

magasinet ejendom

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

Nr. 4 maj 2010 | 3. årgang | Pris Dkk 85,-

**Odense
tilbage på
banen**

**Campus:
Investeringer
for over
10 milliarder kr.**

**Udlejere
under pres**

Fokus på
regionerne:
**SYD-
DANMARK**
Odense & Esbjerg

Bedre eksponering?

I usikre tider kan det være svært at finde lejere eller købere til erhvervsejendomme. Men én ting er sikkert:

Danmarks største portal for erhvervsejendomme hedder fortsat Oline.dk.

Kontakt en erhvervsejendomsmægler tilknyttet oline.dk og bliv sikret den fornødne eksponering.



Ejendomsportalen for erhvervslivet

Kontor | Lager & Produktion | Detail | Grunde | Hotel & Restaurant | Investering

Indhold

ARTIKLER

- 4 **Leder** | Det eksotiske segment
- 12 **Fokus på regionerne** | Odense tilbage på banen igen
- 22 **Indblik** | Campus vælter frem over hele landet
- 32 **Konference** | København centrum for ny nordisk hotelbegivenhed
- 38 **Erhvervslejeloven** | Meningsfuld dialog
- 44 **Fokus på regionerne** | Stabilt marked i Danmarks 5. største by
- 52 **Indblik** | Stadig lang vej til godt indeklima
- 62 **Byggesocietetet** | Bredden er styrken

ORDET ER DIT

- 56 **Ordet er dit** | Ejendomsfinansiering – hvad har vi lært af finanskrisen?
af Thomas Albrechtsen
- 58 **Ordet er dit** | Lave renter stabiliserer ejendomsmarkedet – men risici lurker fortsat
af Elisabeth Toftmann Asmussen
- 60 **Ordet er dit** | Ejendomsvurderinger – for sent at påklage 2008 vurderingen?
af Claus Pedersen og Morten Jensen

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-11, 48-51, 55

Nyheder Norden | 41-43

Nyheder Udland | 28-31

Marked og transaktioner | 18-21

Tal og tendenser | 36-37

Virksomheder og mennesker | 63-66

Fokus på regionerne:
SYD-DANMARK
Odense & Esbjerg



56

38



32



12



22



44



52

Det eksotiske segment

Hoteller har i mange år været en lidt eksotisk del af ejendomsmarkedet. Indtægterne er svære at gennemskue, finansieringen svær og myten er, at lejerne er et komplekst spil af liebhavere, lokale konger og internationale utilnærmelige kæder.

Men det har ændret sig dramatisk i de seneste år. Det danske hotelmarked har gennemlevet en stejl professionaliseringskurve, hvor der er kommet flere internationale kæder, koncepthoteller og professionelle investorer samtidig med, at kapaciteten er blevet øget markant primært i København.

Det interessante er, at flere internationale investorer og kæder alligevel står på spring for at ekspandere i Danmark. For selvom udbuddet øges, og efterspørgslen falder, så er det attraktivt at investere i hoteller og udvide porteføljen, så længe det er rigtig operatør og rigtig beliggenhed.

Magasinet Ejendom og Nordic Hotel Consulting har formået at skabe en unik konference om netop hotelmarkedet den 3. juni. Vi har døbt den HotCop 2010 og fået opbakning fra en lang række internationale investorer, der

fortæller om deres krav og ønsker til byggerier og investeringer.

Du kan se hele programmet og læse mere på www.hotcop.dk, hvor du også kan tilmelde dig, hvis du har interesse i hotel- og ejendomsmarkedets udvikling.

Og hvis du vil læse om nogle af de steder, hvor der er behov for hoteller i Danmark, så læs reportagen om Esbjerg på side 44.

Med venlig hilsen



Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel, Chefredaktør
sevel@magasinetejendom.dk

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

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

Annoncesalg og administration
Tlf. dir. 29 38 74 80
[salg@magasinetejendom.dk](mailto: 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.wammendesign.dk

Foto
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde med Byggesocietetet

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

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
Rosendahls - Schultz Grafisk a/s



Næste nummer
Udkommer 14. juni
Deadline for indlæg 26. maj
Deadline for annoncer 28. maj

Forsidefoto: John Fredy
Motiv: Anker Boye, borgmester i Odense og Flemming Joseph Jensen, adm. direktør, Sjælsø

Medlem af



Kan virksomhedens finansiering optimeres?

Ring og bestil et møde – så gennemgår vi mulighederne



Den økonomiske krise betyder udfordringer for både små og store virksomheder. Men den nuværende situation på rentemarkedet har også gjort det muligt for mange virksomheder at forbedre likviditeten eller opnå større økonomisk sikkerhed. Hvordan ser fremtiden ud for jeres virksomhed?

Ring 70 15 15 21 allerede i dag til dit regionale finanscenter og aftal, hvornår vi sammen skal regne på mulige besparelser for virksomheden og gennemgå jeres økonomiske muligheder og eventuelle udfordringer.

Læs mere på www.rd.dk/erhverv

REALKREDIT
Danmark

SLA får Nykredits Arkitekturpris



FOTO: ZOO

Et af de seneste og nok mest kendte projekter fra SLAs hånd herhjemme er elefantlandskabet i Zoologisk Have, hvor man kan følge elefanternes liv, ikke kun fra ZOO, men også fra Frederiksberg Have.

gjort sig bemærket med projekterne Moving Schools i Indien, der senest var med på udstillingen "Fremtidens arkitektur er grøn" på Louisiana.

– Årets modtager af arkitekturprisen er en arkitektvirksomhed, man har lagt mærke til de sidste mange år. SLA har med sit gedigne arbejde skabt nogle centralt placerede byrum. De har været langt fremme i en årrække og må derfor siges at være veletablerede på den danske arkitekturscene. Årets modtager af motivationsprisen er en noget anden profil. Mette Lange træder frem på scenen og overrasker med især de flytbare skoler, hun er kommet til at stå for. Hun motiverer os til at tænke nyt og anderledes, siger koncernchef i Nykredit Peter Engberg.

SLA vil få overrakt Nykredits Arkitekturpris 2010 af kulturminister Per Stig Møller den 20. maj i Nykredit.

Arkitekt Mette Lange modtager ved samme lejlighed Nykredits Motivationspris 2010 på 100.000 kr. Mette Lange har i særdeleshed

3. KVARTAL I TRÆK MED HØJERE PRISER

DANMARK: For tredje kvartal i træk stiger boligpriserne i hovedstaden, og den positive spiral breder sig nu til andre områder.

– Hovedstaden fungerer som strømpil for udviklingen på boligmarkedet. I andet halvår af 2009 så vi stigende priser og flere handler. Københavnsområdet er lokomotivet, som får de andre "vogne" til at bevæge sig fremad, hvilket vi nu ser i Region Sjælland, Midtjylland og Nordjylland. I Københavnsområdet er det tredje kvartal i træk med højere priser for parcelhuse og ejerlejligheder, siger Karsten Belfoft, direktør i Realkreditforeningen.

Antallet af handler er steget de seneste kvartaler, men det er stadigvæk væsentligt lavere end før finanskrisen. Historisk set ligger antallet af handler mellem 10-15.000 handler pr. kvartal. For 1. kvartal 2010 har der været små 10.000 handler.

INDRE BY ER MINDST BÆREDYGTIG

KØBENHAVN: Det er en udbredt antagelse, at tættere byer også skaber mere bæredygtige byer, fordi der er mindre transportbehov, let adgang til offentlige transportmidler samt bedre udnyttelse af boligopvarmningen.

Men sådan hænger det ikke altid sammen, viser en undersøgelse af bæredygtighed inden for miljø, økonomi og sociale forhold for de 10 bydele i København, som Statens Byggeforskningsinstitut ved Aalborg Universitet sammen med Danmarks Tekniske Universitet og Københavns Kommune har foretaget.

Billedet af den tætte by som bæredygtig bliver modsagt af Indre By, der er den

Nørrebro og Vesterbro stemmer godt overens med antagelsen om den tætte bys bæredygtighed. Omvendt stemmer antagelsen også overens med forholdene i bydele med mindre bytæthed som i Valby, Vanløse og Brønshøj-Husum. Her er der mere villabebyggelse, varme-forbruget i boligerne er større, flere har egen bil og relativt flere beboere pendler ud af byen.

næst-tætteste blandt de 10 københavnske bydele (kun overgået af Nørrebro). I Indre By bor folk med byens største indtægter og længste uddannelser.

– Bæredygtighed afhænger derfor ikke kun af bystruktur, men i lige så høj grad af beboernes livsstil. Det er et paradoks og en udfordring for planlæggerne, at attraktive



FOTO: COURBOX

tætte bydele kan være med til at trække velhavende beboerne til, hvis forbrugsmønstre ikke nødvendigvis er bæredygtigt. Det er derfor helt centralt ikke kun at tænke bystruktur, men også brugeradfærd ind i planlægningen af fremtidens bæredygtige by, siger Jesper Ole Jensen.

Opgraderet eller uddateret?

Vil du udvikle din virksomhed i nye omgivelser? Vil du have den rigtige beliggenhed, et godt indeklima og en bedre økonomi?

Der er god økonomi i en opgradering

Det er muligt at skræddersy et lejemål og dermed undgå at betale for unødigt spildplads. Når man lejer kontorlokaler, betaler man for alle sine kvadratmeter, uanset om de udnyttes eller ej. I mange ældre lejemål udnyttes arealerne ikke optimalt.

Lavt energiforbrug og et godt indeklima

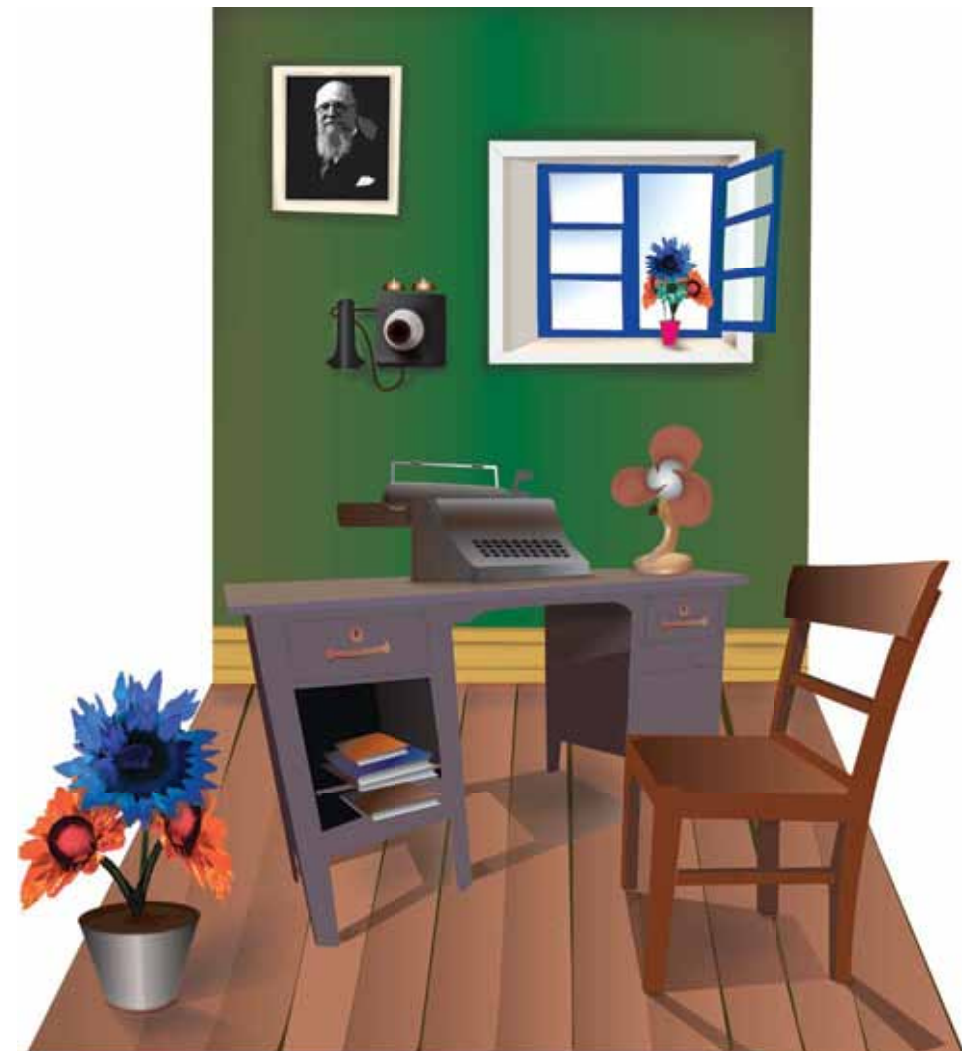
Et lavt energiforbrug gavner miljøet, og et godt indeklima

gavner dine medarbejdere. Begge dele er med til at give større arbejdsglæde og dermed veloplagte medarbejdere, som er mere effektive. Dette kan måles direkte på bundlinjen.

Medarbejdertilfredshed

I dag er der rift om de dygtigste medarbejdere. Forhold som nærhed til transport, indeklima, frokostordning osv., er alle faktorer der bliver målt og vejet, når en arbejdsplads vurderes. Vi tilbyder nye, fleksible og effektive lejemål på de bedste beliggenheder i København.

Ring til os og få en snak om jeres lokalesituation. Kontakt **Skanska Øresund** allerede nu på **+45 44 68 05 65**.



www.skanska.dk



SKANSKA

UBST genudbyder byggeri af 30.000 kvm. laboratorier

KØBENHAVN: I første runde var det ikke muligt for Universitets- og Bygningsstyrelsen at finde det nødvendige antal rådgivere til en prækvalifikation. Så nu kommer udbygningen af det eksisterende Panum Komplex i København med 30.000 kvm. biomedicinske laboratorier, ca. 3.500 kvm. undervisningslo-

kaler og kantine samt ca. 1.500 kvm. auditorium igen i udbud.

Konkurrencen skal derudover give et forslag til en helhedsplan, der dels skal understøtte udbygningens primære funktion som moderne og fleksibelt laboratorium og dels forholde sig til de byarkitektoniske intentioner for området. Helhedsplanen skal også give forslag til koblingen til det eksisterende Panum kompleks og integrationen til den omkringliggende by, og opgaven rummer en række særlige fokusområder: Energi og bæredygtighed, fleksibilitet og foranderlighed, byggeri i højden samt fremtidens forskningsmiljø.

Se også artiklen om campus-udbygningen på side 22.



FOTO: SHUTTERSTOCK

SKANA BYGGER NYE FACADER PÅ 250 RÆKKEHUSE

NIVÅ: – Over det næste år etablerer vi knap 17.000 kvm. nye energivenlige facader beklædt med godt 100.000 skærmtegl, vi opgraver 10 km omfangsdræn, og vi efterisolerer 10 km sokler, siger Ea Ovdal Nielsen, direktør og medejer i Skana Entreprise, der som hovedentreprenør klæder 250 gårdhavehuse i Nivå på til fremtiden.

Projektet har en samlet værdi på 58 millioner kr., og gennemføres for KAB og Fredensborg Boligselskab med Blad & Thygesen som arkitekter og Dominia som ingeniør.

– I gennemsnit gør vi frem til næste forår et hus færdigt om dagen, og alle facadearbejder gennemføres i et teamwork af vores egne medarbejdere, der med afsæt i uddannelse og årelang erfaring fra renovering og byfornyelse har specialiseret sig i arbejdet med skærmtegl.

Udover at blive mere energivenlige, så betyder renoveringen også, at bebyggelsen får et kosmetisk løft.



– Med de nye, isolerede tegl-facader flytter vi dugpunktet i de 250 gårdhavehuse, der fremstår som en homogen og tidstypisk bebyggelse opført af betonelementer i midten af 1970'erne, og beboerne kan udover en moderne profil til bebyggelsen se frem til sparede varmekroner og øget boligkomfort samt reducerede omkostninger til drift og vedligehold, siger direktør og medejer, Ea Ovdal Nielsen, Skana Entreprise.

8 PROCENT LEDIGE KONTORER I HELE DANMARK

DANMARK: Antallet af erhvervslokaler der står tomme, er voksende landet over. Stigningen gælder for både kontorer, detailhandelslokaler samt lager og produktionslokaler, viser de seneste tal for andet kvartal fra Oline-Lokalebørs Statistikken.

Oline-Lokalebørs Statistikken for 2. kvartal viser, at ledigheden for kontorer på landsplan er steget 0,4 procentpoint siden sidste kvartal og svarende til 1,8 procentpoint over det seneste år. Ledigheden på landsplan ligger i dag på 8 pct.

For detailhandelslokaler er ledigheden på landsplan steget med 0,7 procentpoint gennem det seneste år og ligger netop nu på 5,1 procent i hele landet. Antallet af ledige lager- og produktionslokaler ligger på 3,7 procent.

På landsplan er der sket en stigning inden for kontorlokaler på 399.400 ledige kvm. i forhold til samme tidspunkt sidste år, hvilket svarer til, at der aktuelt er 1.782.600 ledige kvm. kontorlokaler i Danmark.



Aart skal tegne 6.500 kvm. stort VUC-center i Haderslev

HADERSLEV: Aart architects har i samarbejde med Zeni arkitekter i Aabenraa og Cowi i Kolding vundet konkurrencen "fremtidens uddannelsessted" om VUC's nye hovedsæde i Sønderjylland, som sætter et markant præg på Haderslevs havnefront og nye standarder for fremtidens uddannelsesmiljø, hvor et sundt indeklima, lavt energiforbrug og kulturelle oplevelser skal gå hånd i hånd.

Det fem etager og 6.500 kvm store uddannelsescenter får til huse på Haderslevs havnefront og sætter dermed et markant præg på byen.

– Med så markant en placering er det vigtigt, at det nye uddannelsescenter ikke kun fremstår som VUC's bygning, men som hele byens bygning. Vi har derfor lagt stor vægt på at skabe en imødekommende og oplevel-



VISUALISERING: AART

sesorienteret bygning. En bygning med en stærk arkitektonisk identitet, som udfordrer fremtidens læringsmiljø og den fremtidige udvikling af havnefronten i Haderslev, siger Anders Tyrrestrup, partner i AART architects.

Det nye VUC-center er designet, så det sikrer et sundt indeklima året rundt ved f.eks. at benytte de store terrassers udhæng som solafskærmning, som både beskytter mod og drager nytte af sollysets varmepåvirkning.



Lejemål til alle formål

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

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



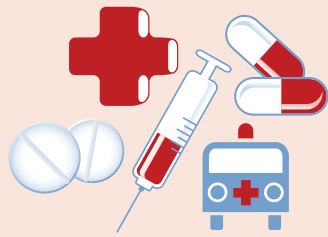
Nordea Ejendomme • Ejby Industrivej 38 • 2600 Glostrup • Tlf.: 4333 8100 • Klostergade 18 • 8000 Århus • Tlf.: 8781 8800

Nordea Ejendomme

Nordea

Nordea Ejendomme administrerer erhvervslejemål på et samlet areal af mere end 1,7 mio. m² og til en værdi af 18 mia. kr. Under navnet Danbyg er vi samtidig landets største udbyder af produktions- og lagerlejemål

ARKITEKTKONKURRENCE FOR NYT HERNINGSYGEHUS PÅ VEJ



HERNING: Herning Kommune er klar med et af de første store skridt på vej mod et nyt og fremtidssikret hospital i Gødstrup. Skridtet er det planlægningsmæssige grundlag for Region Midtjyllands store byggeri – en ny lokalplan for området vest for Gødstrup Sø og et tillæg til Herning Kommuneplan 2009-2020.

Politikerne i Herning Kommunes Byplanudvalg har godkendt en foreløbig lokalplan og en foreløbig vedtagelse af kommuneplantillæg for området omkring

det nye regionshospital. Planerne skal nu i offentlig høring i otte uger.

– Så snart lokalplanen er endelig vedtaget, kan regionen gå i gang med opkøb af jord til hospitalet, og lodsejerne i området kan komme videre, siger formand for Herning Kommunes byplanudvalg, Kent Falkenvig (V).

Sideløbende med Herning Kommunes planlægningsproces arbejder også Region Midtjylland med forberedelserne til det store hospitalsbyggeri.

En arkitektkonkurrence forventes i slutningen af 2010 at afgøre, hvordan hospitalet kommer til at se ud, og regionen forventer at tage første spadestik til byggeriet i foråret 2012.

Dan-Ejendomme har succes med boligportal

På blot en måned har 100.000 allerede besøgt den nye boligportal Findbolig.nu.

– Vores tese om, at der manglede et trygt og gratis sted på nettet, hvor man kan finde lejeboliger holder stik, siger adm. dir. Henrik Dahl Jeppesen, Dan-Ejendomme, der står bag portalen.

Findbolig.nu er den første boligportal, hvor udbyderne screenes, og hvor det er helt gratis at søge efter sin nye lejebolig.

– Vores vision er at blive den foretrukne portal for private lejeboliger i Danmark. Vi håber derfor, at andre professionelle investorer, ejendomsmæglere og ejendomsadministratorer vil lægge deres ledige lejeboliger på portalen, siger Henrik Dahl Jeppesen.



Udbuddet af søgeportaler er netop nu i vækst. Internetvirksomheden Virksomhedslokal.dk lancerede således også primo maj en boligsøgningsportal.

Indtil nu har flere af landets pensionskasser, fonde og ejendomsselskaber allerede lagt deres ledige boliger ud på portalen. Det potentielle marked er som udgangspunkt stort, da der er ca. 400.000 private udlejningsboliger i Danmark.

FØTEX I HJØRRING KLAR FØR TID



Projektudviklingsselskabet HP Gruppen opfører Bispetorv Bycenter, der er tegnet af Aarhus Arkitekterne

HJØRRING: Det nye Føtex varehus på Bispetorv Bycenter i Hjørring åbner halvanden måned tidligere end planlagt.

– På trods af en lang og hård vinter er byggeriet af en ny Føtex butik på Bispetorv Bycenter i Hjørring nu så fremskredent, at Føtex kan åbne allerede i september 2010 – halvanden måned tidligere end forventet, siger projektudviklingschef Brian Svart, HP Gruppen, der er projektudvikler på projektet.

Byggeriet er gået bedre end forventet, da bygningerne blev lukket af, inden vinteren for alvor satte ind før jul. Det betød, at håndværkerne kunne arbejde inden døre hele vinteren. Blandt de øvrige kommende lejere er Elgiganten med 2.000 kvm.

Valad overlader 91.000 kvm. til Nybolig Erhverv København

KØBENHAVN: Valad Property Group og Nybolig Erhverv København indleder et samarbejde omkring en stor andel af Valads portefølje i Storkøbenhavn, som Nybolig Erhverv fremover skal sørge for lejere til.

Det nye samarbejde vedrører 91.000 kvm. erhvervslejemål eller 60 procent af Valads portefølje i Storkøbenhavn.

Valad og Nybolig Erhverv samarbejder i forvejen flere andre steder i Danmark omkring udlejningen af lejemål under Valads administration, men hidtil har Nybolig Erhverv ikke været inde i billedet i København.

– Samarbejdet er indgået efter nøje overvejelse og sondering i markedet. Nybolig Erhverv København har præsenteret os for en forretningsmodel og tilgang til lejemålene,

som vi har meget store forventninger til, siger Michael Bruhn, Head of Nordic i Valad Property Group.

Ejendommene er beliggende på Vestegnen, og de 91.000 kvm. består af blandet kontor og lager med meget stor variation i størrelse på lejemålene.

– Vi ser frem til et tæt samarbejde med Valad, som besidder en række spændende udlejningsejendomme inden for segmenterne kontor, lager og produktion, hvor vi har solid erfaring og markedsindsigt. Generelt oplever vi i øjeblikket en positiv udvikling på udlejningsmarkedet i form af stigende lejefterspørgsel efter ejendomme, der i type og beliggenhed svarer til Valads ejendomme, siger Anders Bengtsson, associeret partner i Nybolig Erhverv København.



De 60 procent af porteføljen, som aftalen vedrører består af Naverland 8 og 7-11, Glostrup. Hørskætt 4-6, Taastrup, Avedøreholmen 46, Hvidovre, Jydekrogen 4 og 7, Vallensbæk. Priorparken 833, Brøndby og Kokkedal Industripark 38, Kokkedal (billedet).

Valad har i alt 47 erhvervslejemål i Danmark på ialt knap 600.000 kvm.

Bind ikke penge i bygninger – frigør kapital med ejendomsleasing

Ring til Danske Leasing på 70 20 12 50, eller læs mere på www.danskeleasing.dk.

Danske Leasing

Odense tilbage på banen

Flere af de projekter, der var på vej til at løfte Odense, blev hårdt ramt af krisen. Men nu er investeringer for over 10 milliarder kr. på vej til den fynske hovedstad

Af Kamilla Sevel



VISUALISERING: CORNELIUS + VÖGE OG MASU PLANNING

Det største byomdannelsesprojekt i Odenses historie har for alvor fået fart på, efter at Realdania har besluttet at gå sammen med Odense Kommune om at forvandle den gennemskærende Thomas B. Thriges Gade, som siden 1960'erne har delt Odenses centrum midt over. Den bliver lukket for gennemkørende trafik og ambitionen for de 50.000 kvm. er at skabe et visionært nyt byområde med boliger, butikker, restauranter og caféer. Området bliver indrettet med fokus på fodgængere og cyklister. Der bliver bygget parkeringskældre til bilerne, mens der i gadeplan kommer torve og byrum, som giver plads til mange forskellige aktiviteter.

Borgmester Anker Boye er glad for udsigterne til, at Odense igen bliver bundet sammen:

– Byens Ø udgør med sin centrale placering på havnen et unikt potentiale. Med vinderforslaget står vi nu med en god og solid plan for den videre omdannelse og fremtidige anvendelse af Byens Ø, siger borgmester Anker Boye, Odense Kommune.

– Sammen med Realdania får vi nu sat turbo på at udvikle Odenses bymidte. Jeg ser frem til, at Odense får en bymidte, der hænger meget mere sammen, får mere liv og giver plads til, at borgere og gæster i byen kan trives, siger Anker Boye.

Forventningerne er høje. Og det er der også brug for. For tre år siden stod Odense med planer for et spændende vandkulturhus på havneøen, et musikhus tegnet af Arkitektfirmaet C.F. Møller – Danmarks første OPP-kulturprojekt, og samtidig ville et stort bolig-, erhvervs- og butiksbbyggeri på den tidligere Slagtergrund skabe liv i byen. Sådan gik det ikke.

Skub i udviklingen på havnen

Men nu ser det ud til, at situationen er lige så "alvorlig" men med modsat og positivt fortegn. Promenadebyen er

blevet overtaget af projektudviklings-selskabet Sjælsø Gruppen, kommunen skaber en ny levende bydel ved vandet – en kultur- og oplevelsesø i stedet for et vandkulturhus, et nyt sygehus skal bygges til 6,3 milliarder kr., en Forsker- og videncenter med 200.000 kvm. planlægges, byens største butikscen-ter Rosengårdcentret udvider med flere butikker og parkeringspladser for 650 millioner kr., og byen kommer med hele det planlagte indre byomdannelsesprojekt til at fremtræde langt mere indbydende og både turist-, erhvervs- og handelsvenlig.

– Jeg er rigtig glad for, at Sjælsø går ind i projektet med Promenadebyen. Det betyder meget for Odense som by og for området omkring havnen, at der nu kommer skub i udviklingen, så vi

De første to boligblokke, Stævnen og Broen, i odenseanske Promenadebyen, er allerede opført, og her er 47 af de i alt 68 lejligheder på nuværende tidspunkt solgt. I forbindelse med Sjælsøs overtagelse af projektet åbnes der samtidigt op for, at resten af lejlighederne kan udlejes. Den tredje boligblok, Sejlet, er under opførelse og vil blive klar til indflytning i efteråret 2011. De efterfølgende blokke vil blive sat i gang i takt med, at lejlighederne bliver solgt.

kan få udviklet Odense Havn til det attraktive og spændende område, vi har ønsket; med både boliger, rekreative områder og caféer. Jeg er overbevist om, at vi om ganske få år vil have den mest spændende havn i Danmark, siger Anker Boye.



Promenadebyen har en projektværdi på 800 millioner kr. og vil, når den er færdigbygget, bestå af 8 arkitektonisk forskellige boligblokke, som tilsammen vil danne en ny havnepromenade i Odense Havn. >>

FOTO: MICHAEL BAGER



710 MILLIONER KR.

Projektet “Fra gade til by”, der skal omdanne Odense Bymidte, bliver gennemført i et partnerskab mellem Odense Kommune og Realdania. Den samlede anlægssum forventes at være på 710 mio. kr. Heraf finansieres de 200 mio. kr. af indtægter fra salg af byggegrunde og parkeringspladser, mens Odense Kommune har afsat 255 mio. kr., og Realdania bidrager med op til 255 mio. kr.

Der vil blive indbudt til en international projektkonkurrence, som skal munde ud i en helhedsplan for projektet. Konkurrencen forventes udskrevet i 2010, og omdannelsen af bymidten vil ske i etaper i løbet af de kommende år. Thomas B. Thriges Gade forventes lukket i 2014, samtidig med at der åbnes en kanalforbindelse – det manglende led i Odenses ringgade.

Thomas. B. Thriges Gade lukkes for biltrafik og erstattes af torve og pladser. Lukningen af gaden betyder nye busruter, og at bilerne ikke længere kan køre tværs gennem bymidten. Lukningen sker etapevis frem mod 2014, hvor den nye kanalforbindelse er færdig.

Sygehus til 6,3 milliarder kr. og 200.000 kvm. Forsker- og videnspark

Over de næste 10-15 år skal området nord for Syddansk Universitet i Odense forvandles til en forsknings- og erhvervsbydel med adgang direkte fra motorvejen. Forsker- og videnparken skal rumme virksomheder i alle størrelser samt kollegium, hotel og forskerboliger.

– Det er meget få andre steder, hvor man har så tæt en integration mellem et stort universitet, et topmoderne hospital og en stor forsker- og videnpark. Virksomheder, der flytter ind i Forsker- og videnparken får en helt særlig adgang til den nyeste viden og de talenter, der findes på universitetet og sygehuset. Omvendt får universitetet og sygehuset helt nye muligheder for at opdyrke samarbejder med private virksomheder, påpeger Freja Ejendomme.

Forsker- og videnparken bliver på ca. 200.000 kvm., når den er fuldt udbygget.

Lokalplanen for Forsker- og videnparkområdet forventes vedtaget i september 2010, hvorefter etape 1 kan sættes i gang. Målet er, at de første virksomheder skal kunne flytte ind i 2011/2012. Forsker- og videnparkom-

rådet forventes at være fuldt udbygget om 10-20 år.

Samtidig rykker hospitalet nu for alvor, selvom den udbygning også kommer til at strække sig over de næste 10 år.

Regionsrådet i Region Syddanmark har udpeget de seks konsortier, der får mulighed for at deltage i konkurrencen om at tegne det nye supersygehus til forventeligt 6,3 milliarder kr. Der er tale om de bedste og mest erfarne kræfter på området i Danmark, der er med i slutspurten. Dog byder erfarne C.F. Møller ikke, da de er bygherrerådgiver på projektet.

– Vi har valgt seks konsortier, som alle opfylder kravene til teknisk kompetence og økonomisk formåen. Velvidende at det her er en lang proces, er vi sikre på, at vi med valget af de seks konsortier er på rette spor, siger regionsrådsformand Carl Holst.

Som det eneste sygehus i landet bliver det nye sygehus bygget sammen med et helt universitet. Sygehuset bliver placeret syd for Syddansk Universitet, hvor et nyt

sundhedsvidenskabeligt fakultet bliver det koblingspunkt, der skal sætte fokus på udviklingen og samarbejdet mellem hospital og universitet.

En del af projektkonkurrencen – der er udskrevet i et samarbejde mellem Region Syddanmark og Universitets- og Bygningsstyrelsen – er derfor også at give et bud på, hvordan det nye sundhedsvidenskabelige fakultet skal se ud.

Det nye sygehus skal tages i brug i 2018-2020.

De seks konsortier, der nu skal byde ind på sygehuset, er:

- Konsortium bestående af Henning Larsen Architects, Friis & Moltke, Arkitektfirmaet TKT og COWI med en række underrådgivere
- ALECTIA med en række underrådgivere, blandt andet CREO Arkitekter, Aarhus Arkitekterne, 3xN og Lohfert & Lohfert

Den samlede Promenadeby er på 52.500 kvm. Heraf er 6.600 kvm. gennemført, og 11.400 kvm. overtages af Odense Havn i forbindelse med aftalen. Sjælsø overtager således den resterende del af projektet på 34.500 kvm. Projektet gennemføres i samarbejde med Aareal Bank, og er fuldt ud finansieret på non-recourse vilkår.

Ingen risiko

– Vi har valgt at gå ind i projektet, fordi Promenadebyen er et meget gennemtænkt og arkitektonisk flot projekt. Hele projektet emmer af kvalitet, og er et perfekt bidrag til Odense Havns omdannelse til boliger med rekreative arealer, centreret om den nye Byens Ø, siger Flemming Joseph Jensen, Sjælsø.

Sjælsø påtager sig ingen risiko i forbindelse med overtagelsen af projektet.

– Vi udnytter vores spidskompetence til at hjælpe banken og får så en andel af den merværdi, vi kan tilføre. Selvom vi står som ejer af projektet, hæfter vi ikke for gælden, til gengæld får banken tilbagebetaling i form af en del af indtjeningen på projektet. Netop i komplicerede projekter, der delvist er påbegyndt, er det vigtigt at beskytte de eksisterende værdier ved at få færdigudviklet projekterne. Det kan vi være med til, og det vil vi også se på fremadrettet med lignende projekter, siger CFO Torben Black, Sjælsø.

Meddelelsen om Sjælsøs overtagelse af Promenadebyen kommer lige efter, at



Sammen med universitetet og det nye universitetshospital er målet, at Forsker- og videnparken skal komme til at udgøre et dansk videncentrum af internationalt format og blive et nyt bindeled mellem Odense Centrum og universitetet.

- Konsortium CuraVita bestående af følgende fire firmaer: Arkitema K/S, Narud Stokke Wiig Arkitekter & Planlæggere, Hospitalitet og Grontmij I Carl Bro med en række underrådgivere
- IHA Konsortiet bestående af Sweco Architects AB, Davis Langdon, Cubo Arkitekter, PLH Arkitekter, Mangor og Nagel, og ISC Rådgivende Ingeniører med en række underrådgivere

- Konsortiet Medic OUH bestående af KHR Arkitekter, White Arkitekter AB, Dall & Lindhardtzen, WSP Sverige AB, EKJ Rådgivende Ingeniører og Oluf Jørgensen med en række underrådgivere
- Konsortiet HEALTHBY bestående af Dissing + Weitling Architecture, Medplan Arkitekter og Buro Happold Ltd. med en række underrådgivere. ■

LEJEPRISER I ODENSE (i kr. per kvm. per år)			
	Centrum	Indre ring	Ydre Ring
1. klasses lokaler	950	850	700
2. klasses lokaler	750	600	500

Kilde: Nybolig Erhverv

I Odense har lejeniveauet på første klasses ejendomme holdt sig stabilt i forhold til det voksende udbud, hvilket primært hænger sammen med, at Odense i forvejen har et lavt lejeniveau i forhold til andre større danske byer. Lejeprisniveauet forventes at fortsætte stabilt i 2010.

Odense kommune kunne offentliggøre, at der nu er fundet en vinder i konkurrencen om udviklingen af byomdannelsesområdet “Byens Ø” på havnen. Det er tegnestuerne Masu Planning og Cornelius + Vöge, der står bag vinderforslaget.

Byens Ø

Odense Kommune udbød konkurrencen i 2009 i samarbejde med Odense Havn, Reka Gruppen, DGI og Nordatlantisk Hus under den overordnede vision, at Byens Ø skal være hele byens kultur- og oplevelsesø.

I den anden ende af byen har det statslige ejendomsselskab Freja netop fået politisk behandlet et lokalplanudkast for 200.000 kvm. Forsker- og videnby. Freja Ejendomme bygger ikke selv.

– Vi er villige til at gå ret langt i at støtte op omkring en attraktiv infrastruktur, markedsføring, events og andet, der kan understøtte udviklingen af området. Vi håber at få nogle first-movers i gang snarest, som kan se, at prissætningsstrukturen netop nu er attraktiv, og at områdets værdi vil vokse markant i de kommende år, når der skal bygges sygehus på nabogrunden og der vil opstå synergi mellem sygehuset, Syddansk Universitet samt Forsker- og videnparken, siger udviklingsdirektør Carsten Rasmussen, Freja Ejendomme.

Startskuddet til flere projekter

Samlet set vil de nye projekter ændre byen markant.

>>

PROMENADEBYEN, BABCOCK OG FINANSKRISEN

Projektet Promenadebyen blev startet i 2005, hvor Wind Ejendomme købte jorden betinget af, at der kom lokalplan for området, så der kunne bygges boliger. Den kom i løbet af 2006, og Wind Ejendomme teamede op med den australske kapitalfond Babcock & Brown, der dog kom i problemer i forbindelse med finanskrisen.

– Vi havde en rigtig god start, hvor vi fik solgt alle de lejligheder, der i dag er solgt, men blev ramt, da boligmarkedet knækkede, siger Allan Wind, Wind Ejendomme.

I efteråret 2008 var projektet halvfærdigt – infrastruktur og byggerier var ikke færdiggjort.

– Vi overtog ejerandelen og i samarbejde med Aareal Bank har vi rekonstrueret selskabet og brugt mere end 80 millioner kr. på at gøre projektet og infrastrukturen med kanaler og broer færdigt, så det nu kan overtages, siger Allan Wind, der dermed glæder sig over, at forløbet er endt succesfuldt.

– Vi har været igennem en lidt trist periode, men jeg tror, at vi nu har set startskuddet til flere projekter, der samlet vil skabe en positiv udvikling i byen. Det er glædeligt, at vi ser for eksempel Sjælsø tager over på havnen, og endnu bedre, hvis planerne om en letbane, der kan forbinde midtbyen med de nye projekter, bliver virkelighed. Der er investeringer for over 10 milliarder kr. på vej til Odense. Det er helt unikt for en by af vores størrelse og vil uden tvivl give byen et boost, siger partner Peter Mahony, mæglerfirmaet Colliers Hans Vestergaard.

Colliers Hans Vestergaard oplever allerede en klar forbedring. Ejendomsinvestorerne, der ellers har holdt igen de seneste år, er også vendt tilbage.

– Interessen for investeringsejendomme er tilbage. Vi har solgt gågadeejendomme både med butikker og med blandet bolig/erhverv til lige over 5 procent i afkast, siger Peter Mahony. ■

FLERE BOLIGER PÅ VEJ I MUNKEBJERG PARK I ODENSE

2 måneder før den endelige aflevering af byggeriet Munkebjerg Park i Odense var alt udlejet. Det er Barfoed Group, der er i gang med at opføre de 188 lejligheder i Odense M tæt på Syddansk Universitet og det nye sygehus. De første beboere er flyttet ind, men byggeriet er først endeligt færdigt den 1. juni 2010.

– Munkebjerg Park er et stort projekt i en svær tid, og vi er derfor meget glade og stolte af den modtagelse, som byggeriet har fået – udlejningen taler jo for sig selv og bekræfter os i, at beliggenheden og den høje standard i byggeriet, er det, som folk efterspørger i dag, siger koncerndirektør Frederik Barfoed, Barfoed Group.

Der er yderligere 40.000 kvm. byggeret på grunden, som koncernen venter at udvikle i etaper i de kommende år – næste etape på grunden er familieboliger som rækkehuse, som pt er under projektering.

H.C. ANDERSEN KONGRES CENTER ER PÅ STAND-BY

Odense Kommune har måttet erkende, at samarbejdspartneren Lillebæltgruppen og H.C. Andersen Kongres Center ikke har mulighed for at videreføre musikhusprojektet. Odense skulle ellers have været den første by i Danmark, der fik et musik- og teaterhus efter OPP-modellen. Dengang sagde daværende borgmester – nu rådmand Jan Boye:

– Jeg er meget tilfreds med hele processen, og utrolig stolt over, at Odense som den første by i Danmark kan realisere et musik-teaterhus som offentlig-privat-partnerskab. Det er helt unikt, og det er mit håb, at vi som by kan sætte nye standarder i offentlig-privat-samarbejdet og jeg tror på, at andre kommuner kan nyde godt af vores gode erfaringer med forløbet, siger Jan Boye.

Huset skulle have været på 18.500 kvm. til en samlet pris på 600 millioner kr. Men sådan skulle det altså ikke være.

– Det er meget beklageligt, at Lillebæltgruppen ikke længere ønsker at leve op til samarbejdsaftalen, siger rådmand i By- og Kulturforvaltningen Jan Boye.

Det er fortsat intentionen at gennemføre den politiske beslutning om at opføre Musik- og Teaterhuset, som det er beskrevet i projektet. By- og Kulturforvaltningen har derfor aftalt møde med de øvrige samarbejdspartnere for at drøfte det videre forløb. Der er endvidere aftalt møder med Lillebæltgruppen og H.C. Andersen Kongres Center om det økonomiske mellemværende med Odense Kommune.

– Nu har vi en opgave med at finde en ny samarbejdspartner, som kan løfte opgaven med at opføre og drive Musik- og Teaterhuset, siger rådmand Jan Boye.

Arkitektfirmaet C. F. Møller har tegnet det oprindelige projekt, der skulle rumme fire forskellige sale – den største med plads til ca. 1800 tilskuere.



Nybolig Erhverv

Nyt website / nyboligerhverv.dk



Stærke kompetencer i salg og udlejning

- **Løser alle opgaver inden for køb/salg samt leje/udlejning af kontor-, lager- og logistikejendomme**
- **Unikt markedskendskab**
- **Solidt kundenetværk**
- **Erfarne mæglere med fokus på udlejning og salg**



Mikkel Andersen
Statsaut. ejendomsmægler,
MDE, cand.negot, Partner



Anders Bengtsson
Statsaut. ejendomsmægler,
MDE, Ass. Partner



Jacob Lunding
Afdelingschef,
Nordsjælland



Jesper Jensen
Statsaut. ejendomsmægler,
MDE

Professionelt og kompetencestærkt team af mæglere

Nybolig Erhverv København A/S

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

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



Nybolig

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

...sammen med Nykredit

Rosk Ejendomme køber 67 boliger ved Holmegaard Glasværk

Rosk Ejendomme overtager to boligområder ved Holmegaard fra konkursboet efter Stones Invest. Købet betyder, at et strandet boligprojekt på det historiske område ved Holmegaard nu kan færdiggøres.

Stones Invest nåede ikke at færdiggøre 67 påbegyndte boliger. Med købet af ejendommene ved Holmegaard ønsker Rosk Ejendomme at færdiggøre de påbegyndte boliger efter en samlet plan.

– Området ved Holmegaard kan blive fantastisk, men i dag står det strandede projekt tilbage som en halvfærdig spørgelsesby. Det vil vi hurtigst muligt gøre noget ved, så området kan blive til gavn og glæde for beboerne

og lokalsamfundet, siger adm. dir. i Rosk Ejendomme, Solveig Rannje.

Rosk Ejendomme blev etableret med henblik på at minimere tabene efter den gamle Roskilde Bank gennem opkøb, håndtering og salg af ejendomme, som banken har pant i.

– I tilfældet Holmegaard minimeres tabene bedst ved at investere i murstenene, få området op at stå og få værdien til at vokse. En færdiggørelse af Holmegård kan blive en gevinst for samfundet og for banken – og er under alle omstændigheder en gevinst for beboerne og for området. Derfor har Rosk Ejendomme nu overtaget og færdiggør det strandede projekt,



FOTO: VISITNÆSTVED/VISITDENMARK

siger bankdirektør i Roskilde Bank, Lars Jensen.

Da der i dag er 36 lejere på den ene af de to matrikler aftalen omfatter, skal lejerne efter lejeloven tilbydes at købe den matrikel, deres lejeboliger ligger på til overtagelse på andelsbasis. På matriklen ligger tillige 26 af de 67 påbegyndte boliger, som lejerne i givet fald skal færdiggøre. Lejernes forkøbsret er baseret på de samme markedsmæssige vilkår, som Rosk Ejendommens købsaftale og dermed samme pris. Lejernes

frist for at afgive købstilbud er fastsat til den 30. juni. Såfremt lejerne ikke ønsker at udnytte deres forkøbsret, igangsætter Rosk Ejendomme færdiggørelsen af de 67 boliger umiddelbart herefter.

– Vi mener den største værdi for beboerne, for banken og for os opnås gennem en samlet færdiggørelse af området. Købsaftalen er betinget af muligheden for et samlet køb. Derfor afventer vi nu lejernes reaktion på det købstilbud, de præsenteres for, siger Solveig Rannje.

Lintrup & Norgart udlejer auktionsejendom til KEA

Københavns Erhvervsakademi, KEA, flytter ind på 3.478 kvm. i Thomas Høiland Auktioners markante tidligere hjørneejendom på Lygten.

Det er 6. ejendom i området som Lintrup & Norgart udlejer større arealer i. Udover auktionsejendommen har mæglerfirmaet udlejet kontorer i Fontaine's ejendom Papirdepotet på Hejrevej, udviklings-selskabet Nordicoms ejendomme på såvel Hejrevej som Ørnevej, A. C. Lentz' ejendom på Tomsgårdsvej samt KHN Gruppens ejendom på Bispevej.

– Nordvestkvarteret er fortsat et populært område at etablere sig i på grund af lejeniveauet, der er attraktivt i forhold til andre dele af byen og samtidig findes der 1. klasses godt indrettede kontorer, siger partner Jesper Norgart, Lintrup & Norgart.



KEA flytter ind på Lygten.



FOTO: C.W. OBEL

De øvrige butikker i Mikado House vil efter planen blive udlejet til formål, der kan servicere nærområdets arbejdspladser, studerende og beboere, herunder en café, som får udeservering ned til Emil Holms Kanal. CB Richard Ellis oplyser, at der forhandles med flere koncepter.

DøgnNETTO på vej i Mikado House

Erhvervs-, uddannelses- og boligområdet ved DR-Byen, IT-Universitetet og Københavns Universitet har der længe været efterlyst en dagligvarebutik. Her har CB Richard Ellis på vegne af C.W. Obel, der ejer Mikado House, netop afsluttet forhandlingerne i forbindelse med en udlejning til døgnNETTO i

Mikado House. Butikken, der bliver placeret ud mod Amager Fælledvej, har planlagt åbning medio juni 2010.

Samtidig er arkitektfirmaet Arkitemas Københavnskonto netop flyttet ind i en del af ejendommen, som Arkitema selv har tegnet.

Olicom sælger kontortårne i Odense for 38 mio. kr.

Olicom sælger to kontortårne i en ejendom beliggende ved kanalen i Odense til HK. Salget gennemføres med virkning fra senest den 1. oktober 2010 til en pris på 38 mio. kr.

Kontortårnene på knap 8.000 kvm. udgør en del af selskabets samlede ejendom i Odense og vil i forbindelse med salget blive udskilt i en egen matrikel.

Salgsaftalen indeholder enkelte forhold ved ejendommen, som sælger skal udbedre før overtagelsen, så den forventede salgspris netto efter udbedringer og normale salgsomkostninger forventes i niveauet 34 mio. kr., og det vil medføre et regnskabsmæssigt tab på ca. 2 mio. kr.

Ejendommen er for tiden ikke udlejet og belaster derfor Olicom årligt med udgifter i størrelsesordenen 3 mio. kr.

– Det vil ophøre efter salget, og såvel likviditet som resultat vil blive forbedret. Balance-mæssigt vil rentebærende gæld og investeringsejendomme blive reduceret med nettosalgsprisen. Derfor er salget meget positivt for Olicom, og der vil tillige komme mere liv i området, hvilket vil være gavnligt for selskabets resterende udviklingsprojekt på adressen, hvor der på sigt forventes at kunne opføres op til ca. 60.000 kvm. bolig- og kontorbyggeri, skriver Olicom.

CB Richard Ellis vinder offentligt udbud i Aalborg

Det bliver mæglerfirmaet CB Richard Ellis, der kommer til at stå for salget af erhvervslokaler i det prestigefyldte og centralt beliggende kulturhus, Nordkraft, i Aalborg. CB Richard Ellis har vundet opgaven i et udbud blandt fem andre mæglere. De væsentligste af udvælgelseskriterierne var idéer til projektudvikling og udarbejdelse af salgsstrategi.

Det tidligere kraftværk Nordkraft på havnefronten i Aalborg er under omdannelse til kulturcenter af Aalborg Kommune og ligger tæt op af det nybyggede Utzon Center, butikscentret Friis og i forlængelse af midtbyen.

Ejendommen er i alt på 30.000 kvm., som er opdelt i 20 ejerlejligheder. En del af dem er allerede solgt til og taget i brug af bl.a. DGI, Musikteatret Skråen og kulturbiografen Biffen. Nu udby-



FOTO: CBRE

Nordkraft er en af de første steder i landet, hvor en bygning er offentlig udviklet og efterfølgende solgt både til private og offentlige formål.

des de resterende 14 ejerlejligheder med et samlet etageareal på ca. 8.000 kvm.

– Vi er meget glade for, at vi har vundet denne interessante opgave. Nordkraft-visionen er helt i tråd med tidens store fokusering på kultur og idræt. Dermed frembyder Nordkraft nogle unikke muligheder, ikke kun for

egentlige kulturvirksomheder og -institutioner, men også for mange andre virksomheder, bl.a. indenfor liberale erhverv, som gerne vil bo i et inspirerende miljø, siger direktør Henning Norup, CB Richard Ellis.

Salget af ejerlejlighederne gik i gang ultimo april.

Flere mindre lejere flytter ind i havnelokaler

I løbet af den næste måned flytter flere nye virksomheder ind i de 270 bygningslejemål i havnen, som By & Havn i København administrerer.

– Vi oplever stor interesse for vores lejemål, og der er endda områder i Frihavnen, som er blevet miniklynger – f.eks. omkring de gamle pakhus på Klubienvej med design- og møbelvirksomheder. De mange lejemål er med til at give havnens områder liv og bidrager også til selskabets bundlinje, siger Britta Køster, der er chef for udlejningsafdelingen i By & Havn.

I Proviantboderne på Forbindelsesvej 7B åbner en ny vinbutik. Det er ægteparret Mia og Mads

Rudolf, der sammen med Anders Frederik Steen Hansen står bag den nye butik, der får navnet Proviantboden SKÅL.

Den 1. juni flytter Advokatfirmaet Indiavej 1 ApS ind i 414 kvm. nyistandsatte og ombyggede kontorlokaler på netop Indiavej 1. De fire advokater her er Ulla Wulff, Martin Hector, Preben Stokkendal og Birgitte Stenbjerre.

Også “Kinasalen” beliggende Indiakaj 12 på 216 kvm. er lejet ud til Carbofer Maritime Trading ApS. Desuden er der udlejet 143 kvm. til et galleri på Nordre Toldbod 23 og 609 kvm. i pakhus 48 på Sundkaj 11 i Frihavnen til et møbeldesignfirma.

Ud over bygningslejemål administrerer By & Havn også 225 landareal-lejemål og 270 vandareal-lejemål.

De fleste af de nyudlejede lejemål ligger i Nordhavnen, men også på for eksempel Nordre Toldbod (billedet). I en tid, hvor der ikke sælges mange grunde, er udlejning af land-, vand- og bygningslejemål en god indtægtskilde for By & Havn.



FOTO: BY&HAVN



FOTO: DN ERHVERV

Aberdeens nyindkøbte ejendom har over 20 meter facade mod Strøget og er i Mikkell Bryggers Gade nabo til den gamle Grand biograf.

Aberdeen køber Strøgejendom for 184 mio. kr.

Investeringselskabet Aberdeen har købt hjørneejendommen Frederiksberggade/ Mikkell Bryggers Gade på 3.300 kvm. for 184 millioner kr., hvilket svarer til et afkast på 5 procent.

Der er efter vores vurdering tale om en meget attraktiv investering, der kombinerer god drift med høj udlejningssikkerhed og et betydeligt fremtidigt potentiale for værdistigninger, siger adm. direktør Tonny Nielsen, Aberdeen Property Investors Danmark.

Ejendommen er udlejet til den ekspansive svenske modeltøjsskæde Gina Tricot i stueetagen og til café, kontor og bolig på 1. og 2. sal.

Aberdeen har købt ejendommen på vegne af fonden Aberdeen Property Nordic Fund 1, der investerer i erhvervsejendomme i de nordiske lande for en række tyske institutionelle investorer.

Aberdeen har været bistået af Bruun & Hjejle på den juridiske

side, mens COWI har udført teknisk due diligence.

DN Erhverv har formidlet salget.

Hos DN Erhverv ser vi handlen som et tegn på en bedring i markedet. Sælger var ikke tvunget til at sælge, og køber var villig til at give den rigtige pris for ejendommen. Der var flere useriøse bud i processen, men det endelige resultat afspejler en sund handel med en stærk køber og sælger. Der var altså ikke tale om en gældsovertagelse, som langt hovedparten af de handler, vi ser i øjeblikket er præget af, siger adm. direktør Jakob Dalhoff, DN Erhverv.

DN Erhverv forventer flere handler i den nærmeste fremtid.

Vi ser begyndende tendenser til, at priserne er ved at finde et nyt leje. Desuden taler vi med en række private investorer og ejendomsselskaber, som har et stigende behov for at få placeret midler i fast ejendom, siger Jakob Dalhoff.

Ejendom i Ny Adelgade solgt for boet efter Correll Ejendomme

DN Erhverv har solgt to mindre ejendomme i Ny Adelgade i det centrale København for konkursboet efter Correll Ejendomme, hvor advokatfirmaet Plesner er kurator.

Der har været utrolig stor interesse for ejendommene på grund af deres beliggenhed og det er vores helt klare opfattelse, at folk er blevet mere fokuseret på beliggenhed. Først og fremmest København K., derefter følger København Ø, Frederiksberg C, Hellerup og så resten af Frederiksberg, siger direktør Jakob Dalhoff, DN Erhverv.

Salget er endnu et eksempel på, at de rigtige ejendomme nu begynder godt at kunne sælges. Men også på, at efterspørgslen er meget fokuseret.

De øvrige områder i København er der mange investorer,

der ikke vil røre ved, og dem der vil, vil have et afkast, der er cirka 0,5 - 1,5 procentpoint højere, siger Jakob Dalhoff.

De to solgte ejendomme, som er blevet solgt fra Correll-boet er Ny Adelgade 3, der blev handlet til cirka 23 millioner kr., mens Ny Adelgade 6 blev handlet til knap 13 millioner kr. Ejendommene var ifølge ejendomsvurderingen 2008 vurderet til 36,5 og 24,4 millioner kr.



Rosk Ejendomme overtager 27 boliger i Roskilde

Rosk Ejendomme har købt det plagede boligbyggeri Kristiansminde i Roskilde Vest. Kristiansminde består af 27 ejerboliger og blev overladt til sig selv, da bygherren gik konkurs i 2008. På det tidspunkt var kun 7 af boligerne solgt.

Ikke alene har bygherren måttet forlade Kristiansminde i utide – men byggeriet har også mange mangler. Håndværkerne har anvendt forkerte byggetekniske løsninger flere steder, fra murkroner og isolering til vinduer og døre, siger Rosk Ejen-

dommes adm. direktør, Solveig Rannje.

Derfor er Rosk Ejendomme i gang med at udbedre mangler og skader og i øvrigt klargøre boligerne til udlejning. Samtidig bliver byggeriets grønne fællesareal sat i stand, og hver bolig får oprettet et lille havestykke med bøjgehæk.

Arkitektonisk er byggeriet moderne og meget smagfuldt. Så når vi får de sidste rettelser på plads, bliver det et meget attraktivt sted at slå sig ned.

PAPIRDEPOTET

Udlejning af 2.400 m² kontor

Ordet "professionelle" er det første, der falder mig ind, når jeg skal beskrive samarbejdet med Lintrup & Norgart.

De har et omfattende markedskendskab og evner at følge godt og effektivt op på tingene. Vi modtager kontinuerligt mails, der fortæller, hvem de er i forhandlinger med og hvordan status er.

Vores indbyrdes kommunikationsform er præget af god stemning; de arbejder med en afslappet, uformel – og nogle gange humoristisk omgangstone, uden nogen sinde at blive useriøse!

Lad mig også fremhæve deres håndtering af lejekontrakterne. De ved, hvad der skal stå, og de ved, hvorfor de skriver, som de gør – uden af have nogen decideret doktorgrad! I modsætning til andre i branchen er det nemlig ikke standardkontrakter, de spyer ud.

Både ejer og lejer bliver tilgodeset. Og det må gerne opfattes som ros...

Direktør Thomas Fiellau
Fontaine A/S

Se flere ejendomme på linor.dk

Lintrup & Norgart A/S Statsaut. ejendomsmæglere, MDE ■ Århusgade 88 ■ 2100 KBH. Ø ■ Tlf.: 7023 6330



Hejrevej 34 ■ København NV



Unilever Danmark flytter ind i Winghouse

Fødevarevirksomheden Unilever Danmark lejer 2.513 kvm. i Winghouse i Ørestad. Bygningen er speciel, fordi Henning Larsen Architects har designet den som en vinge, og det betyder også, at nogle etagers areal formindskes jo højere, de ligger i bygningen.

Unilever Danmark lejer plan 6 og 7, og hvor taget krummer dannes et dobbelthøjt samlingsrum mellem de 2 etager. Etagerne forbindes med en 5 meter bred trappe, hvor der integreres siddepladser for uformelle samtaler og præsentationer for det samlede firma, hvor alle medarbejdere kan samles i et auditorieagtigt rum.

Alle ansatte i Unilever kommer til at arbejde i åbne arealer. Der indrettes ingen cellekontorer, men der udformes møderum for interne samtaler og fordybelse. De interne møderum placeres i kontorlandskabet, så der opstår mindre enheder af medarbejderteams. På udvalgte steder placeres Touch down arbejdspladser for sælgere og Unilevers medarbejdere fra det øvrige Europa.

Mellem det dobbelt høje rum på plan 6 hen til receptionen bliver indrettet mødelokaler for Unilever Danmarks mange gæster, sammen med et video-konferencerum. I tilknytning til samlingsrummet bliver der også indrettet kogeøer, så Unilever kan demonstrere sit sortiment.



Køb, salg og udlejning

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

Mail gerne forslag til: sevel@magasinetejendom.dk

Campus vælter frem over hele landet

Investeringer for over 10 milliarder kr. er på vej alene på universiteterne over hele landet. Men de nye byggerier stiller udfordringer, for der skal ikke længere blot knopskydes på de eksisterende byggerier. I stedet skal der tænkes holistisk og skabes CAMPUS

Af Kamilla Sevel

Københavns Universitet og Universitets- og Bygningsstyrelsen udskrev i februar en international idékonkurrence om at styrke synergien mellem by, universitet og erhverv i hovedstadens nordlige del.

Området omkring Nørre Campus i København rummer den højeste koncentration af forskere, specialister og studerende indenfor natur- og sundhedsvidenskab i Danmark. Konkurrencen skal være med til at sikre, at de kommende års investeringer i byggeri på Københavns Universitets Nørre Campus og på Rigshospitalet er med til at udvikle og profilere hele bydelen som en vidensbydel.

Nørre Campus er en ud af fire campus-områder, der på sigt skal forme Københavns universitet i København.

– Arkitektur og fysisk planlægning skal bruges strategisk til at udvikle vores universiteter, og det vil vi gøre her på Nørre Campus. Projektet vil være til glæde for både studerende og ansatte på universitetet, men også for dansk erhvervsliv og borgere i byen, siger vicedirektør Connie Barfod fra Universitets- og Bygningsstyrelsen, der administrerer cirka 1,9 mio kvm. for universiteterne – heraf er ca. 600.000 kvm. laboratorier.

Alene i nybyggeri er der på universitetsniveau investeringer på vej for 8-9 milliarder kr. Den ene del drejer sig om at forny laboratorieforholdene i hele landet. Herudover er der afledte investeringer for et beløb på 2-3 milliarder kr.

Bygninger skal give vidensspredning
Hovedparten af investeringerne går til universiteterne, og her er hovedtan-

UDBUD AF INDRE BY EJENDOMME

Universitets- og Bygningsstyrelsen har netop haft ejendommene St. Kannikestræde 11 og 13, Linnésgade 22, Fiolstræde 20-24 og Krystalgade 14-16 i offentligt udbud.

Ejendommene i indre by har hidtil været brugt af Københavns Universitet, men er blevet ledige som følge af universitetets effektiviseringer.

ken, at de dels skal stå for forskning og undervisning, som de altid har skullet, men nu også skal sørge for vidensspredning. Det stiller krav til, at de åbner sig for det omgivende samfund.

– Den måde, man ønsker at undervise på i dag, befordres ikke af lange gange og ufleksible undervisningsområder. Derfor har universiteterne sagt mange af deres lejekontrakter op i indre by i København, hvor lokalerne havde en dårlig brutto/netto faktor med meget gangareal. De understøttede ikke målet med at være moderne universitet, siger projektleder på Nørre Campus, Mikala Holme Samsøe, UBST.

Det kommer til at ændre de områder, hvor universiteterne udgør en vigtig del af bybilledet.

– Projekterne involverer mange parter, og det er det, der gør det så spændende, men også komplekst, siger Mikala Holme Samsøe, der understreger, at processen er vigtig, fordi der er et enormt potentiale i, hvordan man integrerer de forskellige funktioner.

– Den udvikling, vi ser i dag er ikke kun gældende for universiteter, men også for eksempel for hospitaler. Det kommer til at ændre vores byer, og der er mange parter, der kommer til at blive berørt og blive involveret både mens projekterne er i gang, men også efterfølgende, hvor nye funktioner er kommet til, siger Mikala Holme Samsøe.

Svært at få øje på eliteuniversitet
Arkitektfirmaet Juul Frost Arkitekter har været rådgivere for Universitets- og Bygningsstyrelsen i forbindelse med en undersøgelse af campus områder og arbejdet praktisk med campus i >>

– Campus-områderne skal fremtidssikres. Det gør vi ved, at de ikke bliver monofunktionelle forstået på den måde, at der skal være flere muligheder i det samme område. Bygningsfysikken skal understøtte gode læringsmiljøer, men bygningerne i sig selv skal også tiltrække studerende, siger arkitekt Helle Juul, Juul Frost.



Campus – hvad er det?

Historien bag

Campus er latin for "åben plads" eller mark og er i almindelig tale blevet betegnelsen for et sammenhængende universitetsområde, der inkluderer forskellige funktioner såsom biblioteker, auditorier, undervisningslokaler og opholdsområder. Udtrykket blev brugt i forbindelse med et universitet for første gang i 1775, hvor det blev brugt om Princeton University, New Jersey. Her refererede det udelukkende til den åbne plads mellem bygningerne – først senere blev det en betegnelse for det samlede område.

Campus betragtes nu typisk som et samlet universitetsområde, hvilket står i modsætning til universiteter, hvor bygningerne er spredt ud over byen, som det eksempelvis har været tilfældet med Københavns universitet indtil i dag.

Historisk set er første generation af universiteter de gamle europæiske universiteter som Sorbonne, Bologne, Oxford og Cambridge (billedet), hvor universitetet er integreret i sin værtsby i en sådan grad at det giver byen sin identitet – jf. en universitetsby som Cam-

bridge. Anden generation af universiteter rykkede væk fra bymidten som små akademiske landsbyer, og åbnede dermed op for forestillingen om et samlet universitetsmiljø.

Et egentligt brud med det elitære og traditionelle universitet kom først i kraft af den tredje generation af universiteter, der blev etableret som deciderede campus-universitetsområder. Her rykkede universitetet uden for byen, gerne i nye regioner, og etablerede samtidig deres eget selvstændige område – campusbyen.

Mange steder blev der efter anden verdenskrig etableret campusuniversiteter i opgør med de traditionelle universiteter forbeholdt samfundets elite. Som en konsekvens heraf blev mange af de nye universiteter tegnet med udgangspunkt i antihierarkiske bygningsstrukturer, der frem for status og elitær akademisering signalerede lighed, åbenhed og viden til alle.

Kilde: Juul Frost Arkitekter og Universitets- og Bygningsstyrelsen.

forbindelse med sammenlægningsprocessen af Professionshøjskolen UCC, rådgivet DTU om deres campusstrategi og arbejder også med campusudvikling i Guldborgsund Kommune. I Sverige konkurrerer Juul Frost Arkitekter om rådgivning på campusprojekter i Lund, Uppsala og Örebro universiteter.

– København har faktisk et eliteuniversitet, men det er der ikke ret mange, der er opmærksom på. Blandt andet fordi udformningen af områderne omkring det, ikke indbyder til samspil. Ser man for eksempel på KU på Amager, så er bygningerne lukkede, og universitetet åbner sig ikke mod byen. Dermed skal man have et bevidst ærinde for at gå ind på området, siger arkitekt og partner Helle Juul, Juul Frost Arkitekter.

Hun lægger vægt på, at man fremadrettet skal være opmærksom på de attraktive parametre og udvikle dem bevidst.

– For mange danskere er billedet af et campus-område lig med Århus Universitet. Her er et samlet område med fælles aktiviteter. Men et campus-område skal være meget mere i dag. Det skal invitere til at komme på universitetet, sådan at man – hvis man for eksempel sidder i Kina, – har lyst til at vælge Danmark frem for andre nationer. Det er et væsentligt parameter, at studiestedet er del af en bydel med aktiviteter og tilbud, der rækker ud over undervisningssituationen. De læringsmæssige behov skal således hele tiden være i synergi med de øvrige behov. Det kan de også ved, at universitetet for eksempel åbnes for udstillinger eller foredrag, siger Helle Juul.

Fra punktvis til holistisk

En af udfordringerne er udenomsarealerne.

– De skal hele tiden facilitere vidensudveksling. Og der skal tænkes nyt. Indtil videre har vi primært set i Danmark, at campusområder har udviklet sig punktvis. Der er måske bevilget penge til specifikke formål, og så har man bygget præcis det. Sådan bliver det ikke

i fremtiden – der skal tænkes holistisk, siger Helle Juul.

Nogle af de steder, hvor der bliver bygget campus, er – udover København – for eksempel Odense, Hillerød og Aalborg.

– Aalborg er et godt eksempel på, at adskillige byer gør et stort arbejde ud af at skabe synergi og samarbejde for at samordne interesserne og dermed opnå en samlet gevinst. Ikke bare for det nye campus-område, men for byen som helhed, siger Helle Juul.

Hos ejendomsselskabet Nordea Ejendomme kunne man for nylig glæde sig over, at Professionshøjskolen Metropol per 1. august har valgt at flytte ind i nye lokaler i den markante bygning på Tagensvej 86, der tidligere har huset revisionskontoret Ernst & Youngs domicil. Ejendommen ejes af Nordea Ejendomme, der dermed får udlejet en samlet ejendom på hele 7.500 kvm.

Jordmødre og sygeplejersker flytter sammen

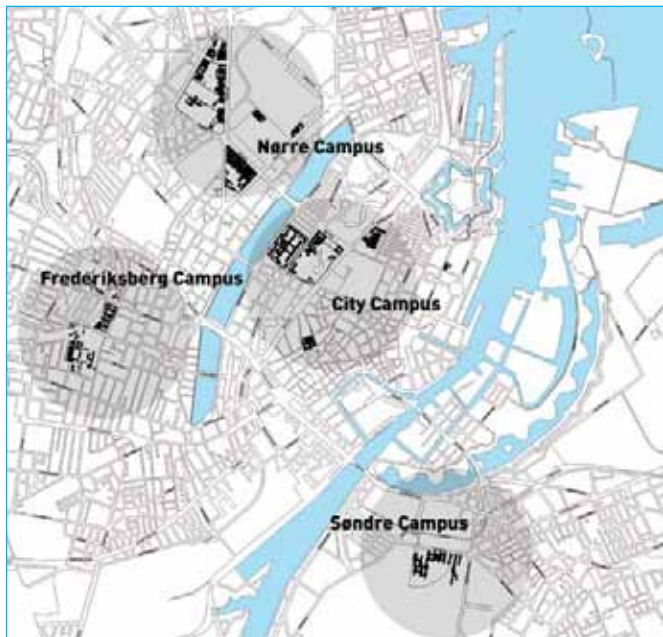
Professionshøjskolens flytning skyldes dels et ønske om et bygningsmæssigt

kvalitetsløft i de rammer, der bliver tilbudt de studerende på sygeplejerskeuddannelsen, men også en større gennemgribende sammenlægning af forskellige professionsuddannelser. Aktuelt bliver sygeplejerskeuddannelsen fysisk lagt sammen med jordemoderuddannelsen, der dermed flytter fra Campus Rådmandsmarken i Sigurdsgade.

– Det passer fint ind i vores langsigtede strategi om geografisk at bringe de tidligere to selvstændige sygeplejerskeuddannelser sammen i et fælles uddannelsesmiljø, siger bygningschef Søren Bagge, Professionshøjskolen Metropol.

I alt har sygeplejerskeuddannelsen og jordemoderuddannelsen cirka 2.000 elever og 150 lærere.

Fremover vil de første 2 år af sygeplejerskeuddannelsen foregå i de nye lokaler, den sidste del vil foregå i de eksisterende bygninger i det tidligere militærhospital på Tagensvej 18. Bygningen ligger ganske få meter fra Campus Rådmandsmarken i Sigurdsgade. >>



KORT: UNIVERSITETS- OG BYGNINGSSTYRELSEN

Københavns Universitet har udpeget 4 områder i København, der skal videreudvikles til campusområder.

Idékonkurrence: Ny vidensbydel i København

Universitets- og Bygningsstyrelsen og Københavns Universitet har udskrevet konkurrencen om den nye vidensbydel Nørre Campus i partnerskab med Københavns Kommune og med økonomisk støtte fra Realdania.

10 rådgiverteams fra hele verden er udvalgt til anonymt at udarbejde de bedste idéoplæg til , hvordan vidensbydelen skal udvikle sig i synergisk sammenhæng mellem undervisning, forskning og erhverv. De ti teams er:

- Arkitektfirmaet C. F. Møller, Århus, Sleth Modernism Århus, Søren Jensen Rådgivende ingeniørfirma, Vejdirektoratet – Vejcenter Hovedstaden, Capacent

- Polyform Arkitekter København, Grontmij I Carl Bro Glostrup, 2+1 Idebureau, Ekstrakt
- Christensen & Co Arkitekter København, Hausenberg København, Kragh & Berglund Landskabsarkitektur & urban design, København
- Karres en Brands Landschaftsarchitecten Hilversum, JAJA Architects København, Salomé Bentina
- Nord København, Spacegroup Arkitekter Oslo, Arup London
- Cobe Arkitekter København, DS Landskabsarkitekter Amsterdam, Asplan Viak Sandvika, Kerstin Höger Architekten Zürich
- Creo Arkitekter København, Atkins Danmark København, APRT Architects Helsinki, Deloitte Strategisk ejendomsudvikling København, N 55 København

- Onesto Mong & Partners København, DIK2 Bygherrerådgivning Århus, Innovation Viborg
- Juul I Frost Arkitekter København, Lemming & Eriksson Rådgivende ingeniører Køge, John Pløger
- Henning Larsen Architects København, Schul Landskabsarkitekter København, Superflex København
- Lundgaard & Tranberg Arkitekter København, Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue Århus, Sweco Infrastructure Malmö

Vinderen bliver offentliggjort i september 2010.



VISUALISERING: JAN W. HANSEN OG ROSEELLS TEGNESTUE

Fire hold af arkitekter er kommet med bud på nyt campus-område i Aalborg. Her er det Jan W. Hansen og Rosseells Tegnestues forslag.



– Undervisning er ikke længere en-vejs kommunikation, og man vil gerne have fysiske rum, der understøtter den pædagogiske proces og samtidig er så attraktive, at de studerende vælger at blive på campus efter skoletid. Vores rolle er at se på, hvad den overordnede strategi for undervisningsmiljøet er og derefter parre det med forslag til, hvordan bygningsfysikken kan understøtte det, siger direktør Gitte Andersen, Signal, der har været rådgiver for Professionshøjskolen Metropol, der netop har lejet sig ind i bygningen på Tagensvej.

UBST OG DE MANGE MILLIONER

Universitets- og Bygningsstyrelsen varetager alt udvendigt vedligehold på universiteterne, mens bygningsbrugeren varetager det indvendige vedligehold.

I alt bruger styrelsen ca. 120 mill. kr. om året på at vedligeholde universiteterne og Kulturministeriets ejendomme.

Det udvendige vedligehold bliver håndteret af de to centre Ejendomscenter Øst og Ejendomscenter Vest. E-Øst ligger i København og har ansvaret for alle institutioner øst for Storebælt. E-Vest har adresse i Århus og varetager opgaver vest for Storebælt.

Udover vedligehold står centrene også for om- og tilbygningsopgaver op til 20 mio. kr.

Alene den igangværende udbygning af laboratorier skal rumme cirka 30.000 kvm. biomedicinske laboratorier, ca. 4.000 kvm.

undervisningslokaler og kantine samt ca. 900 kvm. auditorium.

Udover den løbende vedligeholdelse og ny-byggeri arbejder styrelsen også med hvordan de fysiske rammer kan bidrage til et optimalt forsknings- og læringsmiljø, hvordan et moderne dansk universitet i verdensklasse rent faktisk ser ud, og hvilke kvaliteter og faciliteter et optimalt campusområde er i besiddelse af?

Kommende opgaver er i forbindelse med den forestående renovering og ombygning af Københavns Universitet Amager. Her iværksætter Universitets- og Bygningsstyrelsen et forsøg, der skal integrere energimæssige tiltag i byggeriet.

Byggeriet står færdigt i 2012.

DTZ Egeskov & Lindquist har været mægler på udlejningen. Bygningen kræver betydelig ombygning for at kunne overgå fra revisionsdomicil til en moderne undervisningsfacilitet.

– Det er ikke så ofte, at vi er ude i så store forskelle i brugssituationen som i dette tilfælde, siger direktør Lars Gøtke, Nordea Ejendomme.

Videndeling

For ejendomsbesiddere er det en fordel at tænke over. For det giver flere muligheder for at skaffe nye lejere, at bygningerne kan bruges så forskelligt. Og lige nu er der lokaleændringer i spil over hele landet.

– Professionshøjskolerne gennemgår i øjeblikket en proces, hvor videndeling er et af målene med at sammenlægge uddannelserne fysisk. Man vil gerne skabe større sammenhængende undervisningsmiljøer og ser på hvilke uddannelser, der kan have fælles snitflade, siger direktør Gitte Andersen, Signal, der har rådgivet Professionshøjskolen Metropol

i forbindelse med deres udarbejdelse af campusstrategi og rådgivet UCS om optimering af deres bygninger, så de kan give et højere udbytte i forhold til moderne pædagogik, fleksibilitet og tværfaglighed. Desuden har Signal lavet et modelprogram for fremtidens folkeskole sammen med blandt andet Mandag Morgen initieret af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Gitte Andersen understreger, at campusstrategi handler om andet end fysisk sammenlægning.

– Ligesom med universiteterne så kan et campus godt dække over flere forskellige lokationer. Der er både tale om at udnytte bygninger og organisationsmæssige fordele. Udover fordelene ved at samarbejde lærerkapaciteterne imellem, så er man også med til at stimulere samarbejde på tværs, og det kan være en gevinst for de studerende. Også når de skal ud i jobs senere hen. Alt det skal bygningerne understøtte, siger Gitte Andersen.

Gitte Andersen understreger også, at hele ideen er at få liv strakt ud over undervisningstimerne fra 9-15.

FOTO: HEINE PEDERSEN



NY TÆNKNING I HELE DANMARK

Samtænkning af funktioner i undervisningsmiljøet er forholdsvis nyt i Danmark, men breder sig som en hvirvelvind over hele landet. Der sker samtænkning af undervisning på mindst fire niveauer:

- Universiteterne vil gerne gøre sig lækre overfor kommende studerende både fra Danmark og fra udlandet, overfor forskere og så fordi de er blevet pålagt at åbne sig op overfor det omgivende samfund og etablere vidensdeling.
- Når det gælder de mellemlange uddannelser, så er der sket gigantiske fusioner mellem små enkelte uddannelsesinstitutioner i de seneste år, der er blevet lagt sammen til pro-

fessionshøjskoler. De skal opnå synergieffekter og det får de bedst ved at flytte sammen. Nu er spørgsmålet bare: Hvordan gøres det optimalt?

- Flere steder i landet begynder ungdomsuddannelserne at samtænke bygningsfysik, lærerkræfter og arealer. Kommunerne overvejer sammenlægning af gymnasier, tekniske skoler og handelsskoler.
- Flere kommuner har set muligheder i fleksible undervisningsmiljøer på folkeskolerne og investerer i at få opgraderet de fysiske rammer, så de kan matche regerings krav om at blive blandt de 10 bedste lande at gå i skole i i 2010.

– Vi skal lægge begivenheder og aktiviteter i fremtidens campus-områder, så de bliver åbne hele dagen og om aftenen. På den måde udnytter vi ressourcerne langt bedre, siger Gitte Andersen. ■

Hvis man ikke har et direkte ærinde besøger de færreste Københavns Universitet (billedet). Det skal ændres.



FOTO: 3XN

Dansk tegnestue hædres for bæredygtig innovation

PARIS: Det danske arkitektfirma 3XN har fået den internationalt anerkendte JEC Innovation Award for udviklingen af den bæredygtige pavillon, der demonstrerer fremtidens muligheder i biologiske og samtidig intelligente materialer, og som var kendetegn for sidste

års udstilling om grøn arkitektur på Louisiana. JEC Innovation Award er tidligere gået til udviklingsprojekter fra visionære industrigiganter som Airbus, Boeing, Daimler Chrysler og Rolls-Royce.

SKANSKA FÅR WORLD TRADE CENTER-OPGAVE TIL 2,4 MILLIARD KR.

NEW YORK: Svenske Skanska og amerikanske Granite Construction har vundet



kontrakten på at konstruere alle betonplatforme til de nye stationer i området omkring World Trade Center i New York City. Det er en samlet kontrakt på 2,4 milliard kr., hvoraf Skanska står for de 80 procent.

Kunden er Port Authority of New York and New Jersey, som både dengang og nu ejer grunden, hvor World Trade Center stod på før terrorangrebet 11. september 2001. PATH er commuter-systemet, der forbinder New Jersey med downtown Manhattan.

Projektet skal være færdigt i maj 2014. Skanska USA har cirka 7.000 ansatte.

Adskillige diskussioner om udformningen har forsinket rekonstruktionen af området omkring World Trade Center. Nu bliver jernbanenettet genopbygget.

– Fremtidens bygninger vil i stadig højere grad interagere med sine omgivelser. Pavillonen viser nogle af mulighederne – for eksempel ved at interagere med de børn, der leger på den; ved at bidrage til at rense luften omkring sig og ved at skifte temperatur alt efter vejret, siger Kim Herforth Nielsen, grundlægger af 3XN.

Projektet har været en læreproces i at erstatte traditionelle syntetiske materialer med biologiske, og det er blandt andet det arbejde, der nu hædres med den fornemme innovationspris

– Det er fantastisk, at vi som en lille dansk tegnestue kan lege med i den liga. Projektet startede som et eksperiment, hvor vi ville afprøve, hvad der var muligt at bygge i biologiske materialer, fordi vi tror på, at fremtiden ligger i nye materialer, der kræver mindre energi at fremstille end aluminium og beton. Nu håber vi, at den viden, vi har genereret gennem projektet, kan bruges i andre sammenhænge – og måske af andre industrier, siger partner Kim Herforth Nielsen, 3XN.

AUSTRALISKE FONDE TILBAGE PÅ SPORET



FOTO: CRESTOCK

AUSTRALIEN: Australske fonde var nogle af dem, der tabte mange penge, da markedet kollapsede. Men nu er de tilbage på sporet. I 1. kvartal gav australske unoterede fonde et afkast på 2,2 procent, viser Mercer/IPD Australian Pooled Property Fund Index (PPFI).

Det samlede årlige afkast til og med marts 2010 blev et minus på 4,6 procent efter diverse omkostninger.

KOMMENTAR

Tyskland er stadig attraktivt

Af Michael Sehested

Mange taler om Tyskland som et bedre ejendomsmarked end det danske – men er det stadig det? Selvom ingen lande er gået ram forbi i finanskrisen, så er svaret ja. Tyskland er stadig et overordentlig interessant marked for ejendomsinvesteringer, hvilket blandt andet også fremgår af PriceWaterHouseCoopers nyeste rapport “Emerging Trends in Real Estate Europe 2010”, hvor München og Hamborg ligger blandt de 3 bedste byer, både når det gælder nye investeringer, og når det drejer sig om performance for eksisterende ejendomme.

Derudover ser mange adspurgte helt generelt Tyskland som et mere stabilt marked end andre lande, både hvad angår ejendomsmarkedet og den bredere økonomi. Blandt dem, der understøtter den holdning er revisionsfirmaet Ernst & Young, hvis Trend Barometer for ejendomsinvesteringer på det tyske marked (2010) senest viste, at 80 procent af deltagerne betragter Tyskland som et attraktivt marked for investeringer.

I forbundsregeringens seneste økonomiske prognose for 2010, offentliggjort i januar, har man sågar hævet vækstforventningerne til 1,4 procent – så foråret er også kommet til den tyske økonomi, og de næste måneder vil vise, om det også for alvor gælder for ejendomsmarkedet!

2009 var udfordringernes år

2009 var jo på mange måder et udfordrende år – ikke mindst for danske ejendomsinvestorer i Tyskland. For tyske investorer har udfordringerne i væsentlig grad bestået i, at det har været svært at

fremskaffe kapital til ejendomsinvesteringer. For de udenlandske investorer har det mest været et spørgsmål om tilstrækkelig likviditet i investeringerne på grund af stigende marginalomkostninger, og derudover at finansiere udgifter til genudlejningsomkostninger som indbefatter tomgang, istandsættelse, mæglerhonorar og markedsføringsomkostninger.

Omsætningen af fast ejendom til erhvervs-mæssig benyttelse nåede i 2009 alene op på €10,3 milliarder – det er 47 procent mindre end i 2008 ifølge mæglerfirmaet Jones Lang LaSalle. Mens der i boom-årene har været mange udenlandske investorer på det tyske marked, udgjorde de i 1. halvår 2009 kun 20 procent. Til sammenligning stod der ifølge mæglerfirmaet CBRE udenlandske investorer bag 51 procent af handlerne i 1. halvår 2008.

Big 7

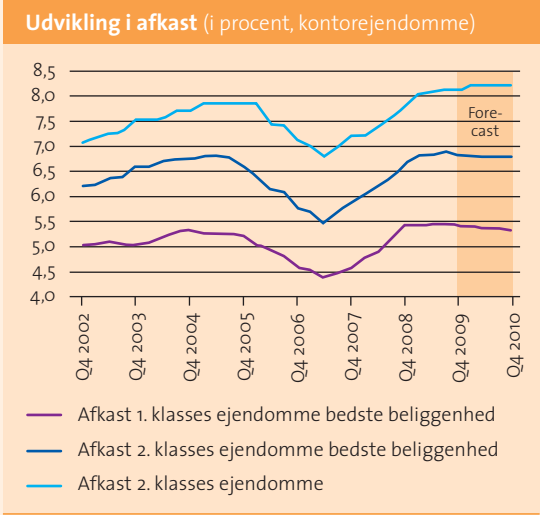
Særligt “The Big 7” – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamborg, München, Köln og Stuttgart – er stabile markeder, som stadig er særdeles attraktive og efterspurgt af for eksempel pensionskasser, de særlige tyske “open- & closed-ended” fonde samt forsikringsselskaber. De 7 byer var i 2009 i stand til at fastholde deres stærke position og kunne sågar forbedre denne status i 4. kvartal 2009. (Capital Markets Newsletter – Q4 2009, Jones Lang LaSalle) Det er særligt kontorejendomme, som er efterspurgt i dagens marked, og erhvervs-ejendomme beliggende på såkaldte prime locations, betragtes af investorerne som “sikker havn”. Med hensyn til antallet af lejere så foretrækker de fleste, at der er mere end en, men dog ikke alt for mange.



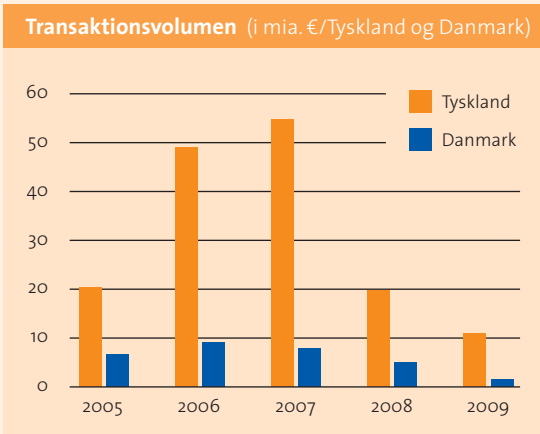
Michael Sehested, formand for RICS i Danmark, skriver kommentar om ejendomsmarkedet i Tyskland. Michael Sehested har mere end 10 års erfaring med investeringer i Tyskland. Først som eksklusiv låneformidler for tyske Aareal Bank, dernæst som større investor og fra 2006-2009 som adm. direktør i ejendoms-selskabet Victoria Properties.

Lejepriser på 1. klasses kontorlokaler (i €/m²/måned)			
	2008	2009	Trend
Berlin	22,00	20,00	➔
Düsseldorf	22,50	22,00	➔
Frankfurt/M	37,00	34,00	➡
Hamburg	23,50	23,00	➡
München	30,50	28,50	➔
Stuttgart	18,00	17,50	➔

Kilde: Office Market Overview Q4 2009, Jones Lang LaSalle



Kilde: Capital Markets Newsletter Q4 2009, Jones Lang LaSalle
Samlet afkast baseret på tal fra Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamborg, München og Stuttgart.



Kilde: Capital Markets Newsletter Q4 2009, Jones Lang LaSalle samt Sadolin & Albæk



Butikscenterbyggeri faldt drastisk i 2009

EUROPA: I 2009 blev der bygget knap 6 millioner kvm. butikscentre i Europa. Det svarer til et fald på 28 procent i forhold til året før, viser tal fra mæglerkæden Jones Lang Lasalle.

Dermed stopper 3 års uafbrudt vækst.

Der blev bygget mest i Rusland, hvor i alt 21 procent af det samlede byggeri i Europa rejste sig fra overfladen mod 13 procent året før. Polen, Tyrkiet og Italien husede tilsammen 33 procent af de færdiggjorte kvm.

– Med den finansielle udvikling det seneste år var det uundgåeligt, at markedet ville

bremsede op. En del af de projekter, der er på tegnebræddet kan godt risikere helt at blive opgivet. Det gælder især i de tilfælde, hvor jorden er købt ind til alt for høje priser set i lyset af uforudsigeligt forbrug og dårligere finansielle vilkår, siger Jeremy Eddy, Head of Pan-European Retail Capital Markets.

I alt er der planer for 8,5 millioner kvm. butikscentre på de europæiske markeder. Det er 25 procent færre end året før. Men i praksis bliver tallet nok endnu mindre, for i realiteten var det kun 50 procent af de planlagte projekter ultimo 2008, der endte med at blive færdiggjort som planlagt i 2009.

KONTORUDLEJNING SÆTTER REKORD I LONDON

LONDON: Udlejningen af kontorlokaler i London nåede i 1. kvartal det højeste niveau siden år 2000, viser ny research fra mæglerfirmaet CB Richard Ellis ifølgende PropertyEU.

Der er udlejet 1,89 millioner kvm., hvilket er lige over niveauet fra 4. kvartal 2007, og det næsthøjeste niveau siden 1984. 4. kvartal 2000 indtager 1. pladsen.

– I takt med, at der er mere balance mellem efterspørgsel og udbud på vej tilbage i markedet, begynder udlejerne at hæve lejepriserne, siger Head of London Research at CBRE, Kevin McCauley.



FOTO: CRESTOCK

HOCHTIEF IND PÅ AMERIKANSK OPP-MARKED



FOTO: HOCHTIEF

CANADA: Tysklands største entreprenør Hochtief har vundet sin første OPP-kontrakt på det amerikanske kontinent. Hochtief skal anlægge, finansiere, bygge og drive 10 skoler i Alberta. Byggeordren er på 460 millioner kr., mens den samlede projektsum er på knap 2 milliarder kr.

– OPP-markedet i Canada og USA er i vækst, og det giver os gode chancer i markedet, at vi nu har fået den første store kontrakt. Vi er markedsførende i USA via vores datterselskab Turner på byggeområdet og er blandt de vigtigste via datterselskabet Flatiron på anlægsmarkedet, og de tre selskaber har gode chancer for at vinde flere kontrakter ved at trække på hinandens kompetencer, siger Dr. Herbert Lütkestratkötter, Vorstandsvorsitzender i Hochtief.

De 10 skoler forventes at tage 27 måneder at opføre, og de skal huse 8.000 elever. Hochtief har koncessionsaftaler på skoler til mere end 70.000 elever i Tyskland, England, Irland og nu Canada. Herudover driver Hochtief 6 lufthavne og 27 andre projekter på infrastrukturuområdet.

SHL rykker internationalt med flere vundne konkurrencer

HAAG/MÜNCHEN: Arkitektfirmaet Schmidt hammer lassen skal tegne den nye Internationale Straffedomstol i Haag. Den danske tegnestue var udvalgt til at deltage i den prestigefyldte konkurrence sammen med tyve andre internationalt kendte tegnestuer så som David Chipperfield, Mecanoo architects, OMA/Search, Ingenhoven, Wiels Arets og Kengo Kuma & Associates.

– For ofrene og deres familier og for verden skal ICC's bygning være et symbol på tro, håb og, nok vigtigst, tillid til retssystemet. Denne bygning kan ikke være anonym. Den må have modet til at udtrykke de værdier og den tillid, som ICC står for, siger partner og kreativ di-



VISUALISERING: SHL ARCHITECTS

Den internationale straffedomstol bliver på 46.000 kvm. og skal rumme op til 1.200 arbejdspladser. Den forventes at komme til at koste 1,4 milliarder kr. eks. moms. Royal Haskoning Nederland B.V. og Esbensen Rådgivende Ingeniører er rådgivere på projektet. Bosch & Fjord har i samarbejde med Schmidt hammer lassen architects stået for interiør og design.

rektør hos schmidt hammer lassen architects Bjarne Hammer.

Bygningen er vurderet til på nuværende stadi at være BREEAM Excellent.

Den danske tegnestue rykker virkelig internationalt pt. Sammen med den canadiske tegnestue Fowler Bauld & Mitchell har Schmidt hammer lassen architects således også

vundet konkurrencen om at designe et nyt hovedbibliotek til cirka 244 millioner kr. i den canadiske havneby Halifax i Nova Scotia.

SHL skal også tegne et cirka 40.000 kvm. stort 5-stjernet hotelprojekt i den sydtyske by München. Konkurrencen er dermed den tredje store internationale arkitektkonkurrence, som Schmidt hammer lassen architects har vundet i første kvartal af 2010.

Bygherre på hotellet i München er Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft og hotellet får cirka 300 værelser. Det skal bygges 2012-2014.

AARSLEFF SKAL BYGGE VEJ I TANZANIA

TANZANIA: Anlægsentreprenøren Per Aarsleff har i ligeligt delt joint venture med BAM International bv indgået en vejkontrakt på 95 km. hovedvej mellem Laela og Sumbawanga i Tanzania. Kontrakten udføres med Millennium Challenge Account



FOTO: SHUTTERSTOCK

– Tanzania som bygherre. Projektet har en samlet værdi på cirka 550 millioner kr.

Bygherren, MCA-T, er et femårigt bredspektret og bilateralt udviklingsprogram styret af Millennium Challenge Corporation (MCC), et amerikansk regeringsorgan etableret for at reducere fattigdom gennem bæredygtig økonomisk vækst.

I øjeblikket er samme joint venture i gang med at renovere en 150 kilometer lang strækning af hovedvejen mellem Iyovi og Iringa – en del af hovedlandevejen mod Zambia. Denne kontrakt udføres for TANROADS, som er Tanzanias vejdirektorat, og forventes færdig medio 2011.

POSITIV VÆKST I IRLAND IGEN



FOTO: SHUTTERSTOCK

IRLAND: Siden markedet toppede i 3. kvartal 2007 er irsk ejendom faldet 56,3 procent i værdi. Men nu er bølten vendt. Ejendomsmarkedet i Irland steg i 1. kvartal, og selvom det kun var med en samlet stigning på 0,4 procent, så er det dog den rigtige vej. Afkastet på irske ejendomme er oppe på et snit på 8,2 procent.

København centrum for ny nordisk hotel- begivenhed

Flere internationale investorer
står på spring for at komme
ind på det nordiske marked.
Hoteller og ejendom bliver sat
på dagsordenen den 3. juni,
når topfolk fra den nordiske og
internationale hotelbranche
samles i København til unik
hotelkonference

Af Kamilla Sevel

I løbet af de sidste fem år har markedet for hotelejerdomme ændret sig markant i Skandinavien. Flere internationale kæder og flere professionelle ejendomsselskaber har underskrevet aftaler og købt op i Norden.

Hvert år er der over 4 mio. overnatninger på de københavnske hoteller, fordelt over byens hotelsenge. I 2011 bliver kapaciteten udvidet med 300.000 potentielle overnatninger, når Bella Sky Comwell Copenhagen i Ørestad slår dørene op og indtager førstepladsen som Nordens største hotel.

I Danmark er hotelbyggeriet allerede nærmest eksploderet, men flere hoteller er stadig på vej. Beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed suppleres af operatør og koncept, når det gælder succes på hotelmarkedet.

Den økonomiske nedtur har lagt en

dæmper på udviklingen og ikke mindst forventningerne til de mange nye værelser, der er på vej. Antallet af overnatninger i de danske hotelsenge faldt således fra 10,9 millioner i 2008 til 10,0 millioner i 2009. Det svarer til et fald på otte procent. Men problemerne er i høj grad strukturelle: Der handles fortsat hotelejerdomme, og de internationale kæder overvåger de nordiske markeder, der er underforsynede, hvad angår internationale hotelkæder. På trods af de mange tilførte værelser kan der nemlig stadig være en god forretning i hoteller inden for specifikke koncepter, brands og på særlige beliggenheder, som for eksempel ved den kommende FN-by på Nordhavnen i København.

Det går Hilton efter

Den 3. juni bliver der mulighed for at få et grundigt indblik i markedssituationen, når Magasinet Ejendom åbner op for en spændende konference med en lang række topfolk fra den nordiske

hotelbranche i København. Det sker på konferencen HotCop 2010.

Det bliver en unik begivenhed, der ikke tidligere er set på dansk jord og bliver til på baggrund af et samarbejde mellem Magasinet Ejendom og et af de ledende konsulenthuse indenfor det nordiske hotelmarked, Nordic Hotel Consulting.

På operatørsiden kommer førende kæder som for eksempel Hilton og Scandic. Hilton har i dag 7 hoteller i Norden, men kun et i Danmark og samtidig har kæden en ekspansiv strategi.

Den 3. juni vil development director Paul Sanett, Hilton Hotels, fortælle, hvad der skal til for at tiltrække det internationalt kendte brand, som er blandt verdens største med 541 hoteller over hele kloden. Paul Sanett er ansvarlig for udviklingen af det nordiske marked.

Fra Scandic kommer senior vice president Martin Creydt og holder indlæg om Scandics ekspansionsplaner.

Finansiering af hoteller kan være meget svært hos danske finansielle udbydere. Tyske Aareal Bank har finansieret flere danske hoteller. Gustav Bjørn fra bankens hotelafdeling kommer til København den 3. juni og fortæller om krav og muligheder for finansiering af hoteller i Norden.

Hotelmarkedet i Danmark er stadig domineret af, at operatørerne selv ejer deres ejendom. Et andet udbredt fænomen har været, at mange ejendomme igennem især goerne blev købt af privatejede kommanditselskaber. For mange af disse ejerkonstellationer er udfordringen, at de enten har indsigt i hotel- eller i ejendomsdrift, men ikke nødvendigvis i, hvordan de to felter optimerer hinanden.

Stadig få professionelle på det danske marked

Det er langsomt ved at ændre sig, og i de kommende år forventes en lang række ejendomme at blive opkøbt af professionelle ejendomsselskaber som svenske Midstar eller norske Norgani, der er to af de første forsøg i Norden på



at udvikle særlige hotelejerdomsselskaber. Norgani, der i den kommende tid vil blive yderligere adskilt fra kontordelen af Norwegian Properties har i dag 71 hotelejerdomme i Norden >>

Hilton har indtil videre kun et hotel i Danmark, nemlig i Københavns Lufthavn. Paul Sanett er udviklingsdirektør for Norden og undersøger nye placeringer. Han er en af talerne på konferencen den 3. juni.

FOTO: KØBENHAVNS LUFTHAVN A/S



Comwell bliver partner i Bella Hotel

Når Nordens største hotel med 814 værelser åbner ved Bella Center i sommeren 2011 bliver det med Comwell som partner. Navnet bliver Bella Sky – Comwell Hotel Copenhagen.

Hotellet til 1,3 milliarder kr. kommer til at bestå af to hoteltårne på 24 etager bygget med en hældning på 15 grader – en stor ingeniørmæssig bedrift.

– Det bliver på alle måder et fantastisk flot hotel, et vartegn for København og en rigtig god forretning, siger Bella Centers direktør Arne Bang Mikkelsen, der har skrevet under på samarbejdsaftalen med Comwells koncernchef Preben Nesager.

– Med Comwell har Bella Sky Hotel fået Danmarks dygtigste arrangør af møder og konferencer som partner. Comwell har ifølge Instituttet for Konjunktur Analyse det bedste omdømme blandt hotelkæderne i Danmark. Det giver Bella Sky den helt rigtige profil, siger Arne Bang Mikkelsen.

For Preben Nesager er samarbejdet ikke blot "sund fornuft", fordi så mange Comwell-kunder efterspørger et stort mødehotel i København.

– Det er faktisk 23 år siden, vi første gang diskuterede at bygge et hotel ved Bella. Det var allerede dengang en utrolig god ide – og den er bestemt ikke blevet mindre god, siger Preben Nesager.

Bella Sky bygges af Bella Center og drives i samarbejde med Comwell på en langvarig aftale.

Comwell har 12 hoteller, 641 helårsansatte og en årlig omsætning på 500 millioner kr. Bella

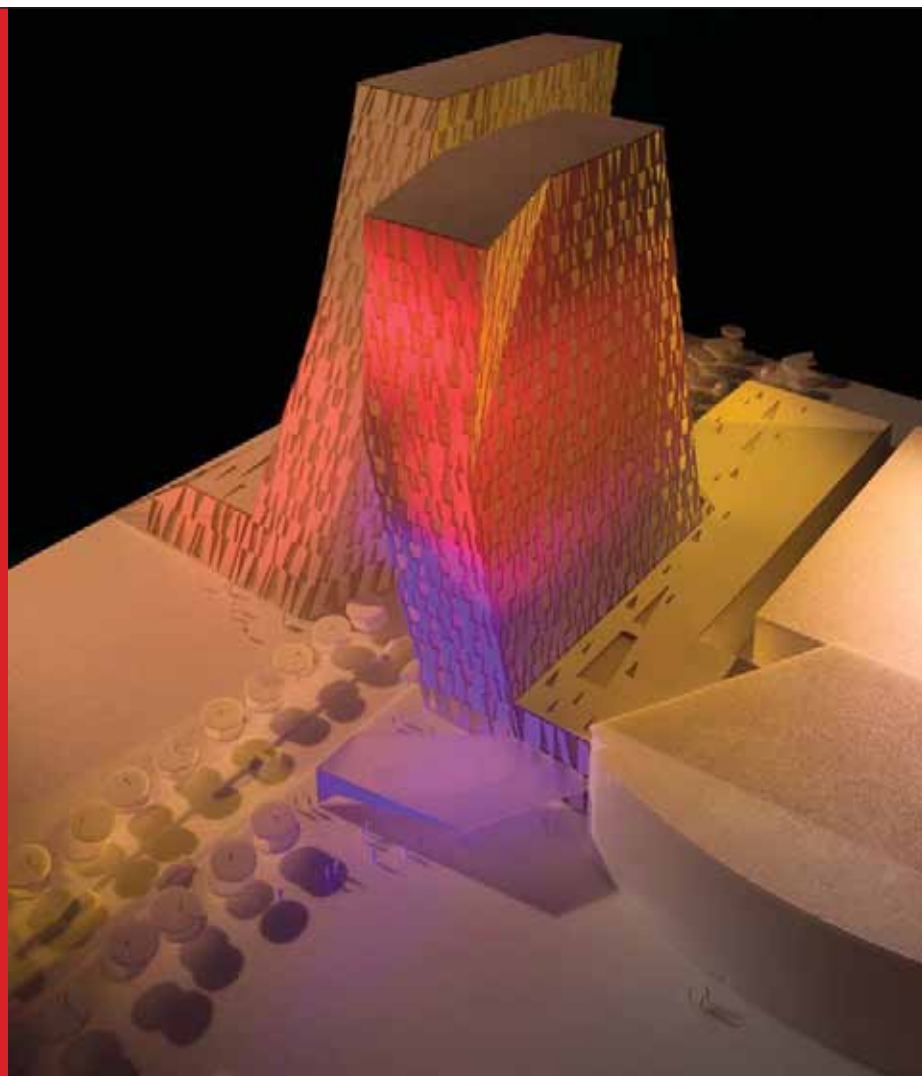


FOTO: BELLA CENTER A/S

Bella Hotel er tegnet af arkitektfirmaet 3XN, der har valgt at twist de to tårne, så de ikke skygger for hinanden.

Center omsætter årligt for mere end 400 millioner kr. 2009 gav besøgsrekord med 1,2 millioner gæster. Det firestjernede Bella Sky Hotel får 814 værelser, 32 mødelokaler og 175 medarbejdere udover Bella Centers. Omsætningen forventes at runde 300 millioner kroner årligt fra 2015. Hovedejers bag Bella Center og Bella Sky er Proark-koncernen, der også rummer blandt andet det i offentligheden mere kendte EjendomsInvest.

Den 3. juni arrangerer Magasinet Ejendom og Nordic Hotel Consulting en conference om hotelmarkedet, hvor du kan møde investorer, bygherrer, finansiers og operatører med speciale i det nordiske hotelmarked. Se mere på www.hotcop.dk ■

svarende til 5 procent af det samlede marked. Målet er at udvikle Norgani til at blive den ledende hotelejer i Norden. Både CEO Anders Vatne, Norgani, og CEO Peter Tengström, Midstar, er talere på konferencen.

Der kan dog hurtigt komme konkurrence om at investere i de gode ejendomme. Flere relativt ukendte, men pengestærke investorer står på spring i kulissen. Det gælder for eksempel den internationale investeringsfond Invesco, der har oprettet en særlig afdeling for investeringer i hoteller, og tyske Event Holding, der har en lang række hoteller i Tyskland, og nu ønsker at udvide sin portefølje med attraktive ejendomme på de nordiske markeder. Den 3. juni kan man møde både Jochen Schaefer-Suren, Head of hotel and leisure fund management, Invesco Real Estate såvel som managing director Anders Braks, Event Holding. >>

Generelt har udenlandske banker med særlige afdelinger for hotelmarkedet, – og dermed mulighed for at specialisere sig i kendskabet til de enkelte operatører, – også stået for en stor del af finansieringen på det danske marked. Den 3. juni kommer Gustav Bjørn, der sidder i tyske Aareal Banks afdeling for hotelfinansiering til Danmark. Han deltager i et panel sammen med Sasha Silver, der sidder i Credit Suisse og arbejder med at skaffe kapital, private equity, ad andre kanaler til hotelmarkedet, når bankfinansiering ikke er muligt.

Scandic i Århus og Kong Frederik i København

Partner Henrik Groos, Accura Advokat, der netop er blevet fremhævet i advokaternes "who is who" Legal500 for sin ejendomsrådgivning kommer og giver sit bud på de optimale kontrakter. Henrik Groos har blandt andet rådgivet SG Nord Holding i forbindelse med købet af Crowne Plaza-bygningen i Ørestad, og han deltager i et panel på konferencen. Det gør også partner Jens Winther

fra Norcap, der sammen med private investorer har overtaget Lighthouse-projektet i Århus og samtidig er i gang med at bygge et Scandic-hotel – også i det hotelmæssigt underforsynede Århus – med 228 værelser. Her deltager også Christian Kielgast fra Nordic Hotel Consulting, der blandt andet har stået for renovering og nylancering af det centrale Kong Frederik i København for First Hotels.

Fra Kim Utzon Architects, der har designet det nybyggede, Wake-Up Copenhagen, der samarbejder med Tivoli og hotellet Copenhagen Island, kommer partner William Rose.

– Hotelmarkedet er i knæ, men problemerne er strukturelle, for der er samtidig flere nye hotelprojekter på tegnebrættet. På konferencen vil vi drøfte, hvilke muligheder der er for hotelbyggeri i de kommende år, hvordan man bedst investerer i hotelejendomme – og hvor – og ikke mindst, hvordan man får det optimale ud af driften af hoteller både i det nuværende marked og frem-



FOTO: WAKEUP HOTEL COPENHAGEN

adrettet, siger partner og chefredaktør Kamilla Sevel, der bliver ordstyrer på konferencen. I øvrigt sammen med Per Lydmar, der vil være kendt af mange Stockholmsgæster som manden bag det højtprofilerede boutique hotel Lydmar Hotel i centrum af Stockholm.

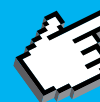
Konferencen finder sted på Scandic Copenhagen. ■

Læs mere på www.hotcop.dk eller via www.magasinetejendom.dk, hvor der også er mulighed for at tilmelde sig konferencen.



Få Magasinet Ejendoms nyhedsbrev – helt gratis

Tilmeld dig på
www.magasinetejendom.dk



**magasinet
ejendom**

Byggeprojekter i Danmark

Her finder du tal og fakta om byggeri i Danmark. Tallene opdateres i hvert nummer af CRM-Byggefakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– hele Danmark – fra den 1/4-2009 - 31/3-2010		
April	2.839	194.893
Maj	2.405	241.947
Juni	3.193	314.795
Juli	1.566	103.724
August	2.266	153.079
September	1.781	131.431
Oktober	2.093	173.842
November	2.095	195.672
December	1.566	127.292
Januar	2.374	175.007
Februar	1.628	142.718
Marts	3.527	260.473
Total	27.333	2.214.873

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på regioner – fra den 1/4-2009 - 31/3-2010		
Hovedstaden	8.647	666.239
Midtjylland	9.513	731.084
Nordjylland	1.795	194.897
Sjælland	2.849	264.437
Syddanmark	4.530	358.216
Total	27.333	2.214.873

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART fra den 1/3-2009 - 28/2-2010					
Sagsnavn	By	Mill kr	Start	Slut	Hovedgruppe
NNIT nyt domicil	Søborg	660	2010-03	2011-12	Butik, kontor, lager, industri & transport
Skanderborg Citycenter	Skanderborg	270	2010-03	2012-03	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af Kødfabrik	Hasselager	200	2010-03	2011-04	Butik, kontor, lager, industri & transport
Thors Bakke - Ældreboliger, sundhedshus og P	Randers C	155	2010-03	2011-11	Sundheds- & socialvæsnet
Den Arktiske Ring-Zoo	Frederiksberg	150	2010-03	2012-04	Sport, fritid, kultur & hotel
Ombygning til butikscenter	Herlev	150	2010-03	2011-03	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering af boligblokke	Herning	130	2010-03	2013-03	Boliger - huse og lejligheder
Udvidelse af Bauhaus	Odense C	120	2010-03	2010-12	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af is-arena	Vojens	114	2010-03	2011-02	Sport, fritid, kultur & hotel
Almene seniorboliger i Ørestad	København S	100	2010-03	2011-10	Sundheds- & socialvæsnet

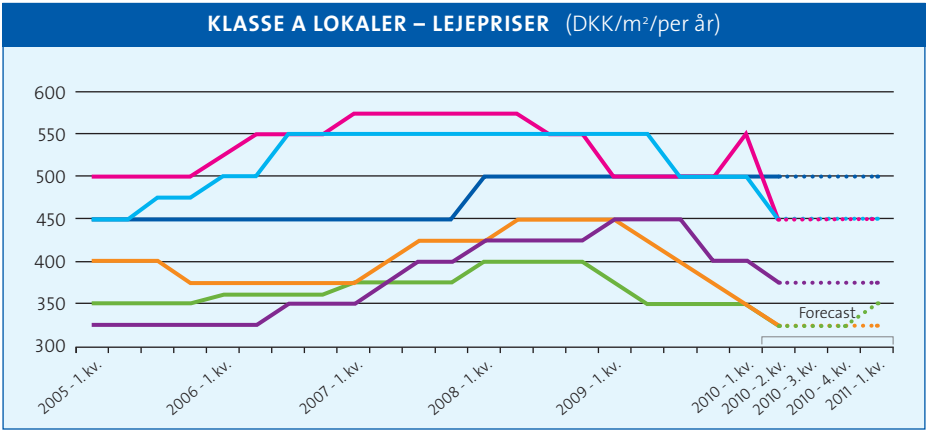
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE INGENIØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra den 1/4-2009 - 31/3-2010
Rambøll Danmark A/S
Cowi A/S
Niras A/S
EKJ Rådgivende Ingeniører A/S
Moe & Brødsgaard A/S
Grontmij Carl Bro A/S
Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma A/S
Alectia A/S
Brix & Kamp A/S
Ingeniørfirmaet Viggo Madsen A/S

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på hovedgrupper – fra den 1/4-2009 - 31/3-2010		
Boliger – huse og lejligheder	4.446	402.867
Sport, fritid, kultur & hotel	4.380	281.385
Butik, kontor, lager, industri & transport	6.940	674.442
Skoler, uddannelse & forskning	5.758	436.543
Sundheds- & socialvæsnet	4.673	353.787
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	851	56.422
Energi og renovation	285	9.427
Total	27.333	2.214.873



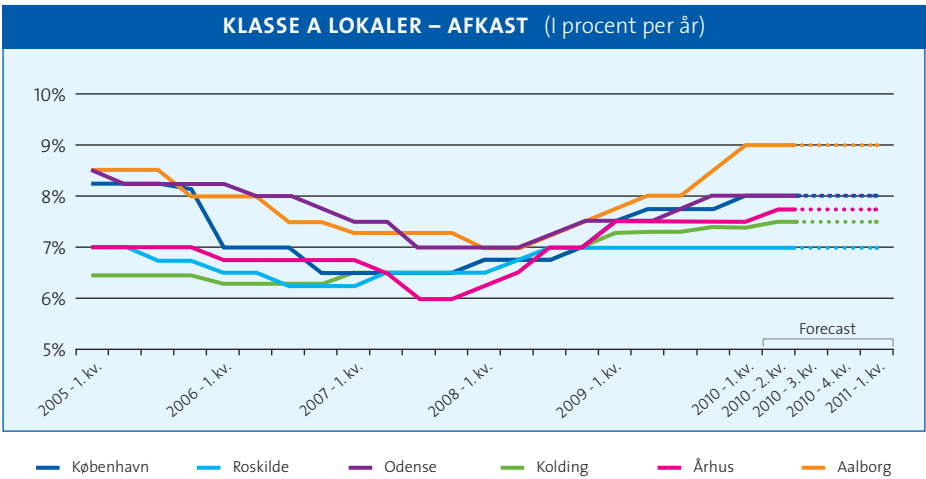
Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Lager- og logistikmarkedet i Danmark



Lejefterspørgslen retter sig fortsat mod beliggenheder ud til motorvejsnettet, der udover de logistiske fordele giver stor synlighed. Lejeprisen er mindre væsentlig i forhold til beliggenheden.

– Lejeniveauerne har flere steder i landet været svagt faldende gennem store dele af 2009. Denne tendens er fortsat i 2010, men i 2. halvdel af 2010 forventer vi, at lejeniveauet stabiliserer sig. Årsagen hertil, er at vi i både 1. og 2. kv af 2010 har registreret en stigning i efterspørgselen. Lejeniveauet i København er som det eneste forblevet stabilt, og vi forventer, at samme udvikling fortsætter i de kommende 9 måneder, påpeger Nybolig Erhverv.



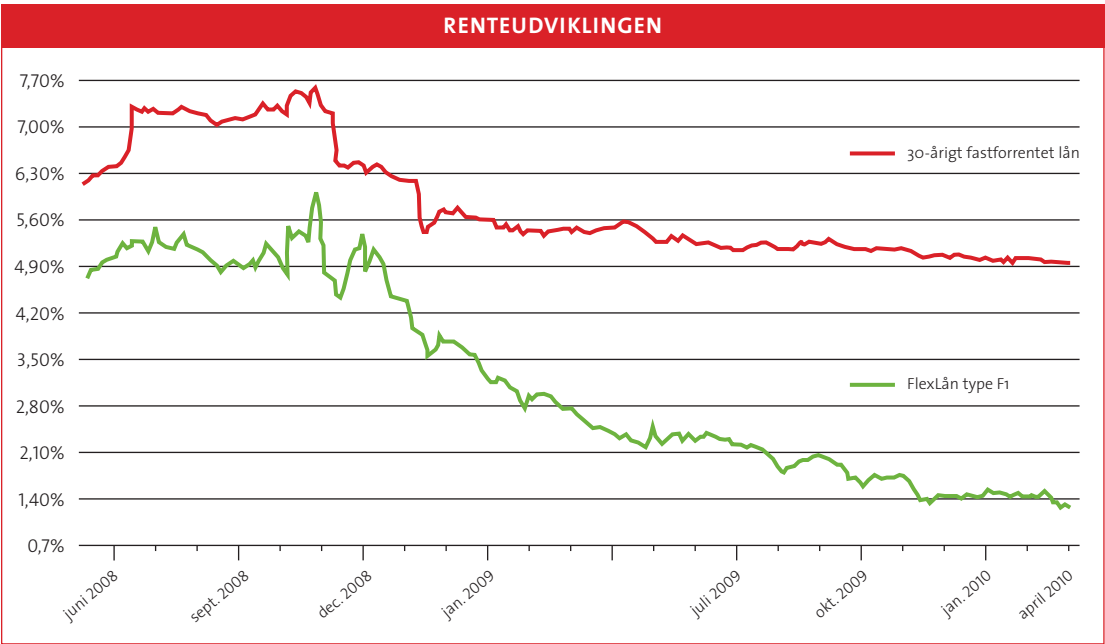
Blandt lager- og logistik ejendomme er der få nødlidende ejendomme. En del af baggrunden skal findes i, at lager- og logistik ejendomme traditionelt har en fornuftig driftsindtjening, der kan bære de løbende finansieringsomkostninger. Typisk er industriejendomme købt til relativt høje afkast på 6,5 procent eller mere kombineret med en typisk lille tomgang. En anden væsentlig faktor er, at mange ejendomme af denne type er ejet af solide institutionelle investorer, mens kun ganske få spekulanter har været involveret som investorer.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Renten er faldet markant til et rekordlavt niveau på 1,4 procent på 1-årigt flexlån. På et 30-årigt fastforrentet lån ligger renten på knap 5 procent og er dermed på det laveste niveau siden 2007.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



MENINGSFULD DIALOG



FOTO: LIZETTE KABRÉ

De første sager begynder nu for alvor at komme med erhvervslejeloven, der blev indført i 2000. For andre er det slet ikke tiden til at tale lejeforhøjelser

Af Kamilla Sevel

Meningsfuld dialog er nøgleordet for mange lejere og udlejere i øjeblikket. Det er således ikke kun nye lejere, der har glæde af, at tomgangsrateen er steget til 10 procent, men også eksisterende. Det kan være svært at finde nye lejere til at erstatte de gamle, og derfor vil mange udlejere i øjeblikket hellere forhandle midlertidige løsninger med deres lejere end holde sig rigtigt til rettighederne i erhvervslejeloven.

Det gælder både i forhold til at holde fast i den vedtagne indeksregulering og i forhold til at køre sager om at få reguleret lejen til markedslejen. Men især blandt de små og mellemstore lejere kan det også være decideret svært at betale huslejen.

– Mange udlejere giver lidt med den ene hånd og håber så at kunne tage noget på et senere tidspunkt med den

– Overordnet ser vi en langt større grad af meningsfuld dialog mellem lejere og udlejere. Mange udlejere har ikke interesse i, at lejerne flytter, og lejermålet derefter kun er muligt at leje ud til en lavere pris. Det vil alt andet lige betyde, at værdien af ejendommen falder, siger advokat Christian Gangsted-Rasmussen, Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen.

anden. Det er det, vi kalder meningsfuld dialog, siger advokat og partner Christian Gangsted-Rasmussen, Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen.

Der er mange muligheder for at arbejde med lejen.

– Hvis en lejer er presset kan man for eksempel ændre kvartårige betalinger til månedlige betalinger, så likviditetspresset udfases. Det kan også være, at man kan indgå en aftale om en lejefri periode mod, at de forfaldne måneder betales på et senere tidspunkt. Men det er klart, at den slags aftaler kun kan indgås, hvis der dels er en vis grad af tillid mellem parterne og dels en tro på, at lejereren rent faktisk bliver i stand til at betale på et senere tidspunkt, siger Christian Gangsted-Rasmussen.

22 procents nedsættelse

Lejepriserne er faldet i nogle områder, og derfor er det vigtigt som udlejer at holde den eksisterende lejeindtægt op mod et eventuelt alternativ.

– Det er naturligvis et problem at miste lejeindtægten nogle måneder. Men hvis alternativet er, at man står med en leje på 2000 kr. per kvm. og skal genudleje til 1.500 kr. per kvm., så er et par måneders mistet husleje forholds-

vis hurtigt tjent ind, siger Christian Gangsted-Rasmussen.

Der kan være store fordele forbundet med at gå med til en midlertidig prisreduktion frem for en decideret nedsat leje. Men det er vigtigt, at det bliver formuleret rigtigt i et tillæg til kontrakten.

– Det er farligt i de tilfælde, hvor udlejer vælger at give lejenedsættelse uden at have tænkt over konsekvenserne. Selv en lille kontraktsmæssig lejenedsættelse giver store udsving i prissætningen af ejendommene. Finansieringskilderne ser stramt på marginalerne i øjeblikket, så hvis værdien falder, kan der komme krav om tvangsindløsning af lånene. Så er det trods alt bedre som udlejer at acceptere en midlertidig likviditetsmæssig belastning, siger Christian Gangsted-Rasmussen.

Gangsted-Rasmussen ser kun forholdsvis få uoverensstemmelser ende i retten i øjeblikket. Heller ikke om lejenedsættelse.

– Mange lejekontrakter er kun blevet indeks- og mæssigt forhøjet – ikke markedslejerereguleret. Derfor ligger de ikke nødvendigvis for højt, selvom priserne er faldet de fleste steder, og derfor vil en lejer normalt ikke kunne vinde sådan en sag. Men de steder, hvor der reelt er fastsat for høj leje, er udlejerne ofte villige til at indgå en aftale, siger Christian Gangsted-Rasmussen, der netop har set en sag i Hellerup, der aldrig nåede i retten, fordi udlejer selv indgik en ny lejekontrakt med en prisreduktion på 22 procent fra 1.800 til 1.500 kr. per kvm. >>

Erhvervslejeloven

Erhvervslejeloven omfatter leje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Erhvervslejeloven bygger på en høj grad af aftalefrihed. Det betyder, at lejer og udlejer ud over lejens størrelse og regulering skal tage stilling til en række spørgsmål fx om lejeforholdets varighed, fordelingen af vedligeholdelsespligten, lejers ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på nuværende vilkår (afståelsesret), erstatning mv. Den aftalte lejes størrelse bør afspejle, hvilke vilkår lejer og udlejer har forhandlet sig frem til.

Er lejens størrelse ikke aftalt, udgør den ifølge erhvervslejeloven det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold, dvs. den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale for lejeforholdet.

Hvad angår regulering af lejen i lejeperioden finder § 13 om regulering til markedslejen anvendelse, medmindre andet er aftalt.

Bestemmelsen vedrører udlejers og lejers ret til at forlange lejen forhøjet eller sat ned hvert 4. år, så lejen kommer til at svare til det, der må betragtes som markedslejen for de lejede lokaler.

§ 13. Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Regulering til markedsleje kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

Kilde: EBST.

Eksklusive beliggenheder ender oftere i retten

Der er dog også sager, der ender i retten. Dem fører man hos Lind Cadovius en række af, oplyser advokat og partner Merete Larsen.

– I det eksklusive segment med velbe-liggende og attraktive lejemål ser vi ikke samme tendens til at undlade at foretage de aftalte indeksforhøjelser. Samtidig ser vi i øjeblikket en række sager, hvor udlejer har nedlagt påstand om, at lejen skal forhøjes til markeds-

leje. Der er dog også sager, hvor der bliver nedlagt påstand om forhøjelse, men inden sagen slutter, nedlægger lejer påstand om nedsættelse. Der vil parterne ofte være så langt fra hinanden, at en retssag er nødvendig, siger Merete Larsen.

Når det overhovedet kan lade sig gøre at forhøje huslejen i et marked, hvor der er masser af ledige lejemål, så skyldes det, at der kan være andre forhold, der spiller ind.

– Der kan være tale om helt særlige beliggenheder, hvor lejerne – typisk butikker – har en stor interesse i at blive liggende. Desuden kan der være investeret store summer i indretning af lejemålet, og endelig vil lederen gå glip af betaling for afståelse, hvis lejer opsiges lejemålet. På den måde har lejer og udlejer en slags gensidig klemme på hinanden, siger Merete Larsen.

En del af sagerne forliges, når parterne

– På de attraktive beliggenheder følger kontrakterne indeksreguleringen, men vi ser også enkelte sager, der kører i øjeblikket, hvor der bliver nedlagt påstand om at få forhøjet lejen til markedsleje, siger partner Merete Larsen, Lind Cadovius.

fremkommer med dokumentation for deres opfattelse af lejeniveauet ved fremlæggelse af enten sammenligningslejemål eller syn og skøn, oplyser Merete Larsen.

Syn og skøn er kommet på banen

Den seneste erhvervslejelov trådte i kraft i 2000.

– Det er dog nu, vi begynder at se konsekvenserne. Der er en almindelig fredningsperiode på 4 år, som i mange aftaler er forlænget. Efterfølgende skal sagerne igennem systemet, og derfor er det først for alvor nu, vi ser nogle afgjorte sager, siger Merete Larsen.

Det nye i den nuværende erhvervsleje-lov er, at man kan bruge syn og skøn, hvor erhvervsmæglere vurderer, hvad lejen bør være i det aktuelle marked. Tidligere var det kun sammenlignelige, allerede indgåede lejemål, der kunne bruges som bevis, når lejen skulle fastsættes.

– Umiddelbart oplever vi fortsat en re-miniscens af, at man hælder overvejen-de til de sammenlignelige kontrakter som bevis i sagerne, mens syn og skøn indtil videre er blevet tillagt mindre vægt, siger Merete Larsen. ■

nyheder norden

Helsingborg-center ombygges for 450 mio. til Sydsveriges største



Udbygningen af Väla centret i Helsingborg skal øge antallet af besøgende fra 6 til 9 millioner årligt og gøre centret til Sydsveriges største.

bygges, og der skal etableres et langt større restauranttorv. Første del af byggeriet til 450 millioner kr. skal stå færdigt i august 2011 og anden del i foråret 2012.

I dag rummer centret 112 butikker på 48.000 kvm., mens udbygningen bliver på yderligere 20.000 kvm. og 180 butikker i alt. Samtidig får restauranttorvet 900 siddepladser mod 400 i dag.

– Vi har en kø på 150 interesserede lejere, siger Niklas Blonér, Centrumchef.

Blandt de butikker, der allerede nu er skrevet op til de nye arealer er Desigual, Peak Performance, Zgander og Chilli Store, som alle forventes at åbne i foråret 2011-2012.

HELSINGBORG: Det svenske ejendomsselskab Diligentia vil udvikle selskabets center i Helsingborg, Väla, til Sydsveriges største og et af de mest moderne.

Antallet af butikker skal øges, centret skal ud-

LAGERBYGNING I HALMSTAD BREEAM-CERTIFICERET

HALMSTAD: Et distributionslager for fødevarer i Sverige er netop blevet Breeam-certificeret af det danske rådgiverfirma Cowi. Lageret er det første i Skandinavien, der får Breeams stempel på at være bæredygtigt.

Normalt kræver fødevarerlagre store køle- og fryserum med et højt energiforbrug til følge. Det 49.000 kvm.store distributionslager i Halmstad i Sverige har et energiforbrug, der er 60 procent lavere end svenske lovkrav tillader.

Udover det rent bygningsmæssige får distributionslageret også point på at have en overdækket, oplyst cykelparkering og gode muligheder for at klæde om og bade efter sin cykeltur. Det har givet point for at fremme bæredygtig adfærd sammen med blandt andet et spildevandsbassin, der forsinker regnvandets rejse ud i kloaksy-

stemet og mindsker spidsbelastningen. Andre tiltag er vandbesparende armaturer, gode forhold for affaldshåndtering og fokus på brugerstyret indeklima.

Distributionslageret i Halmstad, der ejes af Axfast, er kun den anden bygning i Skandinavien, der er certificeret efter Breeam-ordningen.



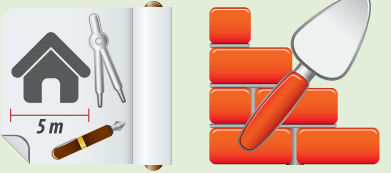
NYT BOLIGBYGGERI I STOCKHOLM

STOCKHOLM: Skanska bigger 168 lejligheder i det centrale Stockholm. Boligblokken, Iskristallen, på Kungsholmen forventes færdiggjort i 2011. Skanskas investering er 460 millioner kr.

– Vi oplever stigende interesse fra vores kunder, og det får os til at opstarte visse projekter, selvom vi ikke på forhånd har solgt 40 procent, som er vores normale grænse før vi går i gang, siger salgschef Kaj Stenman, Skanska Residential Development Nordic.

Skanska Residential Development Nordic udvikler boliger over hele Norden bortset fra Danmark. Primo 2010 var der 1.800 nye boliger under udvikling i selskaberne Skanska Residential Development i Sweden, Skanska Kodit i Finland og Skanska Bolig i Norge.

VEIDEKKE SKAL BYGGE DOMICIL TIL GM EIENDOM



STAVANGER: Den norske entreprenør Veidekke skal via datterselskabet Block Berge Bygg opføre et nyt domicil i Forus for GM Eiendom til 135 millioner kr.

Domicilet bliver på 12.500 kvm. i seks etager med fitness faciliteter og parkeringsgarage. Arkitekten bag er Kvalvik & Kaada Arkitekter.

Projektet kommer til at opfylde kravene til energiklasse B. Udover Global Maritime bliver også PricewaterhouseCoopers lejere i ejendommen, der skal stå færdig i september 2011.

Norwegian Property forlænger lejekontrakt med Total



FOTO: MODELFOTOGINGRAM PUBLISHING

den årlige leje er 30 millioner nkr. med en opskrivning på 2,5 procent.

– Vi er meget glade for kontrakten som med sin lange løbetid også styrker Norwegian Property's lejeprofil og cash flow, siger COO Aili Klami, Norwegian Property.

Norwegian Property har en samlet ledighed på 2 procent i sin kontorportefølje, og fik i 4. kvartal et overskud før skat og værdireguleringer på 72,9 millioner nkr. Men et samlet underskud på 276 millioner nkr. I samme periode sidste år var tabet dog 2,5 milliard kr.

Norwegian Property vil nu adskille selskabets hotel- og kontorportefølje for at udvikle begge dele til selvstændige markedsførende enheder.

– 2009 har været et udfordrende år, men nu ser kontormarkedet ud til at vende. Hotelmarkedet er stadig lidt bagefter, men vi forventer en bedring i slutningen af 2010, siger CEO Olav Line, Norwegian Property.

YSTAD VIL BYGGE ARENA TIL 240 MILLIONER SKR.



YSTAD: NCC Construction Sverige har indgået en partneringaftale med Ystad kommune om at bygge en ny arena til 240 millioner skr. Projektet indbefatter både en ombygning af den nuværende Österporthallen samt et nybyggeri af en svømmehal, der samlet kommer til at danne den nye arena.

Projekteringsarbejdet er netop påbegyndt og forventes afsluttet i juni med håb om, at byggeriet kan gå rigtigt i gang til efteråret.

WHLBORG'S KØBER INDUSTRI I HELSINGBORG

HELSINGBORG: Det svenske ejendomsselskab Wihlborgs har købt fem industri- og lagerejendomme af Brinova Fastigheter. I alt er der tale om 21.700 kvm. og to projektejendomme til en samlet værdi på 128 millioner kr. Afkastet forventes at ligge på 9 procent. Wihlborgs vil forsøge at rejse kapital til købet ved at sælge ud af noget af virksomhedens egenbeholdning af aktier. HQ Bank har fået til opgave at undersøge mulighederne.

– Gennem købet styrker vi vores markedsposition i Helsingborg og tydeliggør den samtidig både for markedet og for kommunen, siger Anders Jarl, VD i Wihlborgs Fastigheter.

Skanska sælger motorvej til pensionskasse

TRONDHEIM: Entreprenørkoncernen Skanska har solgt sin ejerandel på 50 procent af Orkdalsvegen E39 som er driftet som et OPP-projekt til to bagvedliggende pensionskasser for 140 millioner nkr.

– Det er en perfekt investering for vores pensionskasser i Sverige og Norge. Et vejprojekt er et godt supplement til de øvrige investeringer, siger Jonas Granholm, der er ansvarlig for pensionskasserne.

Orkdalsvegen E39, syd for Trondheim, blev færdiggjort i 2005 og siden da har Skanskas infrastrukturafdeling ejet 50 procent af den. OPP-kontrakten med det norske Vejdirektorat løber frem til 2031. Skanska vil fortsat stå for driften af vejstrækningen.



LANDIC VI SOLGT: STØRSTE EJENDOMSHANDEL I SVERIGE SIDEN 2008

STOCKHOLM: Det islandske ejendomsselskab Landic VIs portefølje på 44 ejendomme i Sverige er solgt til Hemfosa Fastigheter. Ejendommene ligger i Luleå, Skellefteå, Umeå, Sundsvall, Uppsala, Södertälje og Västerås. Telia og Vattenfall er blandt de største lejere.

– Processen har været præget af intensive forhandlinger, oplyser Catella Stockholm, der er en del af Catella Financial Advisory Group, og som har været rådgiver for Hemfosa Fastigheter.

Projektgruppen, ledet af Anders Palmgren, tog kontakt til Landic og gav et bud på porteføljen, der førte til en struktureret salgsproces, som altså endte med, at Hemfosa Fastigheter overtager de 44 ejendomme.

Den samlede pris for de 44 ejendomme endte på 2,3 milliarder svenske kr. svarende til 1,6 milliarder dkk, og dermed blev det den største svenske ejendomshandel siden 2008.



Forskningskvarter til 11 milliarder skr. i gang i svenske Lund

LUND: Det svenske ejendomsselskab Wihlborgs og entreprenørfirmaet Peab har tilsammen lukket en kontrakt på 1,3 milliarder skr. om at bygge og drive et af de første elementer i den gigantiske udbygning af et nyt forskningscenter i Lund til godt 11 milliarder kr. bestående dels af centret ESS og af MAX IV.

Med en endelig sum på 1,3 milliarder skr. er kontrakten en af de største i Lunds Universitets historie.

– Forhandlingerne om kontrakten har nok udefra kunnet opfattes som langtrukne, men vi har arbejdet intenst med at udvikle et aftalekoncept, og det har været en lærerig proces, siger Lars Lavesson, projektdirektør ved Lunds universitet.

Eftersom universitetet ikke selv må eje fast ejendom, er det ikke selve kontrakten, der er forhandlet på plads, men derimod lejeudgiften set i et 25-årigt perspektiv. Det endelige beløb er man kommet frem til ved at regne baglæns og beregne en fiktiv leje ud fra

I tilknytning til ESS og Max IV forestiller Lund Kommun sig et nyt boligkvarter Solbjerg. Skitse fra Lund Kommun.

entreprenøren og driftsselskabets tilbud. Den endelige leje bliver dog også fastsat på baggrund af renteudvikling etc. i aftaleperioden.

Universitetet og vinderne af kontrakterne skal nu sætte sig ned og planlægge endeligt, hvordan faciliteterne skal se ud.

Fire konsortier deltog i forhandlingerne som sluttede væsentligt billigere end hvad man havde forventet.

– Forhandlingerne er gennemført på en ny-tænkende og innovativ måde, der har givet os et endnu bedre resultat end forventet, siger forhandler Maria Björkqvist.

MAX-lab er et svensk nationalt laboratorium, der skal forske i acceleratorfysik, forskning baseret på anvendelsen af synkrotronstråling og kernefysik som anvender energirika elektroner. Laboratoriet skal bygges omkring tre lagringsringe for elektroner (MAX I, II och III).



Stabilt marked

i Danmarks 5. største by



Selvom Esbjerg havde gjort sig “lækker”, så kom Siemens ikke til byen. Nu kigger byen efter nye virksomheder med behov for let adgang til havet

Af Kamilla Sevel

Selvom Esbjerg er Danmarks 5. største by, så er det tre-kantsområdet, der indtager 5. pladsen, når man snakker “Big 5” ejendomsmarkeder i Danmark. Det har både fordele og ulemper. Ejendomsmarkedet i Esbjerg er således ikke så påvirket af konjunkturelle op- og nedture, som de øvrige markeder, men omvendt skal der også meget til for virkelig at ændre priser og udbud.

En af de ting, der kunne have påvirket markedet markant var, at vindmølle-giganten Siemens havde valgt at placere en fabrik udenfor byen. Esbjerg havde for alvor gjort sig “lækker”, reserveret et stort område og sørget for optimal infrastruktur. Men da der forventeligt skal bygges flere vindmøller i England i de kommende år end i Danmark, valgte Siemens i sidste ende England, da virksomheden skulle beslutte, hvor den skulle placere en fabrik og dermed 1.000 arbejdspladser.

Sagen er et godt eksempel på, hvordan globaliseringen og ikke mindst muligheden for et optimalt hjemmemarked betyder stadig mere for lokale ejendomsmarkeder. Beslutningen har naturligt nok vakt stor skuffelse i Esbjerg.

– Da Siemens gik i

gang med at undersøge mulighederne for at opføre en ny fabrik, var 56 havne omkring Nordsøen på tale. Det blev kogt ned til fire, heriblandt Esbjerg. I slutrunden faldt valget på England, og det er selvfølgelig dybt beklageligt, netop fordi vi har arbejdet hårdt på at få Siemens til byen, siger borgmester Johnny Søtrup, Esbjerg.

En ny vindmøllefabrik havde yderligere understreget Esbjergs centrale rolle som Danmarks offshore center for regenerativ energi og olie/gas. Derudover ville de 1000 nye arbejdspladser have givet spin-off til andre erhverv og dermed til markedet for kontor- og butikslokaler.

Jernbane og motorvej

Efter at Siemens har truffet sit valg, vil kommunen nu arbejde på at finde

Esbjerg har i kraft af sin beliggenhed som port mod blandt andet Fanø og England en gennemstrøm af turister. Samtidig har byen i knap 40 år været centrum for Danmarks offshore industri.

en ny anvendelse for de 2 millioner kvm. jord, der er reserveret ved motorvejen øst for Esbjerg mellem bydelen Kvaglund og byen Andrup.

– Esbjerg har jo en perfekt placering i forhold til udskibning af vindmøller. I dag er det sådan, at mere end 60 procent af alle havvindmøller, der p.t. opstilles i Nordsøen udskibes via Esbjerg Havn. Motorvejen går hele vejen ned til havnen, og der bliver opført en ny jernbanestrækning for 100 millioner kr. til transport af gods. Infrastrukturen er optimal, og vi arbejder nu målrettet på, at finde andre virksomheder, som kan se en fordel i Esbjergs centrale placering, siger Johnny Søtrup.

Men der er nu heller ikke nogen grund til fortvivelse.

– Vi ser et stærkt ejendomsmarked i Esbjerg. Byen har i dag en position, hvor vi selv har de fleste funktioner i byen, og vi har en række af store og forskellige virksomheder. Vi har en stærk turisme, mange studerende og ikke mindst et stærkt butiksliv med et opland, der overrasker de fleste. Især kombinationen af lokale handlende og kædebutikker gør gaden attraktiv, siger adm. direktør og statsaut. Ejendomsmægler Eivind Dam Jensen, EDJ-gruppen.

Turister giver efterspørgsel i butikker

Selvom Siemens-fabrikken naturligt ville have øget efterspørgslen, så har Esbjerg allerede et forholdsvis højt lejepriseniveau på butikker. Esbjerg er blandt Danmarks største turistbyer, og det understøtter efterspørgslen i midtbyen.

– På gågaden ser vi fortsat nøglepenge, men også lejeniveauer på cirka 3.300 kr. per kvm. Nogle vil sikkert sige, at det er en ulempe, at det er så forholdsvis dyrt, men når butikkerne kan lejes ud til den pris, så viser det jo, at efterspørgslen og omsætningen er der. Der er fraflyttet og >>

NØGLETAL ESBJERG	
Samlet kontorareal	300.000 kvm.
Forventet færdiggørelse 2010	0 kvm.
Forventet færdiggørelse 2011	3.000 kvm.
Forventet færdiggørelse 2012	3.000 kvm.
Tomgangsrate i procent	6
Klasse A ejendomme (kr./kvm./år)	700-1.000
Klasse B ejendomme (kr./kvm./år)	450-600
Afkast klasse A ejendomme (i procent)	5,75-6,75
Afkast klasse B ejendomme (kr./kvm./år)	7,5-8,5

Kilde: Nybolig Erhverv



genudlejet 14 lejemål alene på gågaden hvert år igennem de sidste 5 år. Det er forholdsvis pænt, siger Erik Dam Jensen.

Esbjerg har to hovederhvervsområder med kontorer og butikker: Erhvervsområdet i midtbyen omkring gågaden og havneområdet, der er under udbygning. Begge steder kan der inden længe blive bygget butikker. Blandt

andet har EDJ Gruppen godkendt lokalplan for 10.800 kvm. heraf 4.260 kvm. butik, og TK Development har planer om at bygge et center på 28.000 kvm. i forlængelse af gågaden.

– Jeg tror et nyt center i midtbyen vil give et gevaldigt løft, og det vil også forbinde byen bedre ned mod banegården. Hvis TK Development har held

til at trække nye lejere til, så er det kun positivt. Risikoen kan være, at lejerne bliver eksisterende butikker, der flytter fra gågaden til centret. Det vil give tomme butikker og dermed ødelægge bykernen, som jeg synes, man har set det i for eksempel Kolding. Det skal man på en eller anden måde have taget højde for ikke sker, når man planlægger, siger Erik Dam Jensen. ■

Norske Veritas lejer sig ind i Dokken

Endnu et lejemål er blevet udlejet i Dokken på Esbjerg Havn, denne gang til Det Norske Veritas, som tidligere har haft til huse på Bavnehøjvej i Esbjerg. Lejemålet er på cirka 2.000 kvm. og drejer sig om nyrenoverede og nøglefærdige lokaler i Parkeston House, der dermed er cirka 80 procent udlejet.

– Den seneste tids udlejninger i ejendommen viser, at efterspørgslen efter velbeliggede kontorlokaler fortsat er til stede, siger René Neesgaard, Colliers Hans Vestergaard, der står for udlejning af ejendommen.

Parkeston House består af to "tvillingekroppe" på i alt 8.000 kvm. med udsigt over havnen, indsejlingen, Fanø og havneaktiviteterne. Kvaliteten er i højsæde ved det moderne byggeri, som har en mate-

rialekombination bestående af tegl, glas, aluminium og beton.

Parkeston House blev påbegyndt i februar 2008 og er en del af den masterplan, der også rummer "Kajen 4" på i alt 5.300 kvm., som i 2007 blev Esbjergs nye domhus, da By- og Landsretten i 2007 flyttede ind.

Danmarks højeste hus

I alt rummer Dokken-området mulighed for at bygge 76.000 kvm. herunder et højhus, som Pedersen Gruppen, der står bag projektet, netop har fået udarbejdet mere detaljerede skitseforslag til. Der er mulighed for at bygge Danmarks højeste højhus på grunden, men 33 etager er meget i 2010.

– Vi har mulighed for at bygge 33 etager, men

det er ikke fastlagt, at vi gør det. Der er en række udfordringer. Vi har mulighed for at bygge hotel, og det vil vi gerne, men vi kan ikke fylde 33 etager med hotelværelser. Det bliver der ikke marked for i Esbjerg. Omvendt er der en udfordring i at huse kontor og hotel i samme bygning. Dels er der meget skrappe brandkrav, og dels er der nogle ting, der skal løses i forhold til, hvilke arealer, der er offentlig adgang til og hvilke ikke, siger adm. direktør Bjarne Pedersen, Pedersen Gruppen.

Højhuset, Dokken Tower, kan blive på 36.000 kvm.

Samtidig har Pedersen Gruppen også mulighed for at bygge et butiks- og oplevelsescenter på 18.000 kvm. på området. Begge projekter har en tidshorisont på minimum et år før påbegyndelse.

– Hvilket af de to projekter, der reelt bliver igangsat først, er det ikke muligt at sige noget om, siger Bjarne Pedersen. ■

Pedersen Gruppen har netop afholdt en projektkonkurrence på Dokken Tower og Dokken Expo og hvor man har modtaget 3 meget spændende forslag. Bedømmelsesudvalget skal nu i gang med at analysere de indkomne forslag og det sker i et samarbejde med Kuben Management A/S i Århus. De indkomne forslag er tegnet af Kim Utzon Arkitekter, Friis & Moltke samt Dissing & Weitling. Fra venstre Direktør Mette Lorentzen, Direktør Kjeld Amann, Turistchef Charlotte Gantzel og Direktør Bjarne Pedersen. I bedømmelsesudvalget sidder ligeledes Erik Kløve fra Kuben Management A/S og underdirektør Henrik Mühlendorph fra Horesta.

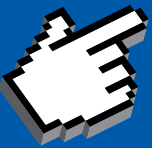


Direkte kontakt til 10.000 beslutningstagere i den Danske Bygge- og ejendomsbranche

Målrettet
- fleksibel
markedsføring
til stærke
priser

magasinet
ejendom

Kontakt os og hør om
mulighederne på tlf. 29 38 74 80



6 konsortier udvalgt til sygehusombygning til 600 mio. kr.

KOLDING: Første runde i projektkonkurrencen om udbygningen af sygehuset i Kolding er slut. 14 konsortier søgte om at deltage i konkurrencen om den del af udbygningen, der omfatter fase 2 og 3. Ud af de 14 har Region Syddanmark udvalgt seks konsortier, som alle har sagt ja til at deltage i den videre konkurrence.

Sygehuset i Kolding bliver et af regionens fem akutsygehuse og skal derfor udbygges for at kunne leve op til den opgave. Udbygningen i fase 2 og 3 omfatter blandt andet en ny fælles akutmodtagelse og en ny sengebygning. Konkret skal der nybygges ca. 28.000 kvm. og ombygges i en del af de eksisterende bygninger. Til sammenligning udgør Sygehuset i Koldings samlede areal i dag ca. 94.400 kvm.

Sygehuset i Kolding skal i alt udbygges for

900 mio. kr. – af dem beløber fase 2 og 3 sig til cirka 600 mio. kr.

Konkurrencedeltagerne har indtil den 20. juli i år til at komme med deres bud. Herefter bedømmer regionen forslagene, og på regionsrådsmødet den 27. september 2010 forventes vinderprojektet godkendt og offentliggjort.

Følgende konsortier/totalrådgivere med underrådgivere er udvalgt til at deltage i den videre projektkonkurrence:

Sygehuset i Kolding er en del af Sygehus Lillebælt, som også omfatter Vejle, Give, Fredericia og Middelfart. Sygehuset bliver et af regionens fem akutsygehuse, og forventes at stå færdig i 2018, når alle de planlagte udbygnings- og ombygningsfaser er gennemført.

C. F. Møller A/S

- Alectia
- Søren Jensen
- Lohfert & Lohfert
- Nosyko

Rambøll Danmark A/S

- Cubo
- Friis & Moltke
- Møller & Grønborg

COWI A/S

- KHR
- White
- EKJ
- Schønherr KS

Niras A/S

- Creo
- Schmidt Hammer Lassen
- Balslev
- GBL

Healthby

- Dissing+Weitling
- Medplan
- Buro Happold
- ISC
- Hansen, Carlsen & Frølund
- P. A. Pedersen
- Marianne Levinsen Landskab

Grontmij | Carl Bro A/S

- Arkitema



DAN-EJENDOMME FORVENTER HØJERE RESULTAT EFTER FUSION MED KUBEN

HELLERUP: Dan-Ejendomme Holding-koncernen fik en fremgang i omsætningen på 6 procent i 2009 til 283 millioner kr. mod 267 millioner kr. i 2008. Resultatet af den primære drift blev 28,5 mio. kr. mod 31,9 mio. kr. i 2008.

– Det lavere resultat er begrundet i lavere omsætning på erhvervsmæglerydelser og bygherrerådgivning end forventet ved årets begyndelse.

Koncernen har to aktiviteter. Dels ejerskabet af otte boligudlejningsejendomme og dels datterselskabet, administrationsvirksomheden Dan-Ejendomme, der netop har købt Kuben Ejendomsadministration.

– Dan Ejendomme Holding-koncernen forventer for 2010 en omsætning på 350-360 mio. kr. Årets resultat af primær drift forventes at udgøre 36-44 mio. kr. og

resultat før skat forventes at udgøre 47-55 mio. kr. Koncernen forventer fortsat positiv efterspørgsel på administration og drift af ejendomme, påpeger Dan-Ejendomme.

Det nye fælles selskab beskæftiger cirka 375 administrative medarbejdere og udbetaler løn til cirka 800 ejendomsfunktionærer.



Konference om hotelmarkedet i Norden.

Investering, udvikling, byggeri, renovering og asset management.

magasinet
ejendom

Vær med på denne spændende konference, der for første gang holdes i Danmark og samler interessenter fra hele Norden til et spændende forum. Målet med denne konference er at give et overblik og skabe en debat om udviklingen i hotelmarkedet i Danmark og resten af Norden. I dialog med internationale hotelinvestorer og operatører bliver der sat fokus på markedsudviklingen, behovet for hoteller samt de optimale rammer for hoteldrift i relation til investering i ejendomme i både det eksisterende og fremtidens hotelbyggeri.

Program

09.30	Velkomst
09.35	Hotelmarkedets vigtigste internationale udfordringer i 2010
10.00	Hotelmarkedet – drift og udvikling
10.20	Udbredelsen af brandet og placeringen i markedet
10.40	Hotellet som professionelt ejendomssegment udfordringer, udvikling og muligheder
11.25	Kaffepause & netværk
11.55	Panel - køb og salg af hoteller i Norden
13.00	Frokost & netværk
14.00	Hotelfinansiering
14.50	Kaffepause & netværk
15.10	Byggeri og udvikling af hoteller
16.00	Asset management og udvikling af hoteller i 2010
16.40	Afrunding
16.45	Tapas buffet og netværk

Tilmelding

Afholdes:	3. juni 2010 kl. 09.00 - 18.00
Sted:	Scandic Copenhagen, København
Pris:	3.995,- pr. deltager. eks. moms. Spec. pris for medlemmer af Byggesocietetet. Rabat ved flere deltagere fra samme firma.
Tilmelding:	www.magasinetejendom.dk/konferencer

Hør talere fra bla.:



Talere



Henrik Groos
Partner,
Attorney-at-Law
ACCURA law firm



Paul Sanett
Development
Director.
Hilton



Martin Creydt
Senior vice
president COO
Scandic



Anders Vatne
CEO
Norgani



Gustav C. Bjoern
Vice President
Aareal Bank AG



Peter Tengström
CEO
Midstar AB

Andre talere:

Per Lydmar, Founder, Lydmar Hotel
Anders Braks, Managing Director, EVENT HOLDING GMBH
William Rose, Partner, Kim Utzon Arkitekter
Jens Winther, Partner, Norcap
Sasha Silver, Director – Real Estate Investment, Credit Suisse
Henrik Bartl, Member of the board, Host AS

Se alle talere på www.hotcop.dk

Konferencen arrangeres i samarbejde med:

Afholdes i samarbejde med:
 Nordic Hotel Consulting
A leading Nordic Hotel Consultancy
www.nordichotel.dk

Afholdes i samarbejde med:
 Byggesocietetet
www.byggesocietetet.dk

Mediapartner:

ESTATE MEDIA
Kunnskabs- og markedspladsen for eiendom

Konferencesponsor:

Scandic

Udvidelse af skole i Tårnby bliver bygget udenpå den gamle



VISUALISERING: 1:1 ARKITEKTER

TÅRNBY: Tårnby kommune opfører en udvidelse af Pilegårdsskolen med 12 nye klasse-lokaler, gruppezoner og administration. Det særlige ved udvidelsen af skolen er, at den bliver bygget udenpå den eksisterende.

Kravene til projektet har først og fremmest været at skabe et inspirerende læringsmiljø og en flexibel funktionalitet, der kan imødekomme kravene til såvel indskoling som højere klassetrin. Det har ligeledes været et ønske, at den eksisterende skole skulle forblive i drift under udførelsen af projektet. Derfor bliver nybyggeriet bygget på et stålskelet, der rejser hen over den eksisterende skole. Herpå monteres 39 rumstore præfabrikerede elementer,

Facaden på Pilegårdsskolens 1. Sal beklædes med zink. En anden iøjnefaldende ide bliver at løse brand- og flugtvejsproblematikken ved at fastmontere den nye serie af gruppezonemøbler til gulvet og samtidig udføre dem i brandhæmmende materialer. Den nye møbelserie er sammen med gardero-bemøblerne ligeledes designet af 1:1 Arkitekter.

der er monteret på 3 dage.

– Med en lav anlægsøkonomi og en særdeles hurtig byggeproces er projektet et godt eksempel på hvordan mange af de kommende udvidelser og ombygninger af landets skoler kan udføres, siger arkitekt og partner Torben Juul 1:1 Arkitekter.

GREEN BUILDING COUNCIL ER ETABLERET I DANMARK



KØBENHAVN: Danmark har nu fået sit eget Green Building Council med 34 medlemsvirksomheder.

Adm. direktør for NCC Property Development, Nikolaj Hertel, er valgt som formand for foreningens 7 mand store bestyrelse, der tæller Ida Garre, Rambøll, Elly Kjems Hove, Dansk Industri – Byggematerialer, Christian Hartmann, ATP Ejendomme, Lars Holm, Miljøforum Fyn, Mikael Koch, Danske Ark og Elo Alsing, Skanska Øresund.

Desuden er der to kommitterede til

bestyrelsen; nemlig Søren Aggerholm, SBI og Charlotte Micheelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Til støtte for den danske indsats på området er Realdania nu i gang med en undersøgelse af en række internationale evalueringssystemer i samarbejde med Byggeriets Evaluerings Center og Statens Byggeforskningsinstitut. Konkret afprøves fire internationale evalueringssystemer BREEAM, DGNB, HQE og LEED på to kontorejendomme under medvirken af erfarne udenlandske assessorer.

FORTSAT SORT BUND-LINIE I TK DEVELOPMENT

AALBORG: TK Development realiserede et resultat på 25,4 millioner kr. i 2009/2010 efter skat mod forventet 50 millioner kr. I resultatet indgår en ekstraordinær værdiregulering af investeringsejendomme på -15,0 mio. kr. Resultatet svarer således stort set til det forventede, og i betragtning af markedssituationen anser ledelsen årets resultat for acceptabelt.

Koncernens egenkapital udgør 1,6 milliarder kr. svarende til en soliditet på 36,4 procent. TK vil dog gerne øge det likviditetsmæssige beredskab og indstiller derfor til generalforsamlingen, at der gennemføres en kapitalforhøjelse med et bruttoprovenu på 210,3 mio.

– Dermed styrkes det finansielle beredskab, så koncernen aktivt kan udnytte det indtjeningsmæssige potentiale i såvel eksisterende som nye projektmuligheder. Kapitalforhøjelsen er drøftet med koncernens storaktionærer, der sammen med enkelte, betydende private og institutionelle investorer har afgivet betingede tegningsgarantier for den samlede kapitalforhøjelse. Koncernen forventer for 2010/11 et resultat efter skat i niveauet 100 millioner kr., påpeger TK Development.

Ledelsen i TK Development forventer fortsat avance på alle projekter i porteføljen omend reduceret i forhold til normal avance. Det vurderes, at den markeds-mæssige priskorrektion er ved at være gennemført således at der er fundet et nyt niveau for priser på jord, entrepriser, leje og prissætningen på fast ejendom. På nye projekter forventes derfor en normalavance. TK forventer, at der snart bliver indgået aftaler om nye projekter.



MT HØJGAARD PROJEKTUDVIKLER NY BYDEL MED 400 BOLIGER I HERNING



HERNING: Landets største bygge- og anlægsvirksomhed, MT Højgaard, iværksætter nu planerne om et nyt bolig-kvarter i Herning sammen med Herning Kommune, lokale grundejere, Årstiderne Arkitekter og Cowi. Det bliver i gå-afstand fra Herning bymidte i kvarteret omkring Tingvej, Lillelundvej og Viborgvej.

Ifølge et projektforslag skal området omdannes fra industriområde til et bæredygtigt boligkvarter med ca. 400 boliger samt uddannelsesinstitutioner og forretninger. Området huser i dag flere små indu-

strivirksomheder, kontorer, varmeværk, dagligvarer, bilforhandlere og forretninger samt ganske få boliger. Det skal dog blive en helt ny bydel med bl.a. ungdomsboliger – i en blanding af tæt/lavt byggeri og højhusbyggeri. En lokalplan for området ventes færdig i 2011.

– MT Højgaard vil finde kapital til projektet i sit netværk af store og mindre investorer, men også her er lokale investorer naturligvis velkomne, understreger Michael Hougaard.

10 kommuner er nu i gang med ESCO-projekter

SORØ: Sorø Kommune og energispecialisten Schneider Electric Buildings Denmark har indgået et ESCO samarbejde, der omfatter 70 kommunale bygninger på i alt 126.000 kvm.

En foranalyse har vist, at et investeringspotentiale på 40-50 mil. kr. vil medføre en reduktion af driftsomkostningerne på 16-19 procent og en reduktion af CO₂ udslippet med 18-20 procent. Efter foranalysens afslutning i september 2010 vil ESCO projektet

blive fremlagt til behandling i byrådet for en endelig politisk godkendelse.

– Vi er stolte over, at Sorø Kommune har valgt os som samarbejdspartner på ESCO projektet. Sorø Kommune er en af foregangskommunerne indenfor denne samarbejdsform, og vi ser frem til et langsigtet samarbejde, siger forretningsområdedirektør Morten Dahl, Schneider Electric Buildings Denmark.

Principperne for projektet bygger på en investering i energibesparende bygningsforbedringer, der finansieres og tilbagebetales gennem energibesparelser. Investeringerne baner desuden vej for at gavne og forbedre indeklimaet i en lang række af de kommunale bygninger, og samlet set vil kommunen efter projektet råde over en bygningsmasse, der har fået et betydeligt løft. Et af fokusområderne er implementering af energistyring, så Sorø Kommune fremover kan arbejde systematisk og struktureret i deres bestræbelser på at reducere CO₂udslippet.

Foreløbig har 10 kommuner i Danmark indgået ESCO samarbejder – heraf de seks i samarbejde med Schneider Electric. Her adm. direktør Jeppe Rasmussen, Schneider Electric Buildings Denmark.



CG JENSEN FIK OVERSKUD PÅ 17,4 MILLIONER KR.

GLOSTRUP: CG Jensen fik i 2009 et overskud før skat på 17,4 millioner kroner efter en omsætning på 326,8 millioner kroner. Omsætningen ligger væsentligt under 2008 og afspejler den generelle tilbagegang i branchen. Desuden afleverede CG Jensen i 2008 en række store projekter, som gav en ekstraordinær stor omsætning.

– Vi har haft fokus på at konsolidere forretningen og stå rustet bedst muligt til at komme godt og sikkert gennem finanskrisen. Ikke mindst for at kunne servicere vores kunder bedst muligt og af hensyn til vores 200 medarbejdere, siger adm. direktør Michael S. Larsen, CG Jensen og fortsætter:

– Resultatet af indsatsen er, at vi trods finanskrisen har kunnet styre økonomien og projekterne, så vi kan fastholde en overskudsgrad på næsten 5 procent, og at CG Jensens soliditetsgrad ligger på solide 34,1 procent. Det er jeg godt tilfreds med.

Totalentreprenøren Arpe & Kjeldsholm A/S valgte CG Jensen til at opføre rådhuset i den første etape af det nye Tivoli Congress Center, og var så tilfreds med arbejdet, og at tidsplanen holdt, at CG Jensen også fik næste etape med hotel nr. 2 og kongresbygningen. I alt ca. 60.000 kvm. rådhus og P-kælder. Kongrescenteret forventes at åbne i sidste halvdel af 2010.



Stadig lang vej til godt indeklima

Daginstitutionen Elverhuset på 900 kvm. i Høje-Taastrup Kommune bliver bygget som passivhus. Bygningen skal stå færdig ved indgangen af 2011 og udformningen og materialevalget er valgt i forhold til at skabe en energivenlig og miljøvenlig børneinstitution – men også med henblik på et førsteklases indeklima.

Og det er den absolut spæde begyndelse på en ny trend. Der er stadig få eksempler på, at indeklimaet bliver fremhævet som et fokusområde. Og så endda kun i nybyggeriet. I eksisterende byggerier er der nærmest ikke fokus på forbedringer overhovedet.

Heller ikke selvom to undersøgelser sidste år dokumenterede, at det virkelig kan betale sig at investere i indeklima.

Specialisten i energioptimering, Schneider Electric kunne påpege, at hver anden indendørsansat er utilfreds med indeklimaet. Et tydeligt konkret eksempel, hvor alle kan se, at det spiller en rolle, at man holder hovedet koldt, er Bane Danmarks kontrolstation i Fredericia.

Selvom den ene undersøgelse efter den anden viser, at produktivitet og koncentration kan øges betydeligt med et godt indeklima, så går udviklingen kun langsomt

Af Kamilla Sevel

– De 60 medarbejdere havde længe døjet med træk og voldsomme temperaturudsving alt efter årstid, samt et generelt dårligt indeklima i et lokale på 120 kvm., hvor de styrer Bane Danmarks 2.100 km. lange jernbanenet, siger Jeppe Rasmussen, Schneider Electric. I Fredericia har Schneider Electric netop installeret et automatiksystem, som styres på stedet via en lokal, web-

baseret betjening på PC og regulerer temperaturen uden store udsving i sammenhæng med et særligt køleloft.

Skoler og hospitaler har det værst

Men det er de færreste steder, at der bliver gjort noget ved problemerne. Værst ser det ud for personalet i skole- og børneinstitutioner og på hospitaler. Den primære synder er her igen temperaturen, som 6 ud af 10 mener, er for høj eller lav.

En beregning, som Statens Byggeforsknings Institut har gennemført, viser, at for en samlet investering på 11 mia. kroner, kan de danske kommuner opnå årlige driftsbesparelser på skolernes energiregning i størrelsesordenen 500 mio. kr. og samtidig skabe et bedre indeklima. Gennemgangen af energimærkerne viser, at de fleste skoler har et energimærke under middel, men også at de fleste skoler ved en energirenovering kan løfte energimærket en eller to energiklasser op.

Da det samtidig er sådan, at der er mest at hente ved at sætte ind gennem en renovering af skolernes belysnings- og ventilationssystemer, vil en

ekstragevinst for mange skoler ved en energirenovering være bedre lysforhold og bedre indeklima.

Men på trods af undersøgelsernes dokumentation af, at det nytter at ændre indeklimaet, så rykker det fortsat ikke ret meget.

Langt efter Norge og Sverige

– Pressedækningen var forbavsende lille efter undersøgelsen om indeklimaet i folkeskolen, som også viste, at vi ligger langt efter Norge og Sverige. Jeg tror, der hersker en udbredt opfattelse af, at hvis man skal lave noget, der er bedre, så koster det en masse penge. Sådan er det ikke nødvendigvis og slet ikke, hvis man træffer de rigtige valg fra begyndelsen i nybyggeri og i forbindelse med renoveringsprojekter. Vi ser

blandt andet en del skimmelsvampesager, og hvis man tænker forbedringer af indeklimaet ind samtidig, så er det stort set ikke dyrere, siger forskningschef Lars D. Christoffersen, Alectia.

Der er enkelte kommuner, der er interesserede. Alectia bliver dog indtil videre primært spurgt om at oplyse om mulighederne frem for at indgå i egentlige projekter.

– I det private erhvervsbyggeri mærker vi til gengæld, at det reelt begynder at rykke, fordi investorerne i forbindelse med nye projekter kræver lavenergi-byggeri, siger Lars D. Christoffersen, der netop er tiltrådt som adjungeret professor ved DTU med speciale i indeklima. Her holdt han tiltrædelsesforelæsning om Alectias egen domi- >>

– Atriet kommer til at fungere som sluse for den naturlige ventilation, som er essentielt at få indarbejdet i en børneinstitution med mange mennesker samlet på få kvadratmeter. Et stort træ i atriet samt mange grønne planter vil være med til at skabe en grøn og naturlig atmosfære og sørger samtidig for at rense bygningen for CO₂. Sammen med lavenergi- og indeklimatiltagene giver det et indeklima i klasse 1, som er den mest optimale indeklimaklasse, der kan opnås, oplyser Alectia om Elverhøj, der bliver bygget med fokus på lavenergi og indeklima. Bygningen er tegnet af Bjerg Arkitektur og Anker Hansen & Co. er totalentreprenør.



ELVERHØJS INDEKLIMA

Alectia og Bjerg Arkitektur samarbejder om følgende lavenergi- og indeklimatiltag i forbindelse med den nye institution Elverhøj i Høje-Tåstrup.

- Solvarmeanlæg til brugsvand.
- Bygningen placeres, så solens passive energi til opvarmning udnyttes bedst muligt.
- Bygningen åbnes primært op mod syd med store glasfacader og lukket mod nord for at udnytte og maksimere solens aktive varmebidrag.
- Passivhus vinduer med 3 lags glas med ekstra isolerende gasarter.
- Klimaskærmen – ydervægge og tag – bygges ekstremt tæt med lette slanke træprofiler og spær, der minimerer kuldebroseffekten og der bliver yderligere indført isoleringslag med krydsende træribber, så kuldebroer brydes helt.
- Naturlig ventilation som supplement til mekanisk ventilation.
- To etagers bygning i den mest kompakte form muligt, kvadratet.
- Sænkning af bygning i forhold til det omkringliggende terræn, så terrænets effekt som varmebuffer i både sommer og vinterhalvåret udnyttes.
- Tung betonkonstruktion i stueplan og en lettere trækonstruktion i den øverste etage, så betonens varmeakkumulerende effekt i husets termiske system udnyttes.

– I rigtigt mange tilfælde vil indeklimateforbedringer kunne finansieres af de energibesparelser, som følger med forbedringerne.

Jeppe Rasmussen, adm. direktør for Schneider Electric

cilbygning i Kolding, der er opført som lavenergibyggeri.

– Men ellers mangler vi stadig eksempelprojekter. Vi har for eksempel i samarbejde med DTU opfundet en ny hybridventilation, som vi forventer vil revolutionere indeklimaet i fremtidens bygninger. Problemet er bare, at vi ikke har kunnet finde nogle projekter, der har haft lyst til at agere forsøgsbyggeri. Vi er nu i gang med et fuldskala demonstrationsprojekt i en af DTU's eksisterende bygninger. Projektet vil blive fulgt op med omfattende målinger, så det kan dokumenteres, at det rent faktisk virker. Der skal jo typisk en reference til, før andre "hopper" på ideen, siger Lars D. Christoffersen.

Den skepsis mærker firmaet WindowMaster også. WindowMaster er et selvstændigt datterselskab under VKR Holding, der leverer motorer og styringer til naturlig ventilation.

NATURLIG VENTILATION

Naturlig Ventilation regulerer bygningens indeklimate ved hjælp af kontrolleret luftskifte gennem vinduerne og ved at udnytte de naturlige drivkræfter, der skabes af temperaturforskelle mellem ude og inde, den termiske opdrift i bygningen, samt vinden omkring bygningen.

Luften i bygningen holdes frisk med ventilation gennem vinduer i bygningens facader og tag. Ventilatio- nen sker ved at vinduerne åbnes og lukkes kontrol- leret afhængig af ude- og indeklimaet samt behovet for frisk luft.



FOTO: THORBjørn Hansen/KONTRAFRAME

– Vi leverer den teknik, der gør, at vinduerne ud fra temperatur, CO2 og fugtighed, åbner og lukker efter forholdene. Samtidig giver WindowMasters løsning en CO2-besparelse på op til 40 procent, siger adm. direktør Steen Hagelskjær, WindowMaster.

Vinduer skal bare åbne og lukke

Men det er heller ikke altid nemt at overbevise om, at det ikke behøver være mere besværligt end, at vinduerne åbner og lukker på det rigtige tidspunkt og på den rigtige måde.

– Vores løsninger er baseret på naturens egne kræfter, og har dermed en væsentlig lavere CO2 belastning end andre indeklimaløsninger. Vi oplever stærk vækst i øjeblikket, men det er fra et forholdsvis lille niveau, for der er ikke ret mange hverken bygherrer eller HR-folk, der har været vant til at tænke i indeklimate som et væsentligt indsats- område, siger Steen Hagelskjær.

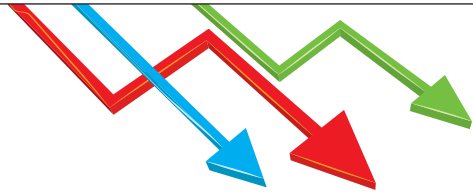
Ørestad Gymnasium i Ørestad har naturlig ventilation, som WindowMaster har leveret. Systemet består af 195 motorstyrede vinduer, der regulerer bygningens indeklimate ved hjælp af et kontrolleret og computerstyret luftskifte gennem mere eller mindre åbne vinduer.

En anden forhindring for netop WindowMaster er ligesom for Alecias nye ventilationsløsninger at overbevise arkitekterne om, at det er en god ide.

– WindowMasters løsninger fungerer optimalt, hvis vinduerne kan sidde højt i lokalet. Det er klart, at det stiller krav til arkitekturen, og det bliver blandt de største opgaver for alle parter at få skabt den dialog og forståelse i de kom- mende år, så effektive og energibespa- rende løsninger kan integreres allerede i designfasen. Det bliver stadig mere interessant i takt med, at kravene til bedre indeklimate og nedsat CO2-udslip stiger, siger Steen Hagelskjær. ■

nyheder indland

Hårdt år for developere



HELLERUP: Årsregnskaberne for 2009 viser, at året har været så hårdt for flere af de danske udviklingskoncerner, at de endnu ikke har fuldt overblik over konsekvenserne. Usikkerheden præger den seneste måneds regnskaber fra så forskellige koncerner som Schaumann, Walls og Olicom.

Hos Olicom er årets resultat negativt med 131,4 mio. kr. Det betegner koncernen selv som meget utilfredsstillende, og skyldes primært salg af norske aktiviteter og be- tydelige nedskrivninger på projekter samt ejendomme.

Walls har fået et underskud på 213 millioner kr., og det fører til, at selskabets revisor ikke kan komme med en konklusion om regnska- bet. Walls er fortsat i forhandlinger med både Roskilde Bank og potentielle investorer med henblik på frasalg af aktiviteter og indgåelse af aftale med Roskilde Bank om eftergivelse

af gæld. Men Walls forsøger også forhand- lingen om overdragelse af majoritetsposten i selskabet til en ny hovedaktionær med henblik på efterfølgende tilførsel af likviditet til fortsættelse af driften.

– Som omtalt i ledelsesberetningens afsnit "Forhandlinger om fremadrettet kapital- grundlag" er selskabets egenkapital pr. 31. december 2009 negativ med 102,7 mio. kr., og selskabet er omfattet af selskabslovgivnin- gens bestemmelser om kapitaltab. Med den nuværende gældsstruktur kan cashflowet fra selskabets ejendomme ikke servicere renter samt finansiere selskabets kapacitetsomkost- ninger og investeringer, og en rekonstruk- tion af selskabets kapitalgrundlag vil være nødvendig, for at selskabet kan fortsætte sine driftsaktiviteter, skriver revisorerne.

Schaumann-koncernen fik i 2009 et bety- deligt større underskud efter skat på 763

millioner kr. og koncernens egenkapital er herefter 171 mio. kr.

Hos Schaumann er underskuddet især påvirket af:

- Tab på Hundige Storcenter på over 100 mio. kr.
- Nedskrivning af projekter og kapitalandele i associerede virksomheder samt negative dagsværdireguleringer på i alt 365 mio. kr.
- Nedskrivning af goodwill og tilgodehaven- der hos tilknyttede virksomheder på 234 mio. kr.

Schaumann-koncernen er også i dialog med de finansielle kreditorer som led i en finansi- el restrukturering af selskabet.

– Der forventes et positivt resultat af for- handlingerne, skriver Schaumann i forbindel- se med offentliggørelsen af årsregnskabet.



Spar penge på marketing

Få adgang til næsten 2000 genrebilleder fra København og omegn
Kontakt os på 33 25 10 02 eller se mere på kontraframe.dk

Af advokat Thomas Albrechtsen
Kromann Reumert
ta@kromannreumert.com



Ejendomsfinansiering – hvad har vi lært af finanskrisen?

Finanskrisen, som har rullet ind over bank- og ejendomssektoren siden den amerikanske investeringsbank Lehman Brothers kollapsede i september 2008, udløste en bølge af konkurser, "stand still"-aftaler, misligholdte lån og andre dårligdomme, både i Danmark og udlandet. Det er, når lånestrukturer bliver testet i praksis, at man skal finde de svage punkter, og såvel banker som låntagere har da også i de sidste 1 1/2-2 år gjort sig en lang række til tider bitre erfaringer, også sådanne der ikke direkte har med de fundamentale udlånsparametre at gøre såsom belåningsgrad og prissætning.

Bankerne

En række banker har lidt tab som følge af rodede låneforhold og anvendelse af dokumenter, der ikke har egnet sig til formålet, f.eks. manglende iagttagelse af sikringsakter, pantsætning af udenlandske aktier eller pantebreve i udenlandske ejendomme på bankens standard danske håndpansætnings-erklæring. Jeg tror, at vi fremover kommer til at se langt strammere procedurer og anvendelse af mere professionel lånedokumentation målrettet mod finansiering af fast ejendom og/eller ejendomsselskaber.

Nogle banker har oplevet de problemstillinger, der opstår, når flere långivere har pant i samme ejendom, f.eks. at en primær panthaver må finde sig i, at en sekundær panthaver begærer ejendommen sat på tvangsauktion eller, at en sekundær panthaver nægter at rykke for en udvidelse af faciliteten til

at finansiere en forbedring af ejendommen. Jeg forventer, at brugen af pantsætningsforbud og inter-kreditaftaler vil blive mere udbredt for at dæmme op for disse risici.

I nogle lånesager er banker blevet ubehageligt overraskede over, at deres sikkerheder har vist sig at være ugyldige i henhold til selskabslovenes regler, der forbyder selvfinansierede aktieoverdragelser og visse typer af aktionærlån, eller tilsvarende regler i andre lande, hvor den faste ejendom eller selskaber har været beliggende. Jeg tror, at banker særligt i de mere komplekse finansieringer i højere grad vil forlange, at der foreligger dokumentation for, at lånestrukturen ikke medfører den slags problemstillinger eller andre uforudsete risici, f.eks. af skattemæssig karakter.

Banker har i mange tilfælde måtte sande, at det er væsentligt mere besværligt at træde til et ejendoms pant end til et aktie pant – i særdeleshed i udenlandske ejendomme, bl.a. i Tyskland. Jeg forventer, at banker i stigende grad vil kræve, at finansierede ejendomme ligger i en afgrænset selskabsstruktur (SPVer), hvor banken kan få aktie pant som supplement til ejendoms pantet. Dernæst vil der være færre sager, hvor banker glemmer, at koncerninterne fordringer mod SPVet skal subordineres, så der ikke opstår konkurrerende gæld i SPVet.

I de sager, hvor banker har ydet *committede* lån på regulær lånedokumentation indeholdende finansielle *covenants* har det i en række sager vist sig, at de finansielle *covenants*

ikke har fanget de kritiske risici i låntagers virksomhed eller generelt har været for bøjelige. I sådanne sager forventer jeg, at banker i højere grad vil anvende finansielle *covenants* målrettet til låntagers virksomhed frem for hyldevarer fra bankens standardkatalog.

Låntagerne

Mange låntagere i ejendomsbranchen har måttet sande forskellen mellem *committede* og *uncommittede* lån. Førstnævnte er ydet for en bestemt periode og til en fast rentemarginal, mens sidstnævnte er typisk ydet på bankens standardvilkår og kan derfor opsiges med kort varsel ligesom renten/rentemarginalen kan ændres med samme korte varsel. En låntager med en for stor andel *uncommittede*/korte lån i et marked, hvor aktivsalg og refinansiering tager tid eller er umuligt, har vist sig hurtig at kunne blive truet på sin likviditet og sidenhen på sin eksistens, såfremt renten/rentemarginalen sættes op og/eller lån opsiges til indfrielse. Fremover vil såvel låntagere som deres primære finansieringskilder nok være tvunget til at revurdere tidligere tiders opfattelse af, hvad der repræsenterer en sund balance mellem lang og kort finansiering for ejendomsselskaber.

En række ejendomsselskaber har i de sidste 2 år haft særlige behov for et konstruktivt samarbejde med deres finansieringskilder, og erfaringen har været, at antallet af bankforbindelser har været omvendt proportionalt med muligheden for at finde løsninger. Derfor forventer jeg, at låntagere fremover vil give samarbejde med færre finansielle partnere og *relationship banking* højere prioritet over for ønsket om i alle tilfælde at hjemtage den billigst mulige finansiering.

Finanskrisen medførte, at det blev vanskeligt eller umuligt for banker at *funde* deres lån i inter-bank markedet til rentesatser, der svarede til de offentliggjorte inter-banksatser som f.eks. CIBOR og LIBOR. Nogle banker havde i deres lånedokumentation sikret sig adgang til at overvælte denne meromkostning på låntager, mens andre banker var afskåret fra dette med en stor besparelse for låntager til følge. Det er forventeligt, at låntagere fremover vil have forøget fokus på fordelingen af



FOTO: SHUTTERSTOCK

denne risiko, særligt i syndikerede lån, hvor låntager kan være uden indflydelse på styrken af de banker, der indtræder i bankkonsortiet.

Mange låntagere havde i en årrække forud for finanskrisen forsømt at sikre sig *headroom* på finansielle *covenants* med den virkning, at der ikke skulle store afvigelser til på f.eks. ejendomsverdi eller cash-flow førend, at låneforholdet var misligholdt. Dette vil være et fokusområde fremover, hvor banker omvendt forventes at stramme op på *covenants*.

Sammenfattende er der næppe tvivl om, at både banker og låntagere bør have de sidste 2 års dyrt købte erfaringer i mente, når fremtidens låneaftaler forhandles. Markedet vil diktere, hvor den nye balance mellem banker og låntagere skal findes. ■

Af Elisabeth Toftmann Asmussen
 Cheføkonom, Realkredit Danmark
 elas@rd.dk



Lave renter stabiliserer ejendomsmarkedet – men risici lurker fortsat

Dansk økonomi har taget hul på et nyt kapitel – væksten er igen positiv, og vi er dermed allerede i gang med den økonomiske genopretning. Der var vækst i både 3. og 4. kvartal sidste år, og de ekstremt lave renter har stabiliseret prisen på fast ejendom.

Arbejdsmarkedet er også i bedring, og alt i alt er der således meget, som tyder på, at vi både kommer til at opleve økonomisk fremgang, nye jobs og stigende boligpriser over de kommende år.

Inden vi når så vidt må vi nok desværre indstille os på en periode, hvor ledigheden fortsat stiger. Årsagen er, - tror vi, - at de danske virksomheder i første omgang vil benytte den økonomiske fremgang og dermed den fornyede efterspørgsel til at genoprette produktiviteten.

Hvis virksomhederne ikke udnytter de aktuelle muligheder til at genoprette produktiviteten, vil det på længere sigt være til skade for Danmarks konkurrenceevne. På kort sigt er der imidlertid den fordel, at en øget efterspørgsel vil blive omsat til nye arbejdspladser, og at arbejdsmarkedet dermed hurtigt vil blive stabiliseret.

Budget-kvaler kan kvæle opsvinget

Der er imidlertid en reel risiko for, at de positive væksttakter aldrig udvikler sig til et rigtigt opsving med vækst og jobskabelse. Det kan ske, hvis det begyndende europæiske opsving

løber af sporet som følge af de store budgetproblemer, som en række eurolande opererer med. Det vil sænke eller helt kvæle væksten i Euroland og i sidste ende også trække dansk økonomi med ned.

Dansk økonomi har sine egne budgetproblemer at bekymre sig om. Med et underskud på de offentlige finanser på 5,5 procent af BNP er der behov for stramninger af finanspolitikken. Og det kræver en sikker finanspolitisk hånd og lidt held at styre helskindet igennem.

Uanset timingen så er finanspolitiske stramninger politisk upopulære, og selv udsigterne kan være med til at slå den økonomiske fremgang ned. Heldigvis er behovet for en strammere finanspolitik i Danmark i den beskedne ende sammenlignet med en række andre EU-lande.

Efter vores vurdering er det fornuftigt at stramme finanspolitikken allerede i 2011, så stramningerne ikke bliver for voldsomme i ét år. Men da 2011 er et valgår, mener vi, at det nok er mere sandsynligt, at stramningerne gennemføres fra 2012.

Muligheder og udfordringer for dansk økonomi

Alt i alt er der således både gode muligheder og en række udfordringer i vente for dansk økonomi i de kommende år. Som sædvanligt spiller den danske forbruger en væsentlig rolle for udviklingen – og boligmarkedet spiller en stor rolle for danskernes lyst til at bruge penge.

Heldigvis er der tydelige tegn på, at boligmarkedet har lagt krisen bag sig.

Stabiliseringen på boligmarkedet kan i høj grad tilskrives det meget kraftige fald i renterne siden starten af 2009. Renterne befinder sig i øjeblikket på ekstraordinært lave niveauer, og det har sendt boligbyrden – altså omkostninger til at købe en bolig i forhold til indkomsten – ned i det laveste niveau siden 1992. Det betyder imidlertid også, at vi ser en mulighed for, at boligpriserne på længere sigt kan komme under fornyet pres, i takt med at vi kommer til at se et mere normalt renteniveau herhjemme.

Erhvervsejendomsmarkedet også under pres

Det er ikke kun boligpriserne, men også priserne på andre typer af ejendomme, som er raslet ned under krisen. Samtidig er interessen for at handle ejendomme blevet væsentligt mindre, hovedsageligt som en reaktion på den store usikkerhed om priserne og at det i en periode har været svært at opnå finansiering. Dertil kommer, at investors afkastkrav har været unaturligt lavt i perioden op til finanskrisen brød løs.

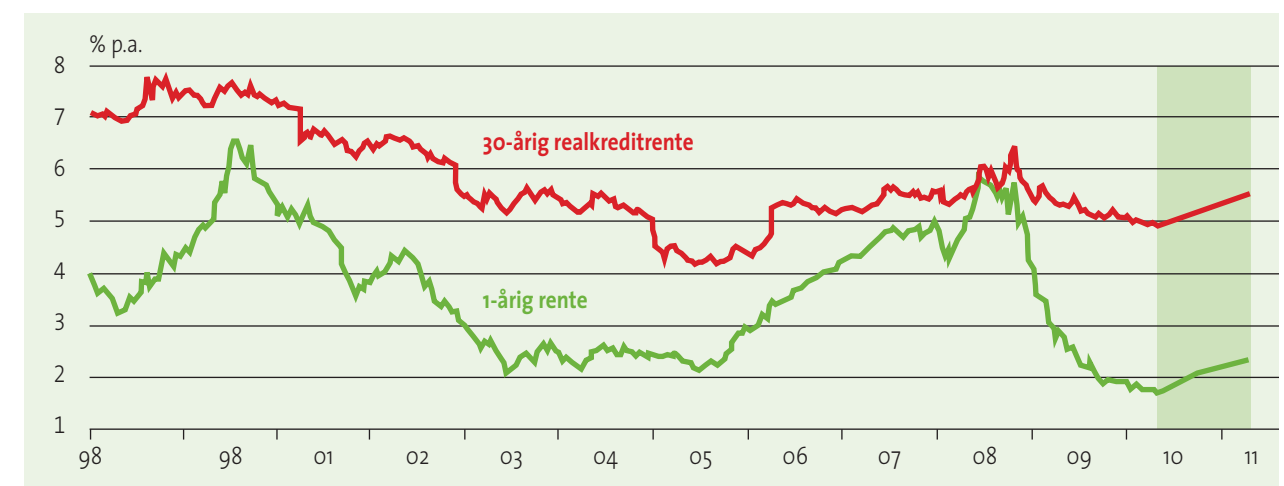
Nu kan vi imidlertid igen konstatere, at investors afkastkrav til erhvervsejendomme er steget. Eksempelvis er afkastkravet på

privat boligudlejning steget fra 3-4 procent til 5-5,5 procent, hvilket presser prisen på ejendomme ned. Der er samtidig høj tomgang indenfor privat boligudlejning, hvilket også er med til at presse priserne.

Endelig kræver potentielle lejere lavere husleje og mere fordelagtige vilkår end tidligere. Derfor er erhvervsejendomsmarkedet aktuelt præget af faldende priser og en afventende holdning hos investorer, mens banker og realkreditselskaber først og fremmest fokuserer på likviditet, gode lejere samt første klasses beliggenhed.

Pris på fast ejendom kan igen blive lokomotiv

Vi tror på, at huspriser vil stige de kommende år, og at der igen vil komme gang i både bolighandlerne og mere aktivitet på markedet for erhvervsejendomme. Det skal ses i lyset af, at vi kun forventer beskedne rentestigninger, og at vi endnu har til gode at se den fulde effekt af det seneste års kraftigt faldende renter. På længere sigt ser vi en betydelig risiko for nye prisfald på ejendomsmarkedet i takt med, at renteniveauet normaliseres. Den nuværende stabilisering på ejendomsmarkedet vil dog efter vores bedste vurdering vare ved de kommende år og kan dermed også være med til at skubbe gang i dansk økonomi. ■



Af Claus Pedersen
director tax, cand.merc.aud og
Morten Jensen
statsaut. revisor, MRICS
mojensen@kpmg.dk



Ejendomsvurderinger – for sent at påklage 2008 vurderingen?

Baseret på vores erfaringer er offentlige ejendomsvurderinger for 2008 generelt blevet nedsat i niveauet 20 procent-30 procent på grundlag af klager indsendt inden den 1. juli 2009. Afgørelserne er blevet foretaget af SKAT i efteråret 2009. Det var dog langt fra alle, der nåede at påklage 2008-vurderingerne inden klagefristens udløb – spørgsmålet er, om der fortsat er en mulighed for genoptagelse?

Der foretages offentlig vurdering af danske ejendomme hvert 2. år. Som hovedregel vurderes erhvervs ejendomme i lige år og private ejendomme i ulige år.

De nye offentlige ejendomsvurderinger for 2009 for private ejendomme er således udsendt i foråret 2010. Vurderingerne tegner et generelt billede af, at den offentlige ejendomsvurdering er blevet reduceret i forhold til 2007-vurderingerne. Faldet har været kraftigst i hovedstadsområdet med fald op til 30 procent og mindre fald i resten af landet.

For så vidt angår erhvervs ejendomme blev disse senest vurderet pr. 1. oktober 2008. Trods det forhold at finanskrisen på dette tidspunkt var på sit højeste, steg de offentlige ejendomsvurderinger kraftigt. Faktum var dog, at handelsværdierne gennem de seneste 12 måneder generelt var faldet kraftigt som følge af bl.a. kreditinstitutternes skærpede udlånspolitik og deraf følgende fald i efterspørgslen efter erhvervs ejendomme. Generelt lå handelsværdierne pr. 1. oktober 2008 således væsentligt under 2006-vurderingerne.

Det vil sige, at 2008-vurderingerne generelt lå betragteligt over erhvervs ejendommenes faktiske handelsværdi. Klagefristen for 2008-vurderingerne var den 1. juli 2009. Mange ejere af erhvervs ejendomme nåede at påklage ejendomsvurderingen inden klagefristens udløb. Der var dog også mange ejere, der ikke på daværende tidspunkt overvejede klagemuligheden.

Da ejendomsvurderingerne ligger til grund for betaling af ejendomsskat og dækningsafgift, har det økonomiske konsekvenser for ejerne af erhvervs ejendomme og eventuelt deres lejere, hvis den offentlige ejendomsvurdering er for høj.

Der er en forventning til, at den offentlige ejendomsvurdering for erhvervs ejendomme vil falde med 2010 vurderingerne. De ejere, der ikke fik påklaget 2008-vurderingerne, vil således som udgangspunkt komme til at betale en for høj ejendomsskat endnu et år, medmindre der søges om ordinær genoptagelse efter skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2.

Vores erfaring fra klager indsendt inden for klagefristen den 1. juli 2009

De vurderinger, der blev påklaget inden den 1. juli 2009, blev behandlet hos SKAT i efteråret 2009. Det er vores erfaring, at langt hovedparten af de indsendte klager helt eller delvist er blevet taget til efterretning, og ejeren har fået medhold i en nedsættelse af vurderingen.

Det er ligeledes vores erfaring, at nedsættelserne generelt

har ligget i niveauet 20 procent-30 procent. Endvidere har der også været sager, som SKAT ikke har kunnet afgøre, og som derfor er sendt videre til vurderingsankenævnet. Nedsættelserne har i al væsentlighed været begrundet i fejlagtige skøn af handelsværdierne, hvilket karakteriseres som myndighedsfejl.

Mulighed for ordinær genoptagelse

Ifølge skatteforvaltningsloven, kan en klage over den offentlige ejendomsvurdering indgives af ejeren af den faste ejendom og af andre, der har en væsentlig, direkte retlig interesse i vurderingens resultat. Dette kunne eksempelvis være lejerne i ejendommen, såfremt ejendomsskatter eller stigninger i ejendomsskatter bliver pålagt lejeren, jf. lejekontrakten.

En klageberettiget, der ønsker at få genoptaget en ejendomsvurdering, skal senest den 1. maj i det fjerde år efter vurderingsårets udløb fremlægge oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde ændringen. Det vil sige, at klagefristen for 2008-vurderingen udløber 1. maj 2012.

Forhold, som kan påklages, er myndighedsfejl, der eksempelvis kan være fejl i skøn i ejendomsvurderingen. Som grundlag for genoptagelse af en ejendomsvurdering som følge af fejl i skøn kan være en § 4-vurdering, en vurdering udarbejdet af en uafhængig erhvervsmægler eller dokumentation i form af realiserede handler på ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, eksempelvis angivet med salgspris pr. kvadratmeter. Der henvises til følgende skatteretsafgørelse:

”Der henvises til **SKM 2004.421 LSR**, hvor Landsskatte retten fandt, at da bl.a. skønnet over en ejendoms handelsværdi ved en § 4 vurdering pr. 2003-05-26, der blev foretaget på baggrund af en besigtigelse og konkret vurdering af ejendommen, var ca. 45 procent lavere end an-sættelsen ved vurderingen pr. 2002-01-01, der blev foretaget maskinelt, var der grundlag for en genoptagelse af vurderingen

pr. 1. januar 2000, 2001 og 2002. Oplysningerne skal angå forhold eller tilstande, som må anses for opstået allerede på vurderingstidspunktet, hvorimod det ikke ubetinget kan kræves, at de kunne konstateres på dette tidspunkt, se nedenfor. Efter den genoptagelsespraksis, der havde dannet sig efter tidligere gældende bestemmelser, var det i første omgang oplysninger om ejendommens fysiske beskaffenhed, der kunne føre til genoptagelse. Med § 33, stk. 2, og mønstret i parallelbestemmelse i lovens § 26, stk. 2, er det præciseret, at også oplysninger af retlig karakter vil kunne medføre genoptagelse efter bestemmelsen. Det antages, at oplysninger, der væsentligt ændrer grundlaget for vurderingen af en ejendom, vil kunne medføre genoptagelse, selv om oplysningerne angår forhold, som først er blevet konstateret efter vurderingstidspunktet.”

Baseret på vores erfaringer fra gennemførte nedsættelser af 2008-vurderingerne vil der fortsat være mange 2008-vurderinger, som ikke blev påklaget inden for klagefristen, der vil kunne genoptages under henvisning til skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, med begrundelse i fejl i skøn som følge af myndighedsfejl. Det må dog antages, at SKAT vil stille sig kritisk over for en anmodning herom.

Såfremt der opnås medhold i en ordinær genoptagelse efter skattekontrollovens § 32, stk. 2, kan der på baggrund af afgørelsen søges om ekstraordinær genoptagelse af tidligere vurderingsår efter skattekontrollovens § 33, stk. 3.

Efter vores opfattelse er det således ikke i alle tilfælde nødvendigt at vente yderligere et år for at få gennemført en nedsættelse af den offentlige ejendomsvurdering med deraf følgende nedsættelse af ejendomsskatter og dækningsafgifter til glæde for en lang række ejere og lejere i landets erhvervs ejendomme. Det anbefales dog, at der foretages en procesvurdering heraf, inden anmodning om ordinær genoptagelse fremsendes til SKAT. ■

Bredden er styrken

Byggesocietetet i Trekantområdet har fået nye medlemmer i bestyrelsen, der vil forsøge at profilere bygge- og ejendomsbranchen yderligere i Danmarks store centrale vækstregion



Jacob Gerdes solgte i efteråret 2008 sin 40 mand store teknik-installatørvirksomhed Gerdes & Wesenberg til YIT og har siden været en del af den danske ledelse i den internationale teknik-gigant med 23.500 medarbejdere.

Bredde gør Byggesocietetet til et attraktivt netværk. Med en bedre branchesponering får vi også mulighed for at sende fælles signaler til beslutningstagerne, og det tror jeg er vigtigt i en tid, hvor de store selskaber får stadig mere indflydelse, siger afdelingschef Jacob Gerdes, YIT, der netop er trådt ind i bestyrelsen for Byggesocietetet i Trekantområdet.

– Vi ser en generel tendens til, at for eksempel entreprisekontrakterne bliver stadig større. Derfor er det hele tiden vigtigt at have netværket i orden, så man er synlig og kan være en del af de konsortier, der bliver dannet.

Også projektudviklingschef Bente Karlskov, NCC Bolig i Kolding, er nyvalgt. Hun har valgt bestyrelsesposten, fordi hun blandt andet netop finder platformen bredt funderet.

– Vi har få netværk, hvor der deltager både jurister, bankfolk, arkitekter, ingeniører etc. Det er en stor fordel med en bred brancheforankring, hvis man vil følge med i, hvad der sker i området. Helt aktuelt er det spændende med det politiske skift, vi har set i Trekantområdet med nye borgmestre i for eksempel

Vejle og Kolding. Jeg ser det som en vigtig opgave, at vi får politikerne i dialog om, hvad der skal ske fremadrettet i regionen. Målet er, at bygge- og ejendomsbranchen kan komme med kvalificeret modspil, så vi kan hjælpe og inspirere hinanden til, at der kommer udvikling i regionen, siger Bente Karlskov.

Regionen skal stå samlet

Bredden i Byggesocietetet er vigtig både branchemæssig og geografisk.

– Jeg tror det er vigtigt, at man fastholder at se regionen som en helhed, hvis vi skal få vækst i området, siger Bente Karlskov, der personligt håber, at udviklingen netop nu fortsætter – for det går faktisk godt for NCCs boligsalg.

– Det ser ud til at lysne, siger Bente Karlskov.

Trekantområdet er en af de 8 geografiske områder, som Byggesocietetet er opdelt i. Her er det salgsschef Ingolf Bak, OBH Ingeniør-service, der er formand, og området har netop holdt årsmøde med en præsentation af Electrolux' domicil og en rundvisning i huset. Arkitekt Ernst Hansen fra ID-Arkitekter fortalte om domicilets tilblivelse.

– Trekantområdet har været hårdt ramt af krisen. Derfor er det endnu vigtigere at komme rundt og se, at der faktisk også er blevet bygget og udviklet noget, siger Ingolf Bak.

Stort uudnyttet potentiale i energirenovierung

De sidste 15 måneder har medført store omstruktureringer. Det gælder også en række medlemmer af Byggesocietetet, som ikke længere er i branchen, og derfor er udtrådt.

– Vi mærker alligevel en pæn stabil udvikling og er pt. cirka 80 medlemmer i Trekantområdet, og vi vil nu med forskellige initiativer satse på, at vi i løbet af det kommende års tid bliver over 100, siger Ingolf Bak.

Bente Karlskov udvikler boliger hos NCC, men har også erfaringer med fra entreprenørvirksomheden Hoffmann til bestyrelsen i Byggesocietetet i Trekantområdet.

Arrangementer og konferencer 2010

København – 3. juni

HotCop2010. Hotelmarkedet i Norden. Investering, marked og udvikling. Magasinet Ejendom i samarbejde med Byggesocietetet

München – 7. juni

Studietur med Sebastian Løck fra Alectia som guide.

København – 9. juni

Miljøudvalget inviterer til møde om grøn udvikling

Læs mere om alle arrangementer på www.byggesocietetet.dk

Blandt planerne for det kommende år er at sætte fokus på energirenovierung.

– Der er et kolossalt potentiale på det område, men det bliver ved undersøgelserne. Der er ikke ført ret mange projekter ud i livet – endnu. Det er en af de ting, vi vil sætte på dagsordenen, siger Ingolf Bak.

Et andet initiativ bliver netop at invitere de nye borgmestre til et møde om regionen om 20 år.

– Vi fik de tidligere borgmestres bud på et møde for nogle år siden, men nu er der jo sket stor udskiftning, så vi vil arrangere en gentagelse med de nye borgmestre, siger Ingolf Bak.

Udover altså Bente Karlskov og Jacob Gerdes, der er nyvalgt, så blev Svend Holm, Vestjysk Bank, Søren Ahle Hansen, Østerbo i Vejle, Ernst Hansen, ID-Arkitekter i Fredericia, Ingolf Bak, OBH Ingeniørservice og Ken Kolbe ESE Entreprise valgt til bestyrelsen.



Norrporten på ekspansionskurs – ansætter ny markedsdirektør

Det svenske ejendomsselskab Norrporten fortsætter med at ekspandere ejendomsporteføljen i det centrale København. Derfor har selskabet valgt, at Bo Henriksson, der har formået at etablere sig som en synlig aktør i den danske ejendomsbranche, skal suppleres af en ny dansk markedsdirektør med ansvar for selskabets danske investeringer og med reference til Bo Henriksson. Valget er faldet på Peter Frische, der igennem mere end 10 år har været kendt som partner i mæglerfirmaet Sadolin & Albæk.

Norrporten ejer et stor antal kontor- og butiksejendomme i ti svenske byer samt i København og Hamburg. Strategien er at have en lokalt forankret organisation i alle byer.

– Når vi i starten af næste år overtager ejendommen Havneholmen Tower kommer vores ejendomsportefølje op på godt 100.000 kvm moderne kontorer. Gennem rekrutteringen af Peter Frische tydeliggør vi yderligere vores

profil i København, ligesom vi forstærker vores relationer til vores lejere og samarbejdspartnere. Peter skal fortsat udvikle vores gode samarbejde med Skanska Øresund omkring forvaltningen af vores ejendomme i København, siger Bo Henriksson, der er International Business Manager i Norrporten.

Han får nu bedre tid til at koncentrere sig om selskabets fortsatte ekspansion på det tyske marked, som han også er ansvarlig for.

Peter Frische er født og opvokset i Danmark og bor i København. Han er Cand. Polit og Chartered Surveyor, MRICS.

– Norrportens langsigtede strategi er i overensstemmelse med mine egne værdier. Når man tænker langsigtet er det muligt at tage beslutninger som fokuserer på miljø, kvalitet, tilfredshed og fleksibilitet for lejerne ligesom stabile afkast for vores ejere. Det vil alt i alt sige løsninger som langsigtet er rentable,



Peter Frische.

siger Peter Frische.

– Personligt giver jobbet mig samtidig mulighed for at tilegne mig yderligere kundskaber indenfor ejendomsområdet specielt mht. kontakt til lejerne samt administrative og byggetekniske opgaver. Som rådgiver har jeg beskæftiget mig intensivt med investerings- og brugermarkedet, og det ser jeg også frem til at anvende i forbindelse med Norrportens fortsatte ekspansion i København.

PAW E. RASMUSSEN JURIDISK CHEF I ROSK

Rosk Ejendomme fortsætter opbygningen af organisationen og har ansat Paw Engsbye Rasmussen, 46, som juridisk chef.

Paw Engsbye Rasmussen er uddannet advokat, og har senest haft egen advokatvirksomhed og rådgivet private ejendomsbesiddere og ejendomsforvaltere med juridisk og kommerciel håndtering af investeringsejendomme. Tidligere har han været ansat som



advokat i Dan-Ejendomme as og afdelingsdirektør i Kuben Ejendomsadministration.

Paw Engsbye Rasmussen.

I de seneste 3 år som chefkonsulent i Realdania Arealudvikling har han været involveret i såvel det faglige som det økonomiske arbejde med flere byudviklingsprojekter.

Peder Baltzer Nielsen tiltræder stillingen som stadsarkitekt i Aalborg per 1. juni 2010.



Igennem 17 år havde Peder Baltzer Nielsen ansvaret for den fysiske planlægning i

Hirtshals Kommune. Først i en periode som planchef og senere som vicekommunaldirektør, inden han i 1997 blev ansat under Miljøministeriet som kontorchef først i Landsplanafdelingen og siden i Skov- og Naturstyrelsen. Her var han frem til 2007, hvor han også var en central aktør i en række lovforberedende arbejder på planlægningsområdet, ligesom han havde ansvaret for udgivelsen af 3 landsplanredegørelser i forbindelse med folketingsvalg.

PEDER BALTZER NIELSEN NY STADSARKITEKT I AALBORG KOMMUNE

Peder Baltzer Nielsen bliver ny stadsarkitekt i Teknik- og Miljøforvaltningen, Aalborg Kommune. Peder Baltzer Nielsen er 56 år og uddannet byplanarkitekt fra Arkitektskolen i København i 1980.

Ny bestyrelse skal skaffe kapital til Nordicom

Ejendomsselskabet Nordicom har afholdt ordinær generalforsamling, hvor Ole Vagner og Michael Vad Petersen var de eneste, der blev genvalgt.

Til gengæld kom der fire nye ind i bestyrelsen nemlig Steen Hundevad Knudsen, Heinrich Zink, Per Gran Pedersen og Ole Risager.

Steen Hundevad Knudsen indtræder som bestyrelsesformand og Michael Vad Petersen indtræder som næstformand for bestyrelsen.

– Den nye bestyrelse er allerede trukket i arbejdstøjet, og vil som en af de første opgaver påtage sig arbejdet med at gennemføre en kapitaludvidelse på minimum 100 mio. kr. senest den 30. september 2010, siger den nye formand.

Selskabet har forpligtet sig til at skaffe pengene i aftalen med selskabets kreditinstitutter. Provenuet skal anvendes til investeringer i selskabets eksisterende driftsejendomme, hvor der er specielt gode muligheder for at nedbringe tomgangen og / eller øge lejeniveauet.

Nordicoms nye bestyrelse – fra venstre Heinrich Zink, Ole Vagner, Per Gran Pedersen, Steen Hundevad Knudsen, adm. direktør Niels Troen, Michael Vad Petersen og Ole Risager.



HELGE ISRAELSEN FORMAND FOR MT HØJGAARD

Helge Israelsen er ny formand for bestyrelsen i MT Højgaard, der samtidig reducerer antallet af medlemmer fra 12 til 10.

Helge Israelsen er 61 år, civilingeniør og tidligere adm. direktør i Post Danmark gennem 20 år. Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning: Helge Israelsen (formand), adm. direktør Jørgen Nicolajsen, næst-

formand, Monberg & Thorsen, adm. direktør Poul Lind, Green Wind Energy, adm. direktør Lars Rasmussen, Coloplast, Curt Germundsson, Jens Jørgen Madsen, HR-udviklingskonsulent Irene Chabior, projekteringsleder Torsten Ask Overgaard, afdelingschef Hans-Henrik H. Hansen, sektionsdirektør Knud Rasmussen.

Helge Israelsen.



KLIMAKOORDINATOR I FURESØ KOMMUNE



Lene W. Hartmann

Furesø Kommune har ansat en projektleder for kommunens klimaindsats. Det er Lene Wagner Hartmann, der kommer fra en stilling som miljøchef for By og Havn, hvor hun har arbejdet med bæredygtig udvikling.

En af de første opgaver for Lene W. Hartmann bliver at uddybe 19 klima-ideer, som Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget i kommunen har udpeget for at sikre, at Furesø kan kalde sig Klimakommune. Det forudsætter blandt andet, at kommunen som virksomhed nedsætter sine CO₂-udledninger med 2 procent om året.

Lene Wagner Hartmann er uddannet kemiingeniør og har tidligere været projektleder for miljøvurderingen for Cityringen, miljø- og sikkerhedschef i Malmø Citytunnel Group samt været ansat i entreprenørvirksomheder som MT Højgaard og NCC.

Lene W. Hartmann er desuden et aktivt medlem af Miljøudvalget i Byggesocietetet.

FREJA EJENDOMME FÅR NY FORMAND

Freja Ejendomme har fået ny bestyrelsesformand. Selskabets formand siden stiftelsen, Hans Ejvind Hansen, er trådt ud af bestyrelsen. Som ny bestyrelsesformand blev advokat og direktør Søren Johansen valgt.

Hans Ejvind Hansen har været formand for Freja siden selskabets stiftelse i 1998. Han er derfor en stor del af Frejas kultur og historie, men har fundet, at forudsætningerne for et optimalt generationsskifte nu var stede.

Den nytiltrådte bestyrelsesformand, advokat Søren Johansen, har siddet i Frejas bestyrelse siden 2007 og er således godt inde i Frejas mission og daglige arbejde. Han beklæder i forvejen en række formandsposter og kender branchen godt. Søren Johansen er managing partner i advokatfirmaet Kromann Reumert.



Direktør Karen-Elisabeth Seest Friis er genvalgt som næstformand, ligesom de øvrige medlemmer af bestyrelsen alle er genvalgt.

Søren Johansen.

Lars D. Christoffersen professor ved DTU

Forskningschef ved ALECTIA, Lars D. Christoffersen, er udnævnt til adjungeret professor ved DTU. Lars har gennem årene haft et tæt samarbejde med DTU som hyppig gæsteforelæser og som medvejleder på studenter- og ph.d.-projekter ved DTU Byg samt censor ved DTU. Det er det mangeårige engagement med DTU Byg, som kommer til udtryk i udnævnelsen af Lars D. Christoffersen, hedder det i indstillingen.



Lars D. Christoffersen er ALECTIAS første erhvervs-ph.d og som forskningschef er han ansvarlig for ALECTIAS ph.d.-program, der omfatter 8 igangværende projekter, heraf flere i samarbejde med DTU. Som rådgiver er han ekspert i bygningsfysik, indeklima, varme-, ventilations- og fugtforhold i bygninger.

Sabrina Lillelund til DTZ

Ejendomsrådgiver DTZ Egeskov & Lindquist har ansat Sabrina Lillelund som ejendomsmægler på kontoret i København.

Sabrina Lillelund har en alsidig baggrund i ejendomsbranchen og har bl.a. været marketing manager hos Atlas Ejendomme, marketing director hos Landic Property Denmark samt ejendomsmægler hos Dan-Ejendomme.

På uddannelsessiden er Sabrina ligeledes velfunderet og er Statsautoriseret ejendomsmægler, uddannet Grafisk Designer og har desuden læst Afsætningsøkonomi på CBS.



Sabrina Lillelunds fokusområde hos DTZ bliver primært detailhandelsejendomme og sekundært kontorejendomme.

– Vi er meget glade for at have ansat Sabrina i DTZ. Sabrina er selvstændig med et fantastisk drive, men absolut også en teamplayer. Hun er innovativ og har et stort kontaktnet og vil helt sikkert kunne bidrage med nye idéer og blive et aktiv for DTZ, siger erhvervschef Keld Abildgaard, DTZ.



NORRPORTENS NYE MARKEDSDIREKTØR.

Peter Frische er ansat som markedsdirektør hos Norrporten i København, hvor han skal medvirke til at videreudvikle og styrke selskabets aktiviteter og ekspansion, herunder kontakten til lejerne samt markedsføring af Norrportens moderne og fleksible lejemål i hovedstaden.

NORRPORTEN
www.norrporten.dk

VICTORIA PROPERTIES AN- SÆTTER PETER WESTPHAL

Victoria Properties har ansat Peter Westphal, 47 år, som ny adm. direktør. Peter Westphal har en langvarig karriere bag sig i den finansielle sektor. Han har de sidste 10 år været beskæftiget i den internationale ejendomssektor; de seneste seks år som vicedirektør i Kristensen Properties.

Peter Westphal har en solid erfaring med det tyske ejendoms- og finansieringsmarked, bla. opbygget gennem de seneste seks år, hvor han har medvirket ved betydelige købs-, salgs-, og finansieringstransaktioner i Tyskland, og hvor han gennem sine erfaringer har opbygget et stærkt netværk blandt de betydende aktører i det tyske ejendomsmarked.

Victoria Properties, der i gennem 2009 tilpassede sin omkostningsstruktur og organisation, har en klar strategi om at udvikle sit forretningsomfang betydeligt. Det skal blandt andet ske ved at være en essentiel deltager i en forventet konsolidering blandt danske deltagere i det tyske ejendomsmarked.

– Jeg er sikker på, at vi med valget af Peter Westphal har fundet den leder af selskabet, som via sit netværk, erfaring og anerkendelse blandt de øvrige markedsdeltagere, vil være i stand til at sikre Victoria Properties en central rolle i den konsolidering, vi gerne vil medvirke aktivt til, siger bestyrelsesformand Bo Heide-Ottosen

Victoria Properties har en portefølje med en værdi på 1,8 milliarder kr.



Peter Westphal vil tiltræde stillingen som administrerende direktør senest 1. oktober 2010.

Mindeord

ROLF NORSTRAND

Af formand for Ejendomsforeningen Danmark, John R. Frederiksen

Det var med stor sorg, at vi i Ejendomsforeningen Danmark modtog meddelelsen om, at vores adm. direktør – indtil efteråret 2009 – Rolf Norstrand var afgang ved døden efter længere tids sygdom. Ejendoms- og finanssektoren har hermed mistet en markant personlighed og kapacitet.

For mig personligt har det været et stort privilegium at kende og arbejde sammen med Rolf Norstrand. Rolf havde en personlig integritet langt ud over det sædvanlige. Et meget regelret og troværdigt menneske er gået bort. Fagligt var Rolf ualmindelig dygtig, meget analytisk og velrespekteret i alle de relationer, han havde. Man kunne altid stole på, at havde man en aftale med Rolf, blev den overholdt til punkt og prikke.

Rolf var også en person, der rummede meget og havde et stort overskud som menneske. Han var meget positiv og mødte

alle med et smil. Denne evne var også med til at hjælpe Rolf gennem hans svære sygdomsperiode. Heldigvis havde han også Gerda, sin hustru gennem mange år, ved sin side, og som sin store støtte, hvilket også gjorde, at Rolf kunne blive i sit hjem i langt det meste af sin sygdomsperiode og til sin alt for tidlige død.

Rolf Norstrand har blandt andet arbejdet 13 år på ledelsesniveau i ATP til sidst som investeringsdirektør. I 2002 tiltrådte han som direktør for Ejendomsforeningen Danmark, der er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom.

Rolf Norstrand var med til at sikre, at Ejendomsforeningen Danmark i dag er en væsentlig kilde til data om ejendomsmarkedet. Det var også en af hans mærkesager, at foreningen fik en langt mere international profil.

Rolf Norstrand valgte i 2009 at fratræde sin stilling som adm. direktør på grund af sin svære sygdom. Han blev 63 år. Æret være hans minde

H.P. HARTZ JOHANSEN

Af formand for Byggesocietetet Lars Heilesen

Hartz Johansen er afgang ved døden 87 år gammel. Hartz var en af de virkelige entreprenører i ordets allerbedste betydning. Han kunne igangsætte, arbejde flittigt og som ingen andre få fuldført projekter lige fra silobygninger, til færgefart og havneudvidelser og meget meget andet. Hartz var en mand der så ind i fremtiden. På Byggesocietetet's Landsmøde i 1982, hvor byggeriet stod i en krise ligesom nu, udtalte han:

“Hvad er det der får hjulene til at dreje igen? Det gør kreativitet og produktivitet.

Kravene til at kunne arbejde sammen er blevet meget forstærket. Helt nye veje må betrædes.” Det kunne være lektionen også for byggeriet i dag.

Hartz kom i bestyrelsen i Byggesocietetets Fynskreds i 1962 og blev formand for Fynskredsen i 1976 samt samme år næstformand i societetet. Hartz var en kosmopolit med en arbejdsdag nogle dage på 20 timer. Flere gange har han overnattet i sin bil ved Knudshoved færgeleje, for at tage den første færge hjem til Fyn, for at starte en ny arbejdsdag frisk og sprængfyldt med energi.

Hartz Johansen var æresmedlem i Byggesocietetet. Æret være hans minde.

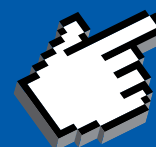
Direkte kontakt til 10.000 beslutningstagere i den danske bygge- og ejendomsbranche

**Målrettet
- fleksibel
markedsføring
til stærke
priser**



**magasinet
ejendom**

Kontakt os og hør om mulighederne på tlf. 29 38 74 80



GODT KØBMANDSSKAB OG HELHJERTET ENGAGEMENT



UMM
ID-nr. 42621

Personlig betjening

Hos Lintrup & Norgart er du altid i direkte kontakt med en af indehaverne. Det er også indehaverne selv, der viser frem, udlejer eller sælger de enkelte ejendomme. Vi har selv hænderne nede i bolledejen, og derfor kan det ikke lade sig gøre at skubbe ansvaret fra sig. En aftale er en aftale.

Resultaterne er vores eksistensberettigelse

Vi tager ikke bare sager ind for at fylde op på hylderne. Til gengæld yder vi samspil og modspil i form af konstruktiv rådgivning; og vi fortæller ærligt, hvad vi mener, der skal til for at løse den enkelte opgave.

Effektiv kommunikation

Vi følger op på alle henvendelser og som kunde modtager du kontinuerligt mails eller personligt opkald, som fortæller, hvem vi er i forhandlinger med og hvordan status er på sagen. I et svært marked er tæt dialog mellem mægler og kunde altafgørende for, at sælge eller udleje en ejendom. Nye tiltag skal drøftes og igangsættes og indvendinger fra potentielle emner til ejendommene skal behandles, så der omgående findes en løsning fremadrettet.

Prospekter skal være perfekte

Spændende tekst, fyldestgørende økonomiske oplysninger, professionelle fotos og opdaterede plantegninger sikrer vore prospekter plads blandt markedets ypperste.

Markedets skarpeste profilering

Din ejendom får markedets skarpeste profilering i landets største dagblade, der synligt gør en forskel og aktivt finder den direkte vej til beslutningstagere, brancher og investorer. Vi skiller os ud fra mængden.

Fleksible samarbejdsaftaler

De fleste ejendomsmæglere har en aftaleperiode på 6 måneder med deres kunder – vi laver gerne korte fleksible aftaler, fordi vi tror på os selv, og fordi stavnsbinding af kunder er ophørt hos os.

Kontakt os

Ingenting kommer af sig selv, så hvis du ikke vil nøjes med standardløsninger og simple internetannonceringer uden personlige salgsindsatser, så kontakt os for et uforpligtende møde.



Læs mere på linor.dk

LINTRUP &
NORGART
E R H V E R V S M Æ G L E R E