

service, siger Jim Fortner, Vice President med ansvar for “Workplace and Infrastructure Solutions” hos P&G.

Procter & Gamble

Procter & Gambles varemærker siges at berøre verdens indbyggere tre milliarder gange om dagen. De kendte varemærker inkluderer Pampers, Tide, Ariel, Always, Whisper, Pantene, Mach3, Bounty, Dawn, Gain, Pringles, Folgers, Charmin, Downy, Lenor, Iams, Crest, Oral-B, Actonel, Duracell, Olay, Head & Shoulders, Wella, Gillette og Braun. Selskabet har 138.000 ansatte.

Jones Lang LaSalle skal forvalte Procter & Gambles General Offices and World Headquarters i Cincinnati i Ohio, USA.



Golfkøb for 19 milliarder euro

EMEA: Europa, Mellemøsten og Afrika er golfindustrien vokset til en milliardindustri, der årligt genererer mere end 53 milliarder euro i omsætning og beskæftiger næsten en halv million mennesker, viser undersøgelsen “The Value of Golf to Europe, the Middle East



and Africa” som revisionsselskabet KPMG har udarbejdet.

Ifølge rapporten er antallet af både baner og spillere i Europa fordoblet siden 1985, mens det tilsvarende antal i USA stort set ikke har ændret sig siden 2000.

– Det er første gang, der bliver sat tal på golfindustrien på denne side af Atlanten, og undersøgelsen tegner afgjort et billede af et område i vækst. Selvom industrien i Europa, Mellemøsten og Afrika økonomisk set stadig kun udgør en tredjedel af værdien i USA, beskriver tallene en betydelig industri, der årligt udbetaler lidt under 10 milliarder euro i lønninger til de ca. 500.000 mennesker, der arbejder inden for området, siger Jesper Blom, Partner i KPMG.

I 2006 blev mere end 160 nye golfbaner og 100 større udvidelser iværksat i EMA-regionen, og inklusiv investering i renovation og forbedring af eksisterende golf faciliteter genererer projekterne en omsætning på 4 milliarder euro.

Især turisme og ejendomshandel ser ud til at vokse, og står i øjeblikket for næsten halvdelen af den samlede omsætning inden for golfindustrien i EMA-regionen.

I 2006 blev der opført over 150 byggeprojekter i forbindelse med golfanlæg, svarende til 17.000 nye bygninger og en omsætning på 18,8 milliarder euro. Golf turismen repræsenterer en omsætning på 6,5 milliarder euro, hvoraf ca. halvdelen kommer fra Frankrig, Italien og især Spanien og Portugal. En ud af 100 ferierejser i EMA-regionen er en golf ferie, hvor spilleren gennemsnitligt bruger 250 euro om dagen. Kun 26 procent af dette går direkte til at spille golf.

– Golf-relateret ejendomshandel står med en værdi på lidt under 19 milliarder euro for den største andel af industriens omsætning.

Ifølge undersøgelsen er købere villige til at betale op til 30 procent mere end ejendoms værdien for huse og lejligheder nær golfområder, og investeringen i ejendomsprojekter er i øjeblikket næsten fem gange så stor som investeringen i baner, siger Jesper Blom.

Libeskind tegner sit første butikcenter

SCHWEIZ: Den verdenskendte amerikanske arkitekt Daniel Libeskind, der også er aktuel i Ørestad i København, har tegnet et nyt butikcenter, der netop er åbnet i Bern i Schweiz.

Westside Shopping og Leisure Centre får 55 butikker, 10 restauranter og barer, hotel, multiplex biograf, badeland med wellness og fitness center og senior boliger.

Projektet er unikt ved, at det er bygget henover motorvejen A1 og samtidig har direkte forbindelse til de offentlige transportmidler.

Westside Leisure og Shopping Centre har kostet 2,5 milliarder kr. at bygge.

Centret er ejet af Neue Brünnen, der er et 100 procent ejet datterselskab af Migros Aare. Det forventes, at centret skaber 800 nye jobs og i øjeblikket arbejdes der på at udbygge kvarteret med boliger til yderligere 2.700 beboere.



FOTO: NEUE BRÜNNEN AG

Westside er tegnet af arkitekten Daniel Libeskinds tegnestue og bygget henover motorvejen.

Dermed forventes der samlet at blive investeret 6 milliarder i Berns Brünnen-distrikt over de næste 5 år.

Det forventes, at centret vil trække 3,5 millioner besøgende årligt.

Leder I efter den gode stemning til Jeres årsrapport?

Kontraframe formidler liv og stemning i arkitektur og byrum. Vi arbejder med fotografi og video. Kontakt os for et uforpligtende møde på 33 25 10 02. Eller se mere på kontraframe.dk



SPANSKE TREMON GÅR KONKURS

SPANIEN: Det spanske udviklingsselskab Tremon er gået konkurs. Selskabet har en gæld på €1 milliard, skriver PropertyEU.

Tremon er det andet spanske udviklingsselskab, der går konkurs i år.

I juli måtte giganten Martinsa-Fadesa kaste håndklædet i ringen.

FONDE STÅR PÅ SPRING

LONDON: Selvom hastigheden er sat lidt ned, så bliver der fortsat forsøgt rejst masser af penge til opportunistiske fonde over hele verden, skriver IPE Real Estate på baggrund af en analyse fra amerikanske Clerestory Capital Partners, der er en "fund-of-funds". Analysen viser, at 187 ejendomsfonde forventede at få indskudt i alt USD 155 milliarder i tredje kvartal.

– Mange fondsmanagers ser potentielle once-in-a-lifetime investeringer lige om hjørnet, siger Tommy Brown, principal og co-founder i Clerestory til IPE.

Analysen viser, at det især er de mindre fonde, der bliver ramt af opbremsningen i nogle investorers lyst til at investere i stor stil. Og det er især til det asiatiske marked, at der forsøges rejst kapital. Her er 67 fonde i gang med at forsøge at rejse USD 46 milliarder. 26 af dem er specifikt relateret til det indiske marked svarende til et beløb på USD 111 milliarder og 10 er Kina-specifikke svarende til et beløb på USD 6 milliarder. 5 nye fonde er kommet ind på markedet i Sydamerika, hvor de forsøger at rejse USD 3,6 milliarder primært til investeringer i Brasilien og Mexico.

Miller køber 33.000 kvm. center

BULGARIEN: Engelske Miller Developments har købt Mall Varna, Bulgariens største butik- og leisure center af Interservice Uzunovi for 900 millioner kr. Købet er Millers største i Centraleuropa og et af de største i Bulgarien i år.

Mall Varna åbnede i juni 2008 og er på 33.000 kvm. Med 150 butikker og diverse rekreative aktiviteter som biographer, bowling og restaurantområde.

– Mall Varna er et imponerede tilskud til vores portefølje og købet er en del af vores

igangværende strategi om at ekspandere i Europa. På trods af den overordnede økonomiske situation, så forventer vi, at butiksmarkedet i Bulgarien vil være i vækst og gøre købet til en rigtig attraktiv investering, siger Keith Miller, Group Chief Executive, The Miller Group.

Inklusiv Bulgarien er Miller Group nu aktiv i 8 lande udenfor UK. Varna er Bulgariens næststørste by og landets ledende turistdestination. Den fastboende befolkning udgør 460.000, men byen huser normalt 1 million mennesker i højsæsonen.



Savills åbner kontor i Xiamen

KINA: Mægler- og ejendomsrådgivningskæden Savills åbner kontor i Xiamen i Kina og har dermed nu 11 kontorer på det kinesiske fastland.

– Vi vælger at åbne endnu et kontor i Xiamen i Kina på grund af den høje økonomiske vækst i landet og den medfølgende efterspørgsel efter alle ejendomsrelaterede ydelser, siger CEO Randall Hall, Savills Greater China.

– Indtil videre har mere end 8.000 multinationale selskaber valgt at placere sig i Xiamen og alene i 2007 blev der investeret i 500 nye projekter til en samlet værdi på 3,3 milliarder USD.

Xiamens BNP steg i 2007 med 16,6 procent til ialt 20,41 milliarder USD. Hovedparten af produktionen kommer fra virksomheder, der beskæftiger sig med produktions- eller high tech industri.

HOLLANDSKE CITIZENM ER EUROPAST MEST INNOVATIVE



FOTO: CITIZEN M

HOLLAND: Den hollandske hotelkæde CitizenM har vundet en pris som Europas mest innovative. Prisen uddeles hvert år af Sleeper Magazine.

Prisen blev især givet for design og arkitektur i kædens gennemførte concept, der forventes at smitte af og danne skole for andre aktører i de kommende år.

CitizenM åbnede det første hotel i sommer i Amsterdam, og nr. to er under opførelse. Samtidig har kæden meldt ud, at den på sigt overvejer at placere sig i alle større byer i Europa med særligt fokus på London, Barcelona, Glasgow, Berlin, Stockholm, Bruxelles, Milano, Moskva, Paris, Istanbul, Warszawa, Budapest – og København.

SKANSKA SKAL ANLÆGE 2 VEJE I POLEN

POLEN: Entreprenørfirmaet Skanska har fået kontrakt på anlæg af to veje i det sydvestlige Polen til i alt 720 millioner kr. De to strækninger består af 5,7 km. og 8 km. vej inklusiv 8 viadukter og tilkørsler. Bygherren er Polish General Directorate for Public Roads and Motorways, Katowice Branch og arbejdet skal være afsluttet i 2011.

Skanska har 6.500 ansatte i Polen.



FOTO: SKANSKA



Bestil annoncer online

**magasinet
ejendom**

Priser fra kr. 6.100,-
Se priser og formater på
www.magasinetejendom.dk



Normalisering på vej på lejemarkedet

Over hele Danmark er efterspørgslen på vej ned. Endnu er der kun tale om, hvad der svarer til en normalisering, men i løbet af de næste 6-9 måneder vil priserne komme under pres. Sekundære beliggenheder bliver først ramt

Dansk økonomi er på vej ind i en afmatning som i resten af den vestlige verden. Alligevel har efterspørgslen på nye kontorlokaler ligget højt. Lige indtil nu. Nu begynder afmatningen nemlig at afspejle sig i lejeefterspørgslen over hele landet. Indtil videre er der dog kun tale om en normalisering efter en længere periode med meget stærk efterspørgsel.

Tomgangen er steget til cirka 5 procent, hvilket ikke er alarmerende. Men hvis den økonomiske tomgang fortsætter og virksomhederne indskrænker, så der bliver brug for færre arbejdspladser og dermed kvm., så stiger tomgangen naturligvis yderligere.

Samtidig vil udbuddet stige mange steder i landet med hovedvægt på København, Århus og Odense, fordi der her er igangsat en række større kontorprojekter. Det er dog formentlig ikke dem, der kommer til at stå tomme, men i højere grad de sekundære

lokaler, som virksomhederne fraflytter, viser en ny rapport fra mæglerkæden Nybolig Erhverv, der analyserer alle regioner af Danmark.

Bedst afkast i Næstved og Slagelse

Den viser, at går man efter afkast, så er der mest at hente i Næstved og Slagelse og mindst i København og Aalborg. Omvendt finder man de billigste kontorer i netop Næstved, Slagelse og Odense og de dyreste i København med et langt spring ned til Århus og Roskilde/Køge og Kolding/Fredericia, hvor de næstdyreste ligger.

Det voksende udbud kommer ovenpå en lang periode, hvor "spekulativt" byggeri, hvilket vil sige byggeri, der sættes i gang uden lejere, har været et fy-ord. Med den sidste periode med høj tomgang, der fandt sted i begyndelsen og midten af goerne i hukommelsen, har mange ejendomsbesiddere været vaccineret mod spekulativt byggeri. Men de seneste år har mange selskaber

omvendt været nødt til at afvise lejere, fordi de ikke havde ledige lokaler – og det har sat en række spekulative projekter i gang primært i de store byer og med absolut hovedvægt på København.

– Det samlede udbud af kontorlokaler i København har ligget på et nogenlunde stabilt niveau, mens efterspørgslen er steget markant. I centrum af København har udviklingen været endnu mere markant, og der eksisterer i dag kun strukturel tomgang, hvilket vil sige ledige lokaler i forbindelse med flytninger og ombygninger, siger Stig Plon Kjeldsen, Nybolig Erhverv, der står bag rapporten.

10 procent stigning

Den situation forventes ikke at vare ved.

– Udbuddet af nye kontorbygninger af domiciltypen er voksende, og det vil sandsynligvis fortsætte de kommende år.

– Den vigende lejeefterspørgsel har startet en bevægelse hvor, sekundære beliggenheder er de første der fravælges. Derfor mærkes udviklingen først i ydre områder, mens de største byer på nuværende tidspunkt kun i ringe grad er berørt. Fortsætter den generelle økonomiske udvikling vil alle områder inklusiv de største byer blive berørt i form af højere afkast og vigende lejeniveauer, siger Stig Plon Kjeldsen, Nybolig Erhverv.

På grund af det manglende udbud af kontorlokaler de seneste år, forventer Nybolig Erhverv, at mange af de nye kontorlokaler vil blive udlejet. Til gengæld vil ledighedsgraden stige blandt de mere sekundære lokaler.

– De mest attraktive lokaler i Sydhavnen og Ørestad er oppe på en udbudspris på 2.100-2.200 kr. per kvm. inkl. drift, hvilket er en stigning på cirka 10 procent i forhold til det tidligere niveau. Der er muligvis udbydere af lokaler, der forsøger at teste topprisen yderligere i øjeblikket, men vi forventer ikke, at priserne stiger yderligere, siger Stig Plon Kjeldsen.

I ældre lokaler i centrum af København er topniveauet 1.800 kr. per kvm., mens man kan leje lokaler på mere sekundære beliggenheder for 800-1.500 kr. per kvm.

– På den anden side af 2009 vil stigningen i udbuddet af nye kontorlokaler

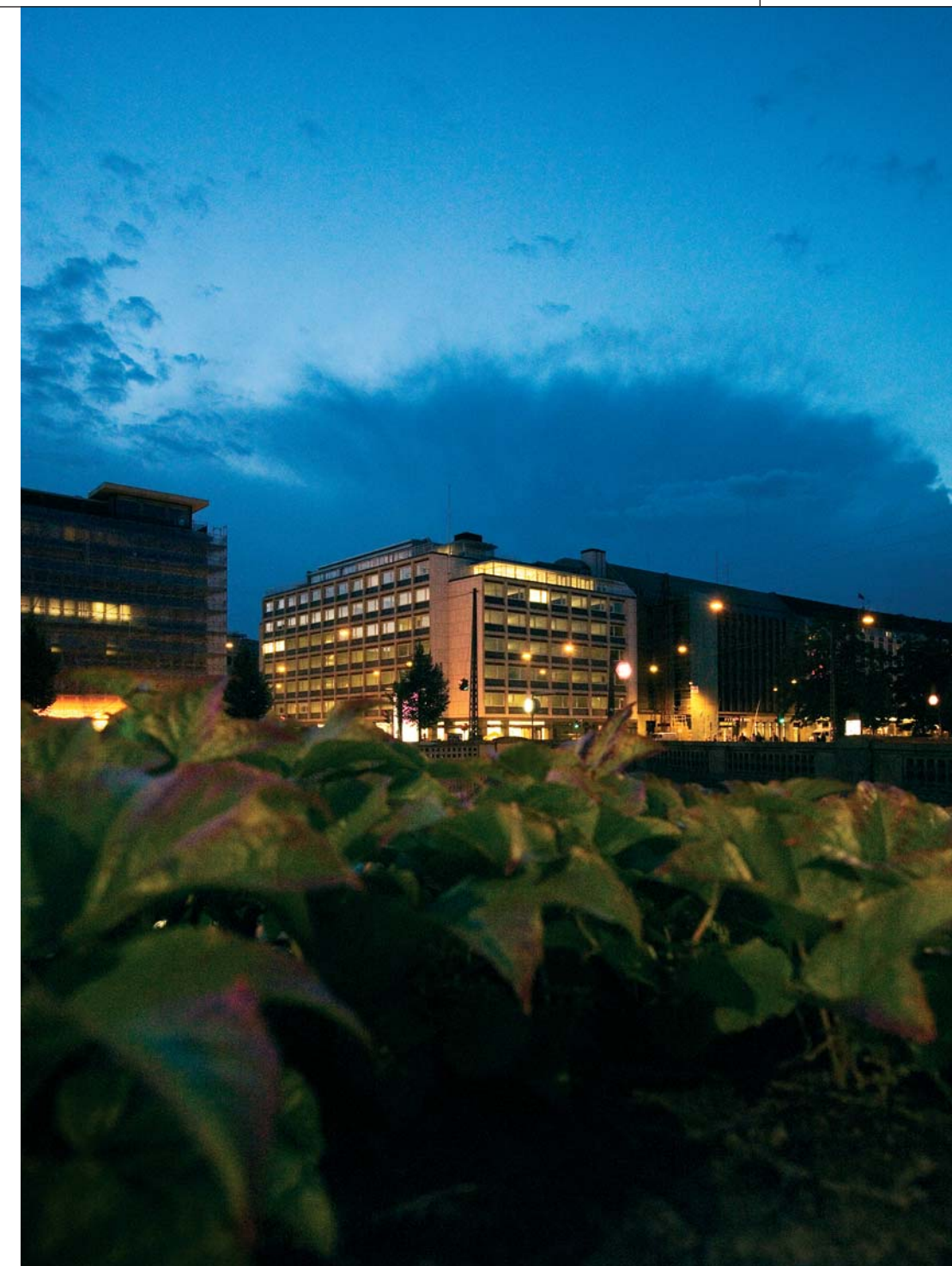


FOTO: © KONTRAFRAME.DK

kunne mærkes i markedet. Samtidig vil efterspørgselen falde. På mellem-langt sigt forventer vi derfor, at der vil komme balance i det københavnske kontormarked. Men det er vel at mærke fra et rødgldende niveau, siger Stig Plon Kjeldsen.

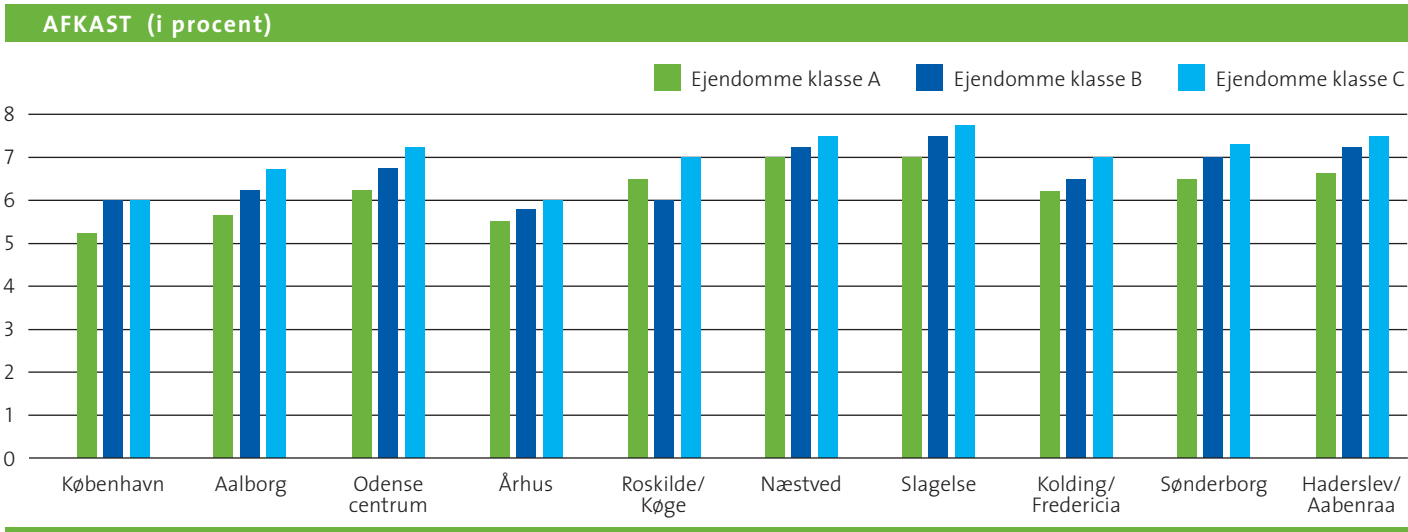
Kortere afstand og bedre p-pladser

Den store efterspørgsel i København har betydet, at mange lejere er rykket

ud for at finde lokaler på resten af Sjælland. Især større virksomheder er flyttet ud af København for at efterkomme medarbejdernes ønske om kortere afstand til arbejdspladsen og bedre parkeringsmuligheder.

I den sjællandske region vil opbremsningen i udlejningsmarkedet få stor betydning især i yderområderne.

>>



Afkast og risiko hænger sammen – jo højere risiko jo højere afkast. Derfor giver sekundære ejendomme altid højere afkast – og det gælder både på nationalt plan og på lokalt plan. I takt med, at ledigheden stiger hurtigst på de sekundære ejendomme er det også her, at afkastet er steget hurtigst i løbet af det seneste år. Generelt er afkastet stigende over hele Danmark som reaktion på den finansielle krise og den stigende rente. /Kilde: Nybolig Erhverv



FOTO: CEES VAN ROEDEN / VISITDANMARK

KONTORLOKALER I DANMARK (i kvm.)	
Københavns Kommune	4.911.800
Frederiksberg Kommune	250.000
Københavns Amt	4.007.500
Frederiksborg Amt	1.113.700
Roskilde Amt	600.000
Hovedstadsområdet	10.883.000
Vestsjællands Amt	791.500
Storstrøms Amt	630.100
Bornholms Amt	114.600
Fyns Amt	1.374.700
Sønderjyllands Amt	713.400
Ribe Amt	604.000
Vejle Amt	1.098.700
Århus Amt	2.369.300
Ringkøbing Amt	744.600
Viborg Amt	671.700
Nordjyllands Amt	1.614.200
Resten af landet	10.726.800
Hele landet	21.609.800

Over halvdelen af Danmarks kontorlokaler ligger i Hovedstadsregionen fulgt af Århus, Nordjylland og Fyn.

Kilde: www.oline.dk

– Påvirkningen vil formodentlig være mindre for de større byer i periferien af hovedstaden, mens yderområderne er mere sårbare over for en økonomisk vækststopbremsning, da beliggenhed får voksende betydning, når konkurrencen på udbudssiden vokser.

I **Århus** er tendensen den samme som i København, selvom opsvinget har været relativt større: Normalisering efter et marked, der har været kraftigt i ubalance.

– Lejeefterspørgslen i Århus har gennem en årrække været meget høj. Fra midten af 2006 og frem til udgangen af 2007 skete der en væsentlig stigning i lejeniveauerne, fordi udbuddet af moderne, attraktive lokaler slet ikke kunne følge med den stærke efterspørgsel, påpeger Nybolig Erhverv.

Nu er der imidlertid nybyggeri i gang og i endnu højere grad planlagt både i de nye områder på havnen, men også langs motorvejsnettet rundt om byen.

– På den baggrund forventer vi, at der på længere sigt vil opstå en bedre balance mellem udbud og efterspørgsel, hvilket vil føre til en stabilisering af

lejeprisudviklingen.

På vej i Odense

I **Odense** er markedet først nu ved at få tilført nye lokaler. Samtidig er der en række store udviklingsprojekter i gang blandt andet i forbindelse med universitetet, der har planer om en hel ny forskerby i samarbejde med Freja Ejendomme.

– Efter en periode med mange større lejesager ser vi nu en tendens til, at efterspørgslen efter de større enheder falder en smule, mens efterspørgslen efter mindre enheder er på vej op – en tendens, der gælder for alle kontor-segmenter, påpeger Nybolig Erhverv i Odense.

Samtidig er der kun en lille prisforskel på 100-200 kr. på helt nye lokaler og lidt ældre lokaler.

Der er en del projekter på vej overalt i Danmark. Flest i hovedstadsregionen, men også andre steder er pipelinen relativt høj i forhold til, at markedet er begyndt at vise en vis afmatning. En del projekter afsluttes i 2009, men der er også mange kvm., der kommer på markedet i 2010.

– Det betyder, at nybyggeri er endnu mere attraktivt og det er med til at forstærke vores forventning om, at især den ældre kontormasse vil opleve stigende tomgang i løbet af kort tid. Over en bred kam forventer vi, at lejeniveauerne vil komme under moderat pres, der vil være mest fremtrædende for den ældre kontormasse uden gode faciliteter som elevator, P-pladser eller med sekundære beliggenheder. Med en mærkbar forøgelse af udbuddet i de kommende år og et fald i lejeefterspørgslen, vil der dog ifølge Nybolig Erhverv komme en moderat stigende tomgang i hele kontormassen.

Aalborg er solstrålehistorien i det danske kontormarked netop nu. Men der kommer mange kvm. på markedet i de kommende år, og spørgsmålet er naturligvis om udviklingen kan fastholdes.

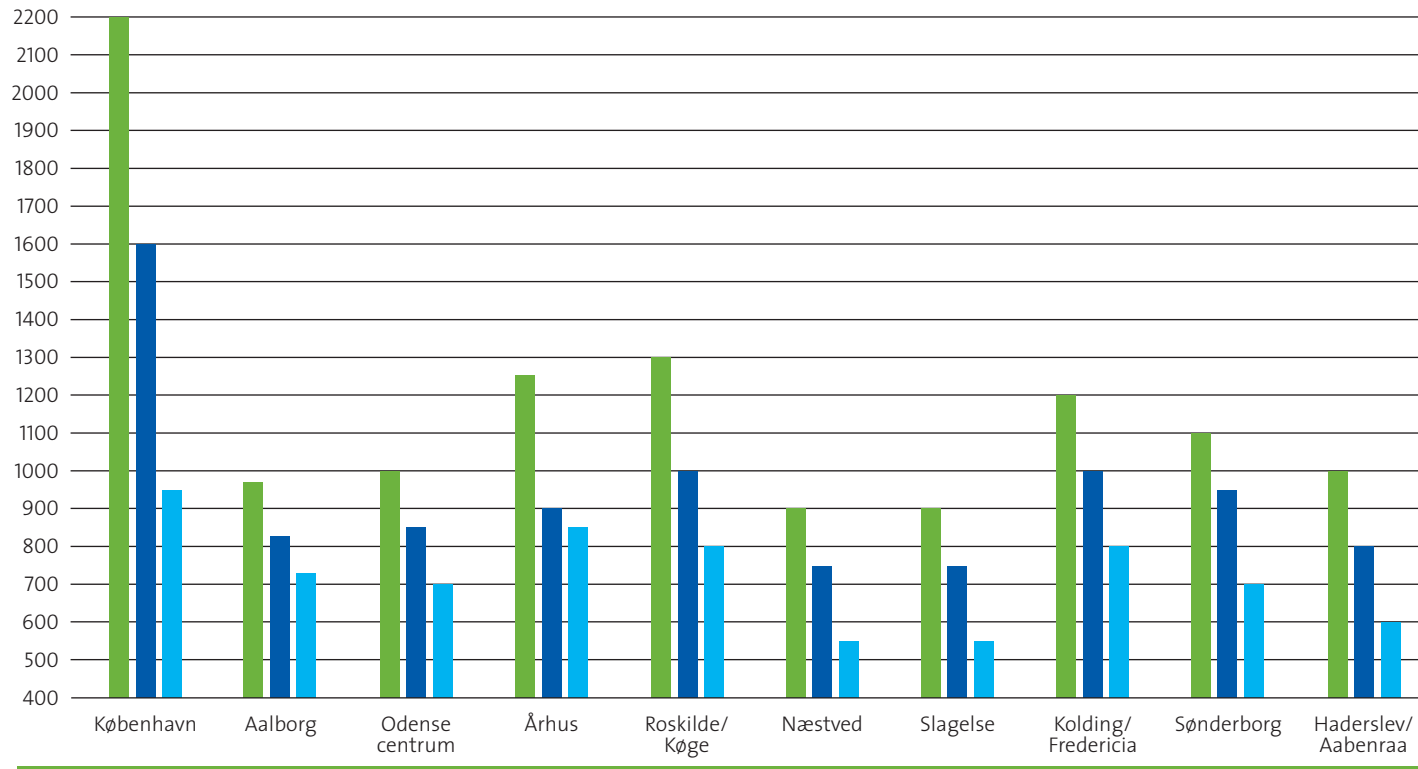
– Lejeefterspørgslen har gennem en længere periode været stigende og har nu stabiliseret sig på et bemærkelsesværdigt højt niveau. Hovedforklaringen bag den gunstige efterspørgselssituation er den generelt positive økonomiske udvikling, som den nordjyske region har gennemgået de senere år. >>

PROJEKTER PÅ VEJ (i kvm.)			
	Færdiggøres 2008	Færdiggøres 2009	Færdiggøres 2010
København	68.500	164.000	268.500
Aalborg	15.000	20.000	10.000
Odense centrum	6.000	10.500	2.000
Århus	68.000	100.000	100.000
Roskilde/Køge	15.000	15.000	20.000
Næstved	3.000	10.000	4.000
Slagelse	4.000	7.000	5.000
Kolding/Fredericia	4.000	6.000	8.000

Kilde: Nybolig Erhverv.

LEJEPRISER PÅ KONTORER (i kr. per kvm. per år)

■ Ejendomme klasse A ■ Ejendomme klasse B ■ Ejendomme klasse C



Toplejeniveauet er steget til 2.200 kr. per kvm. i København, og der forventes det foreløbig at stagnere i takt med, at efterspørgslen er svagt faldende. Der er dog langt fra København til provinsen, hvor det absolutte topniveau findes i Århus og i Roskilde/Køge, hvor 1. classes kontorer kan lejes til 1.250-1.300 – et niveau, der kun netop overgår de øvrige store jyske erhvervsbyer samt Odense. (Note: Alle priser inkl. drift). /Kilde: Nybolig Erhverv

Det har også betydet, at flere ejendomsselskaber og projektudviklere som C.W. Obel og Enggaard-koncernen er gået i gang med kontorbyggerier selvom de ikke er udlejet på forhånd. Og at udbuddet af nybyggede kontorbygninger i området sker til et lejenniveau, der er op til 10 procent højere end for bare et år siden. Over de kommende 1-2 år forventes kontorudbuddet i Aalborg-området at blive forøget med anslået 45.000 kvm.

– Hermed står kontormarkedet over for en pæn udfordring med at absorbere de mange nye kvm. – dels med at undgå et stort udsving i tomgangsniveauet, dels omkring lejeniveauerne i de mest udsatte delmarkeder, der kan komme under pres som en konsekvens af det øgede udbud.

Fald i efterspørgslen i Sønderjylland

Den **sønderjyske** region kan blive det område, der bliver hårdest og først ramt af den økonomiske nedgang. Og igen: Sekundære ejendomme får det værst.

– Vi har en forventning om, at den økonomiske afmatning vil betyde, at den samlede lejeefterspørgsel vil aftage en smule hen over de kommende 6-12 måneder i takt med den økonomiske udvikling. Samtidig er der en tendens til, at lokaler af mindre god kvalitet bliver skiftet ud til fordel for nyere og velindrettede lokaler. Den rotation i markedet fører til en solid efterspørgsel på klasse A-ejendomme, mens efterspørgselen på sekundære ejendomme vil være mærkbart aftagende.

De igangværende projekter i regionen er primært beliggende nær motorvejsnettet eller de store indfaldsveje. Og mange drejer sig om flerbrugerhuse. Men Nybolig forventer også, at alene den nuværende situation vil betyde, at der bliver sat færre udviklingsprojekter i gang.

– En del planer for de næste 12-18 måneder vil blive udskudt. Men tilbagegangen i det eksisterende marked bliver ikke større end, at det generelt set blot vil føre til en stabilisering af lejepriserne. Der vil komme en del rotation og den ældre kontormasse kommer til at opleve stigende tomgang og længere liggetider, hvilket kan føre til fald i lejepriserne i det segment, påpeger Nybolig. ■

SEMINAR

Krisestyring af Byggerier

Konkurser, betalinger, mangler, udeblivelse m.m.

Den 25. februar 2009 på Copenhagen Marriott Hotel

Krisestyring af byggerier v. konkurser, manglende betalinger, mangler, udeblivelse m.m. Råd og tip til hvordan du som aktiv i bygge- og anlægssektoren styrer udenom de værste kriser, samt ikke mindst hvordan man håndterer kriser, når de opstår.

Seminarbeskrivelse

Krisestyring i byggerier er svært og koster rigtig mange penge, hvis det ikke gøres helt optimalt. Men når du står midt i det, er det svært at overskue, hvordan du løser krisen optimalt. Oftest beror krisestyringen mest på erfaring fra tidligere kriser. Vi forstår rigtig godt, hvor dejligt det ville være at have værktøjer til krisestyring, før krisen opstår, især nu hvor en række aktører i byggeriet begynder at være presset. Derfor har vi lavet dette tilbud til dig, der står midt i en krise, eller gerne vil være forberedt til den næste dukker op. Kurset er et praktisk kursus, der lægger vægt på, at du får anvendelige redskaber med hjem, som klæder dig på til at håndtere allerede forekomne kriser eller fremtidige kriser. Formålet med kurset er at sætte dig i stand til at håndtere samarbejdspartners konkurser, betalingsstandsninger m.m.

Målgruppe

Bygherrer, projekt- og byggeledere, rådgivere, entreprenører, underentreprenører og øvrige aktører som ønsker værktøjer til at sikre sig mod konkurser, betalingsstandsninger, manglende betalinger m.m.

Underviser Christian Molt Wengel, advokat (L)

Advokat Christian Molt Wengel rådgiver inden for alle entreprisens facetter og til de respektive parter herunder bygherrer, entreprenører, arkitekter og ingeniører. Christian Molt Wengel har ført mange voldgifts- og retssager om byggeri og de dertil hørende retsområder. Christian Molt Wengel er medlem af Advokatsamfundets faggruppe for erhvervs ejendomme og entrepriser, Dansk Selskab for Byggeret og Foreningen for Byggeriets advokatsamarbejde.

Som voldgiftsdommer i Willem C. vs. Moot Court Competition har Christian Molt Wengel opnået en stor erfaring med internationale voldgiftssager.

**København
Copenhagen Marriott Hotel**

Kalvebod Brygge 5
1560 København V
Tlf: 88 33 13 07

Din investering er:

- 1. deltager kr. 3.945,-
- 2. deltager kr. 3.595,-
- 3. deltager kr. 2.995,-

I prisen indgår dokumentation, deltagerbevis, frokost samt kaffepauser og frugt i løbet af dagen.

Tilmeld dig seminaret ved at:

- bruge tilmeldingskuponen på hjemmesiden: www.nohr-con.com, hvor du også kan finde mere information
- Du kan også ■ e-maile til info@nohr-con.com, eller ■ ringe til os på +45 70 20 11 46

**Nohr-Con**

Zeppellinerhallen · Islands Brygge 55 · 2300 København S · Tlf. (+45) 70 20 11 46 · www.nohr-con.com

”Hvis Christian cyklede lige så godt som han underviste, ville Michael Rasmussen få baghjul”

Michael Andersen, Høpfner A/S

Program

Registrering og forfriskninger med ligesindede**08.30
09.00** **Hvordan sikrer man sig inden byggeriet igangsættes?**

- Kontrakter m.v.

Praktisk håndtering af et kriseramt byggeri

- Styring af byggeriet
- Betalinger
- Standsning
- Pragmatiske løsninger

12.00 **Frokost.** Der vil ca. hver time være pause**13.00** **”Bruddet” – ophævelse af entreprisekontrakter**

- Hvad kan bygherren så gøre?
- Bygherrens ophævelse
- Entreprenørens ophævelse
- Formkrav til ophævelse
- Bygherrens hævebetingelser
- Entreprenørens hævebetingelser
- Hæveopgøret: hvordan skal der ”deles”, når der hæves?
- Sikring af bevis - stædeopgørelse
- Sikring af byggepladsen

Håndtering af problemstillinger over for et konkursbo

- Konkurs og betalingsstandsning
- Det taktiske spil
- Afledte problemstillinger ved konkurs: rådgiverhonorar, mangler ved konkurs

Praktisk opgørelse af krav**Afslutning og uddeling af deltagerbevis**

Ret til ændringer forbeholdes.

Af Lars Storr-Hansen

Adm. direktør i Dansk Byggeri
lsh@danskbyggeri.dk



Ikke flere svipsere - tak

Det politiske klima i Danmark er ved at udvikle sig til et dyrt bekendtskab for landet. Set med erhvervslivets briller er der for mange vigtige initiativer, der er gået på grund på det seneste. Reforme, der ender som Kejserens Nye Klæder. Det er ganske enkelt for ringe, at de politikere, der vil kaldes ansvarlige, ikke tager de strukturelle problemer mere alvorligt.

I Dansk Byggeri har vi med særlig interesse arbejdet for at få udmøntet regeringens ellers ambitiøse mål med kvalitetsreformen og peget på behovet for at investere i velfærdens rammer. Vi har påvist behovet for milliardinvesteringer i genopretning og modernisering af nedslidte offentlige bygninger og anlæg, og regeringen åbnede da også op for vores argumenter i lanceringen af kvalitetsreformen. Desværre vendte regeringen efter få måneder på tallerkenen med et – har det vist sig – unødvendigt kommunalt anlægsloft på et tidspunkt med faldende beskæftigelse i byggeriet.

I finanslovsaftalen fik vi ganske vist den såkaldte "lokumsaftale", hvor der over to år afsættes 100 mill. kr. i en pulje til renovering af skoletoiletter. Hertil kommer 200 millioner kr. ekstra til trængte kommuner. Det er dog først og fremmest en symbolpolitisk gestus og en meget beskeden begyndelse, da der er behov for beløb af en helt anden størrelsesorden.

Vi har også været optaget af arbejdet med en reform af hele arbejdsmarkedet, men har også noteret os, at vi ikke kom-

mer ret langt så længe efterlønnen er fredet og så længe, der rystes på hænderne, når der peges på behovet for en kritisk gennemgang af dagpenge-området. At vi så i stedet får en hovsa-løsning med en kommunalisering af jobcentrene puttet ind i finanslovsaftalen, var hverken forventet eller velkomment.

Lad os derfor gøre det klart: Med hensyn til arbejdsmarkedet er det meget beklageligt, at efterlønnen er politisk urørlig. Alle arbejdsmarkedspolitiske initiativer, der ikke indeholder et effektivt opgør med de strukturelle midler på arbejdsmarkedet, herunder efterlønnen, er som Kejserens Nye Klæder. Den planlagte reform af dagpengereglerne kunne have afhjulpet noget, men desværre. Det er både dyrt og meget beklageligt, at arbejdsmarkedsreformen endte som en fuser. Hermed er det politiske krudt til at fremtidssikre arbejdsmarkedet tæt på at være brugt op, og der er kun skatten tilbage.

Og der skal tænkes i vækststimulering mere aktivt. Vi efterlyser ikke initiativerne fra 70'erne, men vi efterlyser, at offentlige penge bruges mere aktivt end passivt. Det handler ikke bare om øgede investeringer i infrastruktur, som vil gavne hele samfundet, både private og erhvervslivet, eller om at forbedre standarden af offentlige bygninger. Det hand-

ler også om at indbygge incitamenter til at lade borgerne disponere – ikke mindst i forhold til energieffektivisering og klimadagsordenen.

**“Lokumsaftalen
er en
symbolpolitisk
gestus”**

Dansk Byggeri har regnet på topskatten og kan konstatere, at op mod halvdelen af de beskæftigede i byggeriet allerede næste år må forvente at betale topskat. Der er således udsigt til, at de ansatte i byggeriet får for lidt i lønningsposen ved at sige ja til at yde en ekstra indsats. Det har vel aldrig været hensigten, at den ganske almindelige LO-arbejder skulle svare topskat. Derfor har vi knyttet store forventninger til den skattereform, som vi fortsat forventer fremlagt i det nye år.

**“Topskatten
skal
afskaffes”**

Det er bydende nødvendigt, at skattekommisionens arbejde fører til en rigtig reform, der effektivt sænker skatten på arbejde, og som omlægges afgifterne i klimavenlig retning. Småjusteringer er ikke godt nok. Topskatten skal helst afskaffes, og det vil være for uambitiøst blot at lave nogle mindre justeringer.

Dansk økonomi er ikke på vej i sort, men der er behov for, at både regeringen og oppositionen erkender, at det er nødvendigt at se fordomsfrit på, hvordan offentlige penge bruges og på hvordan skattesystemet er indrettet. Der er ikke råd til flere eksempler på Kejserens Nye Klæder. ■



Af Peter Winther
Direktør og partner, Sadolin & Albæk
pw@sa-oncor.dk



“Når andre er grådige....”

Investorer, som har skrevet sig en af Warren Buffetts klassiske udtalelser bag øret – “Når andre er grådige, skal man være frygtssom, og når andre er frygtsomme, skal man være grådig”, vil få travlt i de kommende 12 måneder.

De få investorer, som i kriseåret 1993 havde midlerne og modet til at investere i fast ejendom, blev i årene efter krisen belønnet for deres vilje til at gå ind i et marked på et tidspunkt, hvor markedsudsigterne var særdeles dystre. Det samme vil gælde de investorer, som i det kommende år drager fordel af et ganske stort udbud af attraktive investeringsejendomme til priser, som til tider vil ligge betydeligt under, hvad tilsvarende ejendomme blev omsat til for 1-2 år siden.

Der er efter Sadolin & Albæks opfattelse god grund til at antage, at markedet i de kommende 12 måneder vil være købers marked med en række interessante investeringsmuligheder for investorer, som ikke er afhængig af en meget aggressiv belåning.

Investorerne ruste sig da også til at gå på storindkøb, når antallet af mere eller mindre tvangsmæssige salg accelererer inden for de kommende 12 måneder.

Antallet af potentielle købere er i dagens marked unaturligt lavt, idet en række i øvrigt seriøse investorer som følge af de meget restriktive finansieringsmuligheder de facto er afskåret fra at ekspandere. Og de investorer, som grundlæggende ønsker at øge deres eksponering og som er i stand til at finansiere nyinvesteringer, bliver

også ramt af en naturlig usikkerhed om, hvorvidt markedet skal falde yderligere.

Færre aggressive og spekulative investorer såvel som vanskeligere og dyrere finansiering er forhold, som øger kravet til det direkte afkast – og ikke mindst er prisen på risiko steget.

Forskellen mellem den sikre statsobligationsrente og afkastet på knap så sikre fordringer er steget betydeligt i takt med, at investorernes nationale og internationale jagt efter et højt afkast er afløst af en jagt efter lav risiko.

Det præger også det danske marked for erhvervs- og investeringsejendomme.

Der kan ikke herske tvivl om, at omsætningen inden for erhvervs- og investeringsejendomme i 2008 vil være langt lavere end i årene 2005 til 2007, hvor investeringsmarkedet på det nærmeste var overophedet. Det er ikke unaturligt – og heller ikke skadeligt for sundheden på markedet – at omsætningen i en periode falder.

**“Første classes
investeringsejendomme er
i løbet af 2008 faldet 5-10
procent i værdi.”**

Men potentielle sælgere af fast ejendom drømmer fortsat om at opnå de priser, som de kunne få for 12 måneder siden – eller håber på at sælge på vilkår, som sikrer den sælgende virksomheds økonomiske overlevelse, og det kan ikke i alle tilfælde lade sig gøre.

Det er derfor sikkert, at der vil komme en bølge af tvangssalg

af investeringsejendomme, antagelig i størrelsesordenen 15-20 milliarder kr. I de tilfælde, hvor der kun er få panthavere, vil transaktionerne kunne ske ved salg i markedet, men i de

**“Det kan ikke undre, at
investorernes krav til
nettostartafkast
er steget”**

mange tilfælde, hvor ejendommen er overbelånt med et stort antal pantebreve fra mange forskellige kreditorer, vil ejendommen næsten uundgåeligt ende på tvangsauktion.

Et investeringsvolumen på 15-20 milliarder kr. vil uden nævneværdige problemer kunne absorberes i et marked, hvor en række kapitalstærke investorer efterspørger ejendomsinvesteringer, og hvor det årlige transaktionsvolumen i de senere år har været i niveauet 60-70 milliarder kr.

Det anses for sandsynligt, at forholdene på finansmarkederne normaliseres i første halvår 2009, og at renten falder Yderligere. Disse forhold vil stabilisere ejendomsmarkedet og sikre, at priserne på erhvervs- og investeringsejendomme ikke vil fortsætte med at falde. På den anden side vil den finansielle sektor fortsat være relativt tilbageholdende med ejendomsfinansieringer.

Det er således væsentligt for det danske ejendomsmarked og

dansk økonomi, at forholdene på de finansielle markeder snarest stabiliseres, således at rentable og attraktive investeringer, herunder inden for fast ejendom, med en efter forholdene rimelig egenfinansiering igen kan lånefinansieres på rimelige vilkår. ■



Af Thomas Stampe
Advokatfirmaet BechBruun
thst@bechbruun.com



Dansk selskabsret under forandring

Et udvalg nedsat under regeringen fremkommer i disse dage med et omfattende forslag til en helt ny selskabslovgivning i Danmark, der skal erstatte aktieselskabsloven og anpartsselskabsloven. Forslaget vil, hvis det vedtages, indebære betydelige ændringer af de regler vi kender i dag – hvilket også vil få betydning for aktørerne på ejendomsmarkedet.

Forslaget forventes fremsat i Folketinget i begyndelsen af 2009, og da et meget betydeligt antal ministerier og organisationer har deltaget i tilblivelsen, er det forventningen, at forslaget vil blive vedtaget.

Nogle af de væsentligste elementer i den nye lov er følgende:

Kapitalkrav

Efter de nugældende regler skal aktiekapitalen i et aktieselskab mindst være på kr. 500.000, mens anpartskapitalen i et anpartsselskab mindst skal være på kr. 125.000. Endvidere gælder, at aktie- eller anpartskapitalen – uanset hvor stor den er – skal være indbetalt til selskabet inden selskabet kan registreres hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Det vil man ændre, således at man kan nøjes med kun at indbetale 25% af aktiekapitalen ved stiftelsen. Hvis man eksempelvis vil stifte et selskab med en aktiekapital på 1 million kroner, behøver man således ved stiftelsen kun at indbetale 250.000 kr.

Den aktionær, som har tegnet aktier, men kun indbetalt 25% af kapitalen, hæfter selvfølgelig for indbetalingen af restkapitalen, som selskabet vil kunne forlange indbetalt på anfordring.

Ved stiftelse af anpartsselskaber med en kapital på under 500.000 kr. vil man kunne stifte selskabet uden at indbetale nogen del af kapitalen.

Kravene til tilvejebringelse af selskabskapitalen foreslås således lempet betydeligt. Det gælder også, hvis kapitalen tilvejebringes ved realindskud i stedet for kontanter, d.v.s. ved såkaldt apportindskud som for eksempel en ejendom. Her stiller selskabslovene i dag krav om, at en uvildig vurderingsmand skal vurdere aktivets værdi således at det sikres, at det aktiv, der indskydes, mindst svarer til den værdi, der modtages aktier eller anparter for.

Efter det nye lovforslag kan vurderingsberetningen helt udelades, hvis selskabsdeltagerne er enige om, at en sådan ikke skal foretages.

Aktionærlån

Udlån af selskabets midler til aktionærer, ledelsesmedlemmer og andre nærtstående er efter den nugældende lov forbudt, og kvalificeres som såkaldte aktionærlån.

Forbudet mod at yde aktionærlån lempes med den nye lov, så det fremover vil være tilladt at yde aktionærlån til aktionærer og andre “nærtstående”, hvis lånet kan rummes inden for selskabets frie reserver, d.v.s. selskabets egenkapital med fradrag af aktiekapitalen og de bundne reserver.

Lån til en aktionær har efter de nugældende regler været tilladt, hvis aktionæren er et moderselskab og der er tale om et koncerninternt lån. Der har imidlertid været en særlig praksis om udenlandske moderselskaber, hvor kun moderselskaber

hjemmehørende i et EU- eller EØS land har været at betragte som et moderselskab, hvorimod et moderselskab i fx USA ikke har kunnet betragtes som et moderselskab. Det har medført den besynderlige retstilstand, at hvor et koncernlån til fx et portugisisk moderselskab har været lovligt, har et udlån til et amerikansk moderselskab i de fleste tilfælde været ulovligt.

Også denne praksis foreslås ændret, så også moderselskaber udenfor EU og EØS vil kunne blive betragtet som moderselskaber, hvis visse betingelser er opfyldt.

Selvfinansiering

Både aktie- og anpartsselskabslovene indeholder i dag et såkaldt selvfinansieringsforbud, hvilket betyder, at det er forbudt at stille selskabets midler til rådighed for erhvervelse af aktier i selskabet. Det betyder for eksempel, at hvis en person ønsker at købe et selskab, som ejer en fast ejendom, har det ikke være tilladt for den pågældende person at optage lån i en bank eller kreditforening mod pant i selskabets ejendom. Det har i sagens natur ofte vanskeliggjort finansieringen af ejendomshandler, som har været tilrettelagt som selskabshandler.

Også dette regelsæt foreslås nu lempet, således at selvfinansiering fremover vil være tilladt, såfremt “selvfinansieringen” ikke strækker sig ud over selskabets frie reserver. Eksempel: Et ejendomsselskab, som ejer en enkelt ejendom, har frie reserver for 1 million kroner og købesummen for selskabet er aftalt til 1,2 millioner kroner. Køber vil i denne situation – som udgangspunkt – lovligt kunne tilvejebringe et lån i bank eller kreditforening på 1 million kroner mod pant i selskabets ejendom.

Det kan ikke understreges kraftigt nok, at et aktionærlån eller en “selvfinansiering” under alle omstændigheder kun vil være lovlig, hvis dispositionen set fra selskabets side er forsvarlig, og at det er ledelsens pligt at sikre, at dette forsvarlighedskrav iagttages.

Den nugældende aktieselskabslov foreskriver, at et aktieselskab skal ledes af en bestyrelse og en direktion, mens der i anpartsselskabsloven er valgfrihed med hensyn til, om man ønsker aktieselskabets to-strengede ledelsesform eller om man ønsker at nøjes med enten en direktion eller en bestyrelse.

Ledelsesreglerne liberaliseres

Efter det nye lovforslag vil udgangspunktet fortsat være, at et aktieselskab ledes af en bestyrelse og en direktion, men reglerne liberaliseres således, at selskabet nu kan vælge andre ledelsessystemer, for eksempel svarende til dem, der gælder efter tysk eller amerikansk ret. Baggrunden for denne regel har været at gøre danske selskaber mere attraktive for udenlandske virksomheder idet tankegangen er den, at hvis fx en amerikansk koncern ønsker at etablere et datterselskab i Europa, vil det være et konkurrenceparameter, at den amerikanske koncern i Danmark vil kunne etablere et selskab med en ledelsesform, som er koncernen bekendt frem for at skulle indordne sig under et ukendt ledelsessystem.

Ansvaret lempes ikke

Efter de nugældende regler er selskabets ledelse ansvarlig for, at selskabet forvaltes forsvarligt, herunder, at selskabet til enhver tid har et forsvarligt kapitalberedskab. Disse regler vil ikke blive ændret i den nye lov.

Generelt er den nye selskabslov udtryk for en betydelig liberalisering af selskabslovgivningen, hvilket blandt andet har betydet, at mange af de regler, som i dag har til formål at sikre kapitalens tilstedeværelse, falder bort. Ikke mindst fordi de nugældende ansvarsregler fastholdes uændret, bør selskaberne være særligt opmærksomme på, at udlodning af penge fra selskabet kun sker på et oplyst og fornuftigt resultat og under iagttagelse af forsvarlighedsprincippet. ■

**Selskabskapitalen kan nu
tilvejebringes ved realindskud
som for eksempel en
ejendom.**



Ud over staldbyggeri, har Gråkjær også en stor afdeling for totalentreprise inden for industribyggeri. Virksomheden udspringer af en tømrervirksomhed som John Gråkjær startede i 1973 efter endt tømreruddannelse.

John Gråkjær er Midtjyllands bedste “entrepreneur”

HOLSTEBRO: John Gråkjær og byggeselskabet Gråkjær vandt den midtjyske finale i Ernst & Young's vækstskaberkonkurrence Entrepreneur Of The Year. Gråkjær er den største leverandør af totalentrepriser inden for staldbyggeri i Danmark. Virksomheden har også aktiviteter i udlandet, primært i Tyskland, Sverige og Norge, og leverer alle ydelser til landmanden fra assistance med tegning, byggeri, miljøgodkendelse, optimering af produktionsproces og budgetlægning.

– Dette års vinder er en entrepreneur, som har forstået at realisere potentialet i et ellers vanskeligt marked. Han lægger en ny betydning i ordet serieiværksætter, idet han har solgt sin virksomhed flere gange. Når overtagelsen ikke er gået helt efter planen,

har han benyttet tilbagekøbet til at genopfinde virksomheden og introducere den i ny skikkelse. Det har han gjort så vellykket, at virksomheden nu meget bogstaveligt lever op til Jørgen Mads Clausens ønske om at skabe nye milliardindustrier, lød det blandt andet i jurybegrundelsen for at vælge netop John Gråkjær som Midtjysk vinder af Entrepreneur Of The Year-konkurrencen.

Der deltager i alt 252 virksomheder i konkurrencen om at vinde titlen som Danmarks bedste vækstskaber “Entrepreneur Of The Year 2008”. Dermed er antallet af deltagere steget med 46% i forhold til sidste år. Der kåres vindere i regionerne København, Sjælland, Fyn, Syd- og Sønderjylland, Midtjylland og Nordjylland inden den samlede vinder findes.

LARS GØTKE ER FYLDT 50...

GLOSTRUP: Den mangeårige underdirektør i Nordea Ejendomme, Lars Gøtke, er fyldt 50 år. Det blev fejret med en velbesøgt reception i Nordea Ejendommers hovedkontor i Glostrup, hvor både kunder, leverandører og mange kolleger og “konkurrenter” i ejendomsbranchen kom for at sige tillykke.

Ejendomsporteføljen i Nordea Ejendomme består af cirka 2.500 erhvervslejemål og ca. 1.800 boliglejemål med et samlet areal på ca. 1,45 millioner kvm. til en værdi af ca. 15,1 milliarder kr.

Lars Gøtke kom oprindelig til Nordea, da selskabet overtog ejendomsbranchen Danbyg.



... OG SØREN HOFMAN ER FYLDT 60

Adm. direktør i C.W. Obel Ejendomme siden 1994, Søren Hofman Laursen, er fyldt 60. Søren Hofman Laursen har tidligere blandt andet haft eget mæglerfirma kaldet Hofman & Møller, og har tidligere også arbejdet i det daværende Cederholm & Voss.

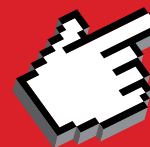
Søren Hofman står i spidsen for en portefølje vurderet til cirka 2 milliarder kr., der rummer i alt 145.000 kvm. med hovedvægten på ejendomme i Aalborg og København.



Ram plet med din annoncering

magasinet
ejendom

Bestil vores medieplan for 2009
Send os en mail på
annoncering@magasinetejendom.dk



magasinet
ejendom

Ny portal om byggeri og ejendom.
Nyheder, overblik og brancheguide.

www.magasinetejendom.dk

SCHMIDT HAMMER LASSEN ARCHITECTS FÅR ARKITEKTURPRIS



SILKEBORG: Schmidt hammer lassen architects har vundet den prestigefyldte pris – Emirates Glass LEAF Awards Grand Prix – for sit projekt Performers House, en moderne udgave af en dansk højskole, beliggende i hjertet af Silkeborg.

Projektet, der er centreret om en papirfabrik fra det 19. århundrede, blev rost for sit enkle design, der er skabt gennem valget af materialer og en vellykket transfor-

Schmidt Hammer Lassens Performers House i Silkeborg.

mation af den eksisterende historiske kedelbygning.

Af tidligere vindere af den betydningsfulde pris kan nævnes David Chipperfield Architects' America's Cup Foredeck Building i Valencia og Skidmore, Owings and Merrill LLP's ARB bank Riyadh i Saudi-Arabien.

LENE TRANBERG FÅR HÆDERSLEGAT

KØBENHAVN: Arkitekt Lene Tranberg har fået Danmarks Nationalbanks Jubilæumsfonds hæderslegat på 250.000 kr. fra som en anerkendelse af hendes meget betydningsfulde virke inden for arkitektur og design såvel i Danmark som i udlandet.

Lene Tranbergs tegnestue Lundgaard & Tranberg står blandt andet bag det nye Skuespilhus i København samt boligbyggeriet Fyrtårnet på Amerika Plads lige nord for København Centrum. Begge byggerier er netop præmieret af Københavns Kommune.

Lene Tranberg står også bag et nyt domicil til SEB Bank & Pension i København, Kilen – Copenhagen Business School på Frederiksberg, Tietgenkollegiet i Ørestad, Porcelænsgrunden på Frederiksberg og Würth Kultur- og Conferencecenter i Tyskland.

Lene Tranberg.



FOTO: TINE HARDEN

KNUD STHYR TIL FB PROJEKTUDVIKLING

Knud Sthyr er startet i FB Projektudvikling med direkte reference til adm. direktør Hans-Bo Hyldig.

Knud Sthyr kommer fra Kuben Byg, hvor han blandt andet har arbejdet med udviklingen af et nyt spændende boligområde i den tidligere Flyvestation i Værløse. Knud Sthyr har solid erfaring i projektudvikling indenfor både bolig- og erhvervsbyggeri.

– Med Knud Sthyr's mangeårige ansættelse i entreprenørvirksomheder, forventer vi også den rette indgang til at sikre os de rigtige priser i forhandling med vore entreprenører. Det er vores holdning, at der altid er muligheder i markedet som projektudvikler, og med Knud Sthyr på holdet er vi godt rustet. Ikke mindst fordi Knud Sthyr har været med i både opgang- og nedgangs tider for byggeriet, siger Hans-Bo Hyldig.

Knud Sthyr kommer fra Kuben Byg, hvor han blandt andet har arbejdet med udviklingen af det nye boligområde i den tidligere Flyvestation i Værløse. Knud Sthyr har solid erfaring i projektudvikling indenfor både bolig- og erhvervsbyggeri.



Thorkild Ærø ny direktør for SBI

Thorkild Ærø blev fra 1. december ny direktør for Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) ved Aalborg Universitet. Den 42-årige landinspektør har dermed gjort lynkarriere fra for bare seks år siden at være ph.d.-studerende ved Aalborg Universitet, til i dag at have plads i universitetets direktion.

Direktørrollen er ikke helt ukendt for Thorkild Ærø, da han i fem måneder har fungeret som konstitueret direktør, efter at SBI's direktør gennem de seneste syv år, Lone Møller Sørensen, i juni skiftede til en stilling som direktør i Rambøll Danmark. Direktørskiftet sker kort tid efter at SBI har ændret status fra at være sektorforskningsinstitut tilknyttet Økonomi- og Erhvervsministeriet, til nu at være en del af Aalborg Universitet.

– Vi har lagt afgørende vægt på at finde en person som både er en respekteret forsker indenfor SBI's fagområde og har indgående ledelseserfaring. Den slags hænger ikke på træerne, men Thorkild Ærø opfylder kriterierne, siger universitetets rektor, Finn Kjærdsdam.

Thorkild Ærø kender SBI rigtig godt, idet han har haft sin gang på instituttet i 15 år. Den første tid som boligforsker, og senere som ph.d.-studerende. I 2002 blev han tildelt ph.d.-graden med afhandlingen 'Boligpræferencer, boligvalg og livsstil' fra Institut for

Arkitektur og Design ved Aalborg Universitet. Og efter en periode som seniorforsker på SBI blev han i foråret 2005 udnævnt til forskningschef med ansvar for afdelingen Boliger og Byfornyelse.

Privat er Thorkild Ærø i høj grad et friluftsmenneske. Transportmidlet fra hjemmet i Birkerød til SBI i Hørsholm er cyklen, og løbeskoene er altid med i kufferten når han rejser til videnskabelige konferencer. Ferier tilbringes i sydeuropæiske bjerglandskaber med familien, der består af ægtefællen, landinspektør Helle Witt, og to døtre.



DAN-EJENDOMME UDVIDER DIREKTIONEN

1. december tiltrådte 44-årige Jens Vinther Nielsen som direktør i Dan-Ejendomme-koncernen. Sammen med adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen vil han udgøre direktionen.

Jens Vinther Nielsen er uddannet advokat og har derudover en baggrund fra den finansielle sektor og entreprenørbranchen, hvor han i 10 år var juridisk chef for Skanska Danmark A/S.

Jens Vinther Nielsen kommer senest fra en stilling som adm. direktør for Nysir Danmark A/S. Ledelsesmæssigt har han blandt andet gennemført lederprogrammer på IMD, og han lægger stor vægt på team-playing. I fritiden holder han sig i form med løb, tennis og mountainbike.



Mikael Fogemann ny chef i Valad

KØBENHAVN: Valad Property Group har udnævnt Mikael Fogemann til Head of Asset Management i Danmark. Her skal han lede virksomhedens arbejde med at tilføre værdi til en ejendomsportefølje på cirka 2,9 milliarder kr.

Mikael Fogemann er uddannet civilingeniør, HD i finansiell planlægning og statsautoriseret ejendomsmægler og har tidligere været i blandt andet NCC og Rambøll.

Valads danske ejendomsportefølje består i dag af 586.000 kvm. erhverv fordelt over hele landet.

Mikael Fogemann.

VM-BJERGET KÅRET TIL VERDENS BEDSTE BOLIGBYGGERI

ØRESTAD: Boligbyggeriet VM-Bjerget i Ørestad er kåret til verdens bedste boligbyggeri ved World Architecture Festival i Barcelona. I begrundelsen for kåringen siger juryen blandt andet:

– Projektet VM Bjerget er ikke uden problemer. Et typisk første design af en ung arkitekt, som har kastet alle de ideer, der har filteret sig gennem hans hoved de sidste 10 år ind i byggeriet. Alligevel overgår husets stærke sider, f.eks. de fantastiske private udendørs rum og det spændende p-hus under boligerne, langt de mindre succesfulde sider. Det varsler en lovende fremtid for den unge arkitekt, skriver juryen i sin bedømmelse af arkitekt Bjarke Ingels og VM Bjerget.

– Det er sjældent, at boliger fremhæves som verdensarkitektur, og det, at VM Bjerget har opnået den ære, er måske et tegn på, at der er noget om snakken med



ILLUSTRATION: BIG

alkymien. Og så er jeg super glad for, at vores lange og inspirerende samarbejde med Per Høpfner og Dansk Olie Kompagni igen har givet resonans i resten af verden, siger arkitekt Bjarke Ingels fra Tegnastuen BIG.

VM Bjerget er en sammensmeltning af boligbyggeri og parkeringshus i Ørestad. VM Bjerget rejser sig fra terrænniveau i sydøst til 34 meter i nordvest og boligerne ligger på terrasser med store taghaver.

Lidl får pris for flot byggeri

SLAGELSE: Lidl i Danmark er blevet præmieret for bygningsstilen og for at tilpasse bygningen det offentlige rum. Det drejer sig om Lidl i Slagelse, der blev opført af arkitekt Hansen, Carlsen og Frølund i januar 2008 i rød tegl, og som netop er blevet hædret blandt 11 indstillede byggerier.

Lidl har fokuseret på langsigtede løsninger,

og har derfor vægtet byggeteknisk kvalitet og energieffektive løsninger højt. Desuden har Lidl løbende øget sit fokus på bygningernes arkitektoniske udtryk, som nu belønnes – for første gang i Danmark – med en pris.

– Vi er utrolig glade for prisen og værdsætter Danske Bank og Kommunens mod til at hædre en lavprisbutik. De fleste dagligvare-

kæder, Lidl inklusiv, holder omkostningerne nede for at kunne give kunderne lavere priser, og det går nogle gange ud over de fysiske rammer. Men her har Lidl ramt midt imellem kvalitet og effektivitet, og med den her pris har vi nu fået en officiel blåstempling, siger Peter Hedegaard, Lidl.

Danske Bank i Slagelse har været sponsor for bygningspræmieringen i 20 år.

– Inspirationen til byggeriet kommer dog også fra vores nyeste internationale bygninger, der er tegnet i en stram og moderne stil, og som giver optimale rammer for butiksinretningen med god plads til varer, medarbejdere og kunder – og det giver en god indkøbsoplevelse, siger Peter Hedegaard.

Flere Lidl-butikker er allerede bygget i samme stil som butikken i Slagelse, og næste år åbner en række butikker magen til.



FOTO: LIDL

næste nummer

Læs i næste nummer

ASSET MANAGEMENT – sådan optimeres porteføljerne i en konsolideringstid

Den pæne **BONDEGÅRD** – landsbrugsbyggeri i 2009

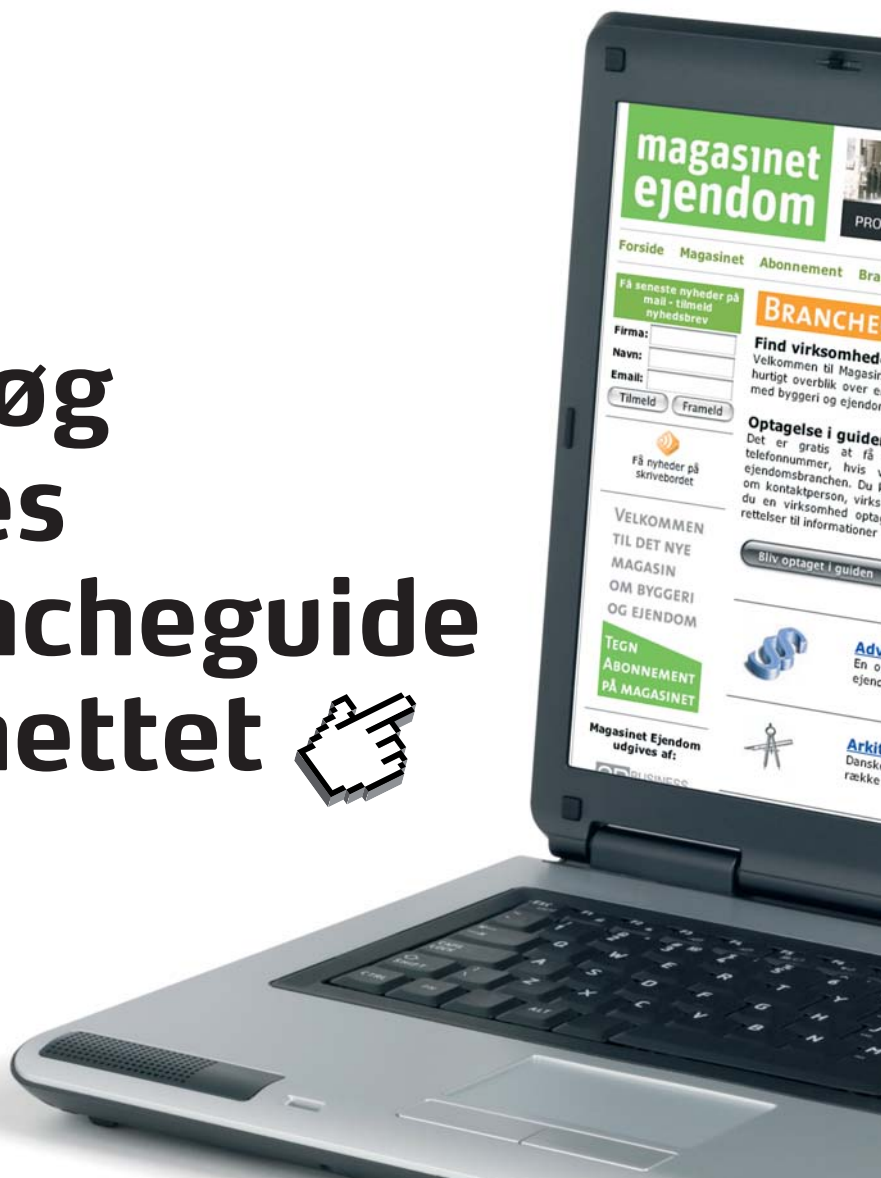
Læs i nr. 2

INDEKLIMA OG VENTILATION – udfordringer og løsninger i en grøn tid.



FOTO: JOHN SOMMER/VISITDENMARK

Besøg vores brancheguide på nettet



**magasinet
ejendom**

Læs mere om brancheguiden og
tilmeld din virksomhed på
www.magasinetejendom.dk



DANMARK

PP

UMM

ID-nr. 42621