

magasinet ejendom

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

Nr. 6 august 2010 | 3. årgang | Pris Dkk 85,-

**Fremtidens
kontor skal
give plus
på bundlinien**

**Stort tema om
renovering:
Milliard-
potentiale med
forhindringer**

**Specialister
får kamp
til stregen**

Fokus på
regionerne:
**TREKANT-
OMRÅDET**
– turister og
butikker



Konferencer fra Magasinet Ejendom

Kontormarkedet 2011

Udlejning og udvikling i et udfordrende marked
30. september i København

Kontorbyggeri og erhvervsejendomme. Sådan bliver lokalerne lejet ud. Hvordan får vi løst de væsentligste udfordringer i markedet, løsninger og debat om udvikling af nødlidende kontorprojekter og gang i områder med lediggang.

Deltagergebyr kr. 2.995 • Medlemmer af BS kr.1.995

Konferencesponsor:



Opp

Fremtid, status og potentiale fremadrettet
12. oktober i København

Offentligt-privat samarbejde har haft en svær start i Danmark, men boomer i landene omkring os.

Hvordan får vi gang i projekterne, løst opgaver og samtidig skabt vækst i byggeriet. Fakta om OPP og debat om udviklingen af markedet. Skal vi for eksempel kun bygge skoler og infrastruktur eller hvad med sygehuse?

Deltagergebyr kr. 1.995 • Medlemmer af BS kr.1.495

Odense

Udvikling, projekter, fremtid og debat
4. november i Odense

Udviklingen i Odense har igen taget fart.

Hvordan sikrer man, at byen får optimal udnyttelse af de store investeringer i både infrastruktur, sygehus, havnefront, byudvikling og universitet.

Gennemgang af projekter og debat om Odenses fremtid.

Deltagergebyr kr. 1.995 • Medlemmer af BS kr.1.495

Årets kvindelige forbillede

Vigtig netværksbegivenhed i branchen
18. november i København

Se hvem der bliver årets kvindelige forbillede.

Hør om branchens megatrends og udviklingen i 2011 fra en række af branchens mest fremtrædende kvindelige ledere

Deltagergebyr kr. 1.200 • Medlemmer af BS kr. 700

Læs mere om alle vores konferencer på www.magasinetejendom.dk/konferencer

Indhold

ARTIKLER

- 4 **Leder** | Nu skal vi i gang!
- 16 **Fremtidens kontor** | Rambølls rambla
- 28 **Indblik renovering** | Rift om renovering
- 32 **Indblik renovering** | Opgaver for milliarder venter på at blive udløst
- 41 **Analyse** | København er verdens 11. dyreste parkeringsby
- 42 **Konference** | Tid til OPP
- 46 **Fokus på regionerne** | Turisme og detail boomer i Trekantområdet
- 62 **Byggesocietetet** | Havnefronten danner rammen om landsmøde i Aalborg

ORDET ER DIT

- 52 **Ordet er dit** | Bedre service med færre mursten af Bo Jeppesen
- 54 **Ordet er dit** | Ligger der guld gemt i lejekontrakterne af Iben Winsløw
- 56 **Ordet er dit** | Værdiansættelse af investerings-ejendomme af Morten Jensen
- 58 **Ordet er dit** | Administration af boliglejemål er krævende af Mogens Dürr & Timmy Lund Witte
- 60 **Ordet er dit** | Refusionsopgørelser: Momsen skal sommetider med af Nicolai Thorninger

OVERBLIK

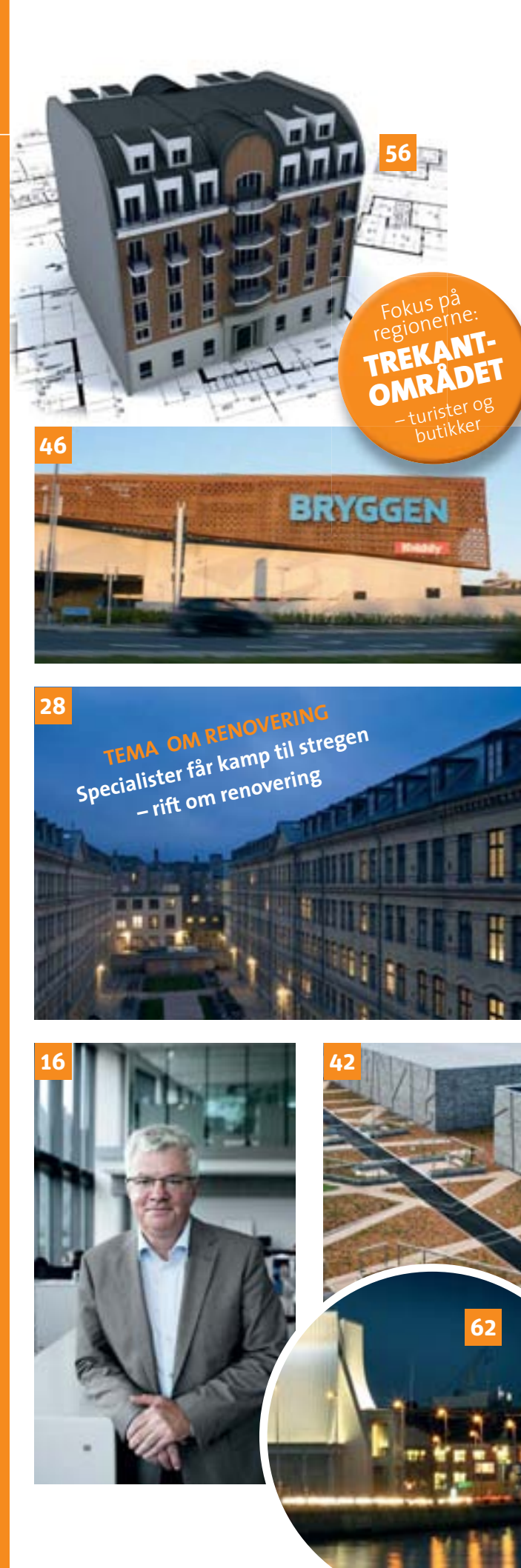
Nyheder Indland | 6-14, 21, 27, 31, 43, 50

Nyheder Udland | 38-40

Marked og transaktioner | 22-26

Tal og tendenser | 44-45

Virksomheder og mennesker | 63-67



Nu skal vi i gang!

I denne udgave af Magasinet Ejendom har vi valgt at bruge ekstra mange sider på at give dig et grundigt overblik over sommerens mange begivenheder. Ikke mindst er det positivt, at siderne med Marked og Transaktioner er blevet flere. Samtidig får du også et indblik i kontormarkedet og de krav, som fremsynede virksomheder vil stille i de kommende år. Umiddelbart virker det måske langhåret, hvis man står og skal udleje 100 kvm. på en kedelig industrivej. Men i den stadig skærpede krav om lejerne, bliver det netop dem, der kan overbevise og se mulighederne i ellers umulige lokaler, der får fyldt dem med lejere. Derfor er det så vigtigt at forstå betydningen af virksomhedernes udvikling og behov i fremtidens organisationer. Måske har virksomheden ikke engang selv set de muligheder, som et ombygget kontor vil give. Den forestilling skal ejendomsbranchen skabe for dem.

Netop det sætter vi yderligere fokus på den 30. august, hvor vi inviterer til læserarrangement i Mikado House i Ørestad. Her vil en række fremtrædende profiler debattere udlejning og udfordringer i kontormarkedet på vej mod 2011. Se mere og se talerne på www.magasinetejendom.dk/konferencer Vores andet store indblik i dette nummer handler om renovering. Sektoren udgør næsten halvdelen af byggeaktiviteten i Danmark,

men er alligevel historisk overset. Det er helt fantastisk at tænke på, hvor endnu større potentialet er for energirenovering. Alligevel kommer markedet ikke i gang på grund af en lang række forhindringer. Det er næsten ikke til at bære, og det skriger på, at der snart er nogle politikere, der skubber alle de hensyn til side, der plejer at præge beslutningerne, og i stedet tænker nyt, så branchen kan komme i gang med at fremtidssikre både de danske bygninger, men ikke mindst Danmark som helhed gennem et sænket energiforbrug. Læs artiklen på side 32 og skriv gerne dit forslag til, hvordan vi bedst løser den gordiske knude. Send forslag til sevel@magasinetejendom.dk

God læselyst.



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

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 20. september
Deadline for indlæg 1. september
Deadline for annoncer 3. september

Forsiden
Haakon Løe, Rambøll Danmark A/S

Medlem af



Oplaget er kontrolleret af
Specialmediernes Oplagskontrol.
Kontrolleret oplag i 2009:
3.396 pr. udgivelse



Vi bygger en grøn fremtid – sammen

Orbicon | Leif Hansen leverer integrerede og bæredygtige løsninger til den danske byggesektor. Den tilgang giver de bedste resultater – miljømæssigt, økonomisk og socialt.

Det handler om at tage ansvar overfor dig som bygherre, de kommende brugere og omgivelserne.

Vi arbejder blandt andet med:

- Bæredygtigt byggeri
- Klimatilpasning og vandhåndtering
- Driftsrådgivning
- Energooptimering i anlæg og bygninger
- Infrastruktur
- Grønne og blå byrum

Tal med en engageret rådgiver, der ser sammenhænge og bidrager til at gøre visionen til virkelighed.

Sammen kan vi mere.
www.orbicon.dk



ORBICON
LEIF HANSEN

Realkreditte er hørt i Bruxelles, – lobbyarbejdet fortsætter

KØBENHAVN: Basel komiteen kom i midten af sommeren med et justeret forslag til nye likviditets- og kapitaldækningsregler for realkreditmarkedet. Det viser, at komiteen faktisk har været lydhør over for nogle af de problemer, som især den danske realkreditsektor har gjort et stort stykke lobbyarbejde for at påpege i høringsfasen.

Basel komiteen lægger op til at se på nogle af de problemer ved forslaget, som rammer dansk realkredit uhensigtsmæssigt hårdt. Der bliver også en overgangsperiode frem til 2018, hvor konsekvenserne af de nye regler skal vurderes.



FOTO: SHUTTERSTOCK

I forhold til dansk realkredit er det nye forslag dog fortsat problematisk og betyder i sin nuværende ordlyd enden for danske rentetilpasningslån, som de er kendt i dag. Derfor vil organisationerne Realkreditrådet og Realkreditforeningen fortsat følge udviklingen tæt.

PIHL VINDER TO STORE KONTRAKTER PÅ MARMORMOLEN

NORDHAVNEN: Entreprenørfirmaet Pihl har indtil videre ryddet bordet, hvad angår entrepriserne på FN-byggerierne på Marmormolen ved Nordhavnen. Den ene kontrakt handler om Unicefs kommende verdenslager nord for skudløbet. Der er reelt tale om en totalentreprisekontrakt og en maskinleverance, idet E. Pihl & Søn skal bygge et konventionelt lager med lageradministration og fundament for et højlager og det tyske firma SSI Schäfer skal levere et fuldautomatisk robotstyret højlager, et automatisk pakkeri og en klimaskærm til højlageret.

By & Havn modtog 26 anmodninger om

prækvalifikation på bygningsentreprisen og seks på maskinleverancen. Heraf blev fem entreprenører udvalgt til at afgive tilbud på hver af opgaverne.

By & Havn er bygherre på byggeriet af verdenslageret i Nordhavnen. Når det står færdigt 1. januar 2012 udlejer By & Havn lageret til Udenrigsministeriet, som fremlejer til FN organisationen Unicef.

Den anden vundne entreprise er på den kommende FN-by. Byggeriet er på 28.000 kvm., får en høj miljømæssig profil, og bliver bygget specielt til FNs seks organisationer.

By & Havn er også bygherre på FN-Byen og huset bliver bygget som et energiklasse 1-hus. Der bliver blandt andet et stort solcellesystem på taget og byggeriet opføres på en ø, som er konstrueret til lejligheden. FN-Byen er tegnet af arkitektfirmaet 3XN og byggeriet forventes klart til indflytning ved årsskiftet 2012/13.

Den 1. november forventes den første byggetilladelse at være på plads, og byggeriet kan gå i gang.

BYGGERIET FALDET MED 25 PROCENT PÅ 3 ÅR

DANMARK: Det kommer til at gå langsomt og med meget små skridt, før der igen er udsigt til fremgang i byggeriet på trods af, at der nu igen er positiv vækst i dansk økonomi.

– Krisen hober sig fortsat op omkring bygge- og anlægsbranchen, som er hårdt ramt af faldet i boligpriserne, finanskrisen generelt og den internationale lavkonjunktur. Det betyder, at der i øjeblikket er ekstrem hård konkurrence i branchen om de få opgaver, som udbydes, siger seniorøkonom Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri.

Det er først og fremmest aktiviteten ved nybyggeri som er ramt særlig hårdt. I 2011 vil beskæftigelsen ved nybyggeri ligge 54 procent under niveauet i 2007, men der er også tale om fald på de andre hovedområder. Beskæftigelsen ved reparation og vedligeholdelse vil i 2011 være reduceret med 18 procent i forhold til 2007, mens beskæftigelsen ved anlægsvirksomhed vil være reduceret med kun 5 procent.

– Regeringen har faktisk sat mange foranstaltninger i gang med det formål at afbøde de værste virkninger af tilbagegangen. I 2009 steg statens, regionernes og kommunernes samlede faste nyinvesteringer med 20,1 procent i faste priser, men desværre er pengene blevet brugt til alt mulig andet end byggeri og anlæg, siger Finn Bo Frandsen og henviser til, at de offentlige investeringer i bygninger steg med kun 1,8 procent, i faste priser fra 2008 til 2009, mens de offentlige investeringer i anlæg faldt med 6,1 procent. De offentlige investeringer i maskiner, inventar og transportmidler, herunder computer hardware, steg derimod med 51,1 procent.

Ombygning, renovering eller modernisering?

Bliv inspireret på www.kontorombygning.nu

40 års erfaring med alle typer og størrelser af erhvervsindretninger

Vi kan indgå i alle projektets faser – fra de første skitser og tanker til endelig udførelse i den entrepriseform, som passer dig og din virksomhed bedst.

DEKO loft + væg p/s
Taastrup, tlf.: 43 55 77 11
Kolding, tlf.: 75 51 77 22

Entreprenørers eksport voksede med 27 procent

DANMARK: De danske entreprenører har været hårdt ramt på hjemmemarkedet i 2009, til gengæld gik det lidt bedre på deres eksportmarkeder, viser en opgørelse fra Dansk Byggeri. Ifølge opgørelsen vinder mar-

kederne i Central- og Sydamerika frem, mens Europa gradvis mister betydning. Udtrykt i tal gik eksportandelen til Europa i den samlede omsætning tilbage fra 80,4 procent i 2008 til 71,8 procent i 2009, mens andelen for markederne i Central- og Sydamerika i samme periode steg fra 14,2 procent til 20,7 procent.

I 2009 omsatte medlemmerne af Dansk Byggeris Eksportsektion samlet for 13,1 milliarder kroner, hvilket er et fald på 2,1 milliarder kroner eller 13,7 procent i forhold til 2008. Ser man kun på den udenlandske del af omsætningen, er faldet mindre, nemlig 9,9 procent.

Både Per Aarsleff og E. Pihl & Søn har gennem en årrække været engageret i lande som Jamaica, Panama, Nicaragua og Trinidad. Det største enkeltprojekt i området indhentet i 2009 er et projekt i Jamaica til en værdi af ca. 850 millioner kroner, hvor E. Pihl & Søn skal bygge nye kaj- og turistfaciliteter til gigantiske krydstogtskibe.

Kilde: Dansk Byggeri.

EJENDOMSMÆGLERE VIL HAVE BESKYTTELSE

KØBENHAVN: En ny oversigt over ulovlige betegnelser skal sætte en stopper for misbrug af titlen "ejendomsmægler". Oversigten er udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen, Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den ny oversigt præciserer for eksempel, at alle titler, der indeholder ordene "mægler" eller "ejendoms-", og som derfor læner sig op ad ejendomsmægler-titlen, kun må bruges af registrerede mæglere. Det er heller ikke længere tilladt at kalde sig "ejendomsmægler-assistent" eller "ejendomsmægler-trainee". Betegnelsen "ejendomsmægler-elev" må dog fortsat anvendes, hvis den pågældende er under uddannelse til ejendomsmægler.



ENEMÆRKE, HLA OG COWI VINDER CAMPUSBYGGERI I ROSKILDE

ROSKILDE: University College Sjælland samler sine professionsbacheloruddannelser i Roskilde i et nyt byggeri, som bygges ved Roskilde Universitet i området Trekroner. Vinderen af opgaven er et totalentreprenørkonsortium bestående af Enemærke & Petersen, Henning Larsen Architects, Thing & Wainø Landskabsarkitekter og rådgiverfirmaet Cowi.

Byggeriet af Campus Roskilde vil bestå af flere etaper og vil fuldt udbygget komme

– Vinderprojektet opnår efter dommerkomiteens opfattelse en mere livgivende vekselvirkning mellem de individuelle studiemiljøer og de samlede fællesrum, end det er tilfældet i de øvrige forslag, siger bestyrelsesformand for University College Sjælland, Hans Stige.

til at omfatte op til 14.000 kvm. Første fase forventes at inkludere et bruttoareal på ca. 11.400 kvm., der skal betjene uddannelserne.

Projektet skal nu igennem en videre bearbejdning og en optimeringsfase. Byggeriet forventes at starte 1. december 2010 og stå klar til indflytning i januar 2012.



VISUALISERING: HENNING LARSEN ARCHITECTS

Ny investor til Isbjerget-projekt

ÅRHUS: Isbjerget-projektet på De Bynære Havnearealer i Århus tegner til at kunne realiseres med cirka 200 lejeboliger. Der ligger nu et tilsagn fra en ny investor, om at man ønsker at drøfte et køb af Isbjerget-grunden og –projektet. Det afgørende forhandlingsforløb skal være afsluttet senest den 15. september.

Tækker Group, som oprindeligt har stået for Isbjerget-projektet, havde betalingsfrist for grunden den 15. juni. Den frist har byrådet forlænget til den 15. september 2010 for at gennemføre det afklarende procesforløb med den ny investor.

I det oprindelige projekt stod Brabrand Boligforening til at opføre ca. en tredjedel af boligerne. I det nye scenarium udtræder Brabrand Boligforening af projektet og arbejder i stedet på en alternativ placering på De Bynære Havnearealer.

Isbjerget er tegnet i et samarbejde mellem fire internationale tegnestuer; CEBRA, JDS Architects, SeARCH og Louis Paillard.

Nymølle Properties overtager Walls

KLAMPENBORG: Udviklingsselskabet Walls har indgået en aftale med Nymølle Properties om at overtage selskabet. I praksis skal det foregå via en kapitalnedsættelse til delvis dækning af underbalancen i Walls, der har været meget hårdt ramt likviditetsmæssigt efter finanskrisen satte ind. Nymølle Properties, der er et ejendomsselskab ejet af investorerne bag hørekoncernen Widex, har indgået aftaler på forhånd med alle selskaberne under Walls-paraplyen, så selskabet samlet vil komme til at eje mere end 90 procent af aktiekapitalen i Walls.

I forbindelse med overtagelsen udtræder Anders Moesgaard og Jesper Lundgren af Walls' bestyrelse og i stedet træder Jørgen Nonnemann og advokat Casper Moltke-Leth ind i bestyrelsen sammen med Peter Aandahl. Anders Moesgaard fratræder også som direktør og bliver afløst af selskabets finansdirektør Tom Lotz.



FOTO: WALLS

Walls blev oprindeligt stiftet af de to developere Anders Moesgaard og Peter Aandahl og høreapparatproducenten Widex, der tilsammen skød 15 projekter ind i selskabet.

Blandt selskabets besiddelser er et boligprojekt i Moskva.

Fremtidens huse er som træer



Niels Varming arbejder med bæredygtigt byggeri i COWI. Foto: Ulrik Jantzen

Fremtidens huse producerer ilt og energi, rensrer luften og genbruger regnvandet.

Det er nogle af tankerne bag Cradle to Cradle, som COWI rådgiver om.

COWI er en førende nordeuropæisk rådgivningsvirksomhed. Vi arbejder med ingeniørteknik, miljø og samfundsøkonomi over hele verden under hensyn til miljø og samfund. COWI er førende på sit felt, fordi vores 6000 medarbejdere hver især er det på deres.

COWI
www.cowi.dk

NCC SKAL ENERGIRENOVERE



ISHØJ: NCC og Det sociale Boligselskab af 29. jan. 1946 har indgået aftale om, at NCC skal renovere facaden på selskabets beboelse Vildtbanegård afdeling 1 i Ishøj. Der bliver tale om en energirenovering for et samlet beløb på omkring 110 mio. kr. og renoveringen af boligerne, som er bygget i 1971, vil sænke energiforbruget mærkbart.

NCCs beregninger viser en besparelse på den årlige varmeudgift på 12 kroner per kvm. Det svarer til en samlet besparelse på mere end 325.000 kroner om året for de 12 boligblokke i alt.

Arbejdet begynder ultimo juli, 2010 og forventes afsluttet i marts 2012. White arkitekter har tegnet projektet, mens Alecia er rådgivende ingeniør.

SCHAUMANN BYGGER BUTIKSCENTER I BIRKERØD

BIRKERØD: Borgmester Erik Fabrin, Birkerød, og direktør Jens Schaumann har taget første spadestik til et nyt Føtex- og Nettobyggeri ved Stationsvej i Birkerød. Forud for succeshistorien og første spadestik er gået en lang proces, hvor først Birkerød Kommune og nu Rudersdal Kommune har arbejdet tæt sammen med Schaumann Development for at realisere projektet med finanskrisen som hidsig modspiller.



Entrepreneur på byggeriet i Birkerød bliver Myhlenberg. Byggeperioden forventes at være 2 år.

Schaumann Development vandt i 2006 den konkurrence, som Birkerød Byråd udskrev om udvikling af centergrunden. Kort efter blev en tæt dialog med kommunen indledt. Det resulterede i 2008 i en ny lokalplan og senere i en byggetilladelse til et nyt centerbyggeri. I forsommeren kom finansieringen af byggeriet så på plads, og kommunen har accepteret at forlænge fristerne for byggeriets opførelse. Hvis alt går planmæssigt vil byggeriet stå færdigt i slutningen af 2011.

Byggeriet vil rumme butikker i gadeniveau og nye boliger på 1. og 2. sal. Af hensyn til de nuværende beboere langs Stiholmsvej og for ikke at gøre byggeriet for massivt, laves udsigtskiler og lejlighedsbyggeri i forskellige niveauer.

Sundhedscenter kan både køle og varme med grundvand

HORSENS: Horsens Sundhedshus er blandt de første bygninger herhjemme, der både kan opvarmes og nedkøles med grundvand.

– Vi har fra starten ønsket et byggeri med minimalt energiforbrug. Derfor var vi meget lydhøre, da vores ingeniør præsenterede muligheden for grundvandsbaseret klimatisering, forklarer bygherre Orla Kjeld Bothe.

Herefter fulgte et omfattende forarbejde, inden anlægget endeligt kunne installeres.

– Først og fremmest skulle det afdækkes, om der overhovedet var basis for et anlæg på stedet, og der blev gennemført forundersøgelser, prøveboringer og miljøundersøgelser. Samtidig skulle de nødvendige myndighedsgodkendel-

ser indhentes – og den del bliver forhåbentlig gjort nemmere i fremtiden, siger direktør Flemming Hoff, Hunds-bæk & Henriksen.

Ingeniørvirksomheden bag det såkaldte ATEs-anlæg, Hunds-bæk & Henriksen, har igennem en årrække leveret grundvandsbaserede nedkølingsanlæg, bl.a. til flere af landets største virksomheder.

– Grundvandet er et effektivt medie for lagring af energi. Merinvesteringen i ATEs-anlæg kan typisk tjene sig hjem på 4-6 år i nybyggerier og på under 10 år i eksisterende byggerier. Ved anlæg, der alene bruger grundvandet til nedkøling, er tidshorisonten typisk under 1 år i nybyggerier og 3-6 år i eksisterende byggerier, siger han.



FOTO: HUNDSBÆK & HENRIKSEN

Horsens Sundhedshus er opført i 4 plan med et samlet areal på 30.000 kvm. Det er dermed Nordeuropas største af sin slags.

ATES er en forkortelse for Aquafair Terminal Energy Storage og er kendt fra Holland, hvor der allerede findes flere end 200 anlæg. Konceptet bygger på at lagre energi i grundvandet, som via en varmeveksler benyttes til at nedkøle bygninger om sommeren og opvarme dem i vintermånederne.

Yngre arkitekter skal designe byggeri til 150 millioner kr.

AALBORG: Kræftens Bekæmpelse og Realdania har indgået partnerskab om at opføre op til syv nye kræftrådgivninger, der arkitektonisk skal være med til at øge livskvaliteten for kræftpatienter og deres pårørende. For at fremme den nye generation af arkitekter søges 8-10 yngre arkitekter gennem prækvalificering til at deltage i arbejdet med at tegne fremtidens kræftrådgivningscentre.

Der er afsat 150 mio. kr. til projektet, og det første byggeri sættes i gang i Aalborg i løbet af efteråret.

De syv nye rådgivningscentre skal ligge tæt på hospitalernes kræftcentre i Aalborg, Herning, Vejle, Odense, Roskilde, Næstved og Herlev. Nærheden til sygehusene vil sikre optimal tilgængelighed og synlighed og samtidig øge muligheden for samarbejde med

Kræftens Bekæmpelses rådgivningscenter i Århus, Hejmdal, er tegnet af den amerikanske arkitekt Frank Geary.

hospitalspersonalet. Kræftrådgivningerne bliver etableret enten som nybyggeri eller ombygning af eksisterende bygninger.

– Realdania vil give de unge arkitekter mulighed for at komme på banen ved hjælp af disse byggeopgaver, og den bagvedliggende ide er at få de unge arkitekter til at tænke i humanistiske baner gennem denne opgave, der har et klart socialt sigte, siger Hans Peter Svendler, der er direktør for Realdania.

Kræftens Bekæmpelse vil i forbindelse med nybyggeriet sælge nogle af de eksisterende 15 lokationer og 6 mindre satellitter og dermed



FOTO: KRÆFTENS BEKÆMPELSE/TOMAS BERTENSEN

skaffe penge til byggeriet. Centrene er typisk placeret i bykernen og således ikke i umiddelbar nærhed af hospitalernes kræftafdelinger.

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

- BoligPortal.dk er din adgang til mere end 150.000 boligsøgende hver måned
- Gratis system til annoncering af lejeboliger og optimal udvælgelse af lejere
- Mere end 44.000 lejeboliger blev udlejet via BoligPortal.dk i 2009

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

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

BoligPortal.dk har 16 ansatte i Århus og København og er en del af den børsnoterede koncern Søndagsavisen a-s.

Læs mere på www.boligportal.dk



BoligPortal.dk er kåret som Børsen gazelle i 2007, 2008 og 2009.

SITE OG KORNERUP VINDER PSYKIATRISK AKUTFUNKTION I BALLERUP

BALLERUP: Site arkitekter og Entreprenørfirmaet Einar Kornerup har vundet konkurrencen om en ny psykiatrisk akut funktion og lukket afsnit. I et team med ingeniørerne Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma og Anders Christensen, skal opgaven løses i partnering for Region Hovedstaden.

Deltagerne i konkurrencen var:

- B. Nygaard SørensenA/S med Sweco Archicects
- Enemærke & Petersen A/S med JJW

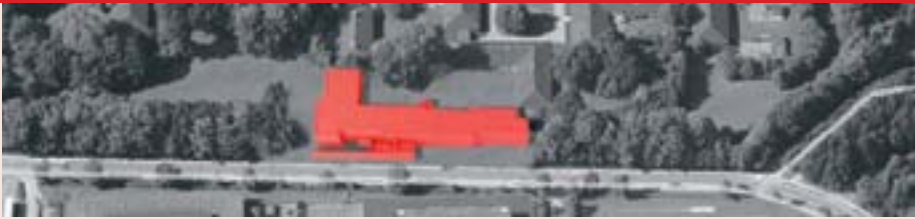


ILLUSTRATION: SITE ARKITEKTER

Arkitekter

- Juul & Nielsen med Jørn Langvad A/S
- Jönsson A/S med Thora Arkitekter
- NCC med Dall & Lindhardtssen
- MT Højgaard med Aarhus Arkitekterne

Projektet omfatter opførelse af en ny bygning på 2400 kvm., renovering af fem eksisterende bygninger på i alt 3100 kvm., samt bearbejdning af landskabet.

Ejendomsinvestorer betaler 2,5 procent mere for vindmøllestrøm

KØBENHAVN: Pædagogernes Pensionskasse, Sampension / Ka Livsforsikring, PKA, Finanssektorens Pensionskasse og Dan-Ejendomsinvestering har siden 1. januar i år reserveret vindmølleproduceret strøm til selskabernes mere end 300 erhvervs- og boligejendomme. Der er tale om strøm svarende til forbruget i ejendommenes fællesarealer mv.



FOTO: VATTENFALL

Med købet af strøm fra et vedvarende energianlæg som Horns Rev 2 havmøllepark sender investorerne ikke blot et klart signal om, at man ønsker mere vedvarende energi i det danske energisystem, men også om, at man støtter udbygningen af vedvarende energikilder i Danmark. Den samlede mængde strøm, investorerne aftager, svarer til produktionen fra lidt over to havvindmøller. Jo større efterspørgslen bliver, jo flere møller kan der forventes rejst.

– Man skal være opmærksom på, at ved køb af strøm fra eksempelvis Horns Rev 2 reduceres den samlede CO2-udledning ikke yderligere, men vi sikrer, at en andel af denne CO2-frie strøm reserveres til os. Andelen er således ikke tilgængelig for andre. På langt sigt vil en øget efterspørgsel medvirke til en udbygning af vedvarende energi i Danmark, siger teknisk direktør, Claus Møller Rasmussen, Dan-Ejendomme, der administrerer pensionskassernes ejendomme.

Den vindmølleproducerede strøm er cirka 2,5 procent dyrere end den strøm, som investorerne hidtil har købt, men omkostningsdifferencen forventes mere end indhentet af de kommende års energioptimeringer på ejendommene.

ENGGAARD OG ARKITEMA SKAL OPFØRE BYRETTER

ÅRHUS: Slots- og Ejendomsstyrelsen har indgået aftale om opførelse og drift af fire OPP-aftaler med entreprenørfirmaet A. Enggaard, der sammen med bl.a. arkitektfirmaet Arkitema havde afgivet det økonomisk mest fordelagtige tilbud. De fire retter skal være klar til at blive taget i brug senest 1. juli 2012 og OPP-aftalerne løber frem til 2032.

Udbuddet af opførelsen af de fire nye retsbygninger i Herning, Holbæk, Holstebro og Kolding blev på baggrund af en konkret egnethedsvurdering samlet i et OPP-udbud. OPP-projektet udbydes således samlet, så kun én OPP-leverandør bliver kontraktpart for alle fire delprojekter.

Sammenlagt er der tale om opførelsen af ca. 18.300 kvm. fordelt på de fire lokalteter, hvor også den efterfølgende drift, vedligeholdelse, forsyning og rengøring af retterne er indeholdt i aftalerne.

Flere OPP-projekter på vej?

Hør mere om OPP-projekter på Magasinet Ejendom og Byggesocietetets konference den 12. oktober. Se hele programmet på www.magasinetejendom.dk/konferencer

PIHL SKAL RENOVERE INDUSTRIENS HUS

KØBENHAVN: E. Pihl & Søn skal udvide og renovere Industriens Hus på Rådhuspladsen i København. Byggeriet går i gang den 1. september 2010 og afleveres den 31. maj 2013.

DI ønsker en bygning med en klar og synlig miljøprofil. Bygningens energiforbrug opfylder derfor kravene til lavenergiklasse 2, hvilket er et vidtgående krav ved moderniseringer af eksisterende bygninger.

Industriens Hus har i dag et etageareal på ca. 25.000 kvm. Efter renoveringen vil det samlede etageareal være ca. 40.000 kvm. Det større hus betyder, at DI kan samle medarbejderne på en adresse og herudover få mulighed for at udleje kontorlokaler blandt andet til DI's medlemsforeninger.

Projektet er udarbejdet af arkitekt Lars Bendrup fra tegnestuen TRANSFORM i Århus. Rådgivende ingeniør er Rambøll Danmark. Bygherrerådgiver er Grontmijj|Carl Bro.

Under byggeriet flytter DI til midlertidige lokaler i det nybyggede Copenhagen Towers i Ørestaden.

Projektet indebærer, at den nuværende facade erstattes af en transparent glasfacade, som til sin tid vil bære lysreklamer ligesom i dag. Mod Rådhuspladsen øges højden med to etager. Samtidig bygges mod H. C. Andersens Boulevard et 6 etagers højt atrium som overgang mellem Rådhuspladsen og bygningen.



VISUALISERING: ONV ARKITEKTER

Pleje- og familieboligerne ved DR-byen i Ørestad skal stå klar ved årsskiftet 2011/2012 og gennemføres i et teamwork med Jönsson som hovedentreprenør, ONV Arkitekter som arkitekt, Dominia som ingeniør samt Taasinge Træ, der producerer og leverer de færdige elementer til byggeriet.

Jönsson og ONV Arkitekter skal bygge 128 boliger ved DR-byen

ØRESTAD: Entreprenørfirmaet Jönsson skal med afsæt i et nyt koncept for byggeri af billige, klimavenlige boliger opføre 128 boliger for Boligforeningen 3B – et projekt på 12.400 kvm. til 130 millioner kr. på Amager Fælledvej overfor DR-byen på Amager

– Der er et stort og stigende behov for boliger, som folk har råd til at betale. Vi tror, at denne del af markedet vil udvikle sig stærkt i de kommende år, og vi er stolte over at være på banen med et stort konkret projekt, hvor vi for første gang herhjemme skal opføre klimavenlige, billige plejeboliger i energiklasse 1, siger direktør Robert Mayer, Jönsson.

Projektet består af 75 plejeboliger og 53 familieboliger for Boligforeningen 3B, der administrerer godt 12.000 boliger i København.

– Vi har over det sidste års tid arbejdet målrettet med udvikling af et nyt bæredygtigt koncept for byggeri af billige, klimavenlige boliger i en fornuftig kvalitet. Sammen med arkitekter, ingeniører og leverandører af præfabrikerede elementer har vi analyseret den håndfuld af billig-bolig-projekter som er gennemført i Danmark med henblik på at uddrage generelle erfaringer, siger Robert Mayer.

DANBOLIG ERHVERV VINDER UDBUD FOR FREDERIKSSUND KOMMUNE

FREDERIKSSUND: Frederikssund Kommune har en række ejendomme, der ikke mere tjener et kommunalt formål, og skal sælges. Midt i marts 2010 udbød Frederikssund Kommune opgaven “Mæglerbi-stand i forbindelse med salg af Frederikssund Kommunes ejendomme i 2010”.

DanBolig Erhverv Johnny Hallas i Hillerød har vundet opgaven i konkurrence med andre erhvervsmæglere. Kommunens udvæl-

gelseskriterier var virksomhedens soliditet og størrelse, medarbejdernes kvalifikationer og erfaring, virksomhedens tilgang til juridisk assistance og endelig honoraret.

Der er både tale om beboelsesejendomme, erhvervs- og udlejningsejendomme, grundarealer til erhvervsbyggeri samt råjord til boliger beliggende i Frederikssund, Slangerup, Jægerspris, Skibby og ialt er der tale om 20-25 ejendomme.

Rambøll-konsortie vinder 45.000 kvm. universitetsbyggeri

KØBENHAVN: Det bliver et konsortium bestående af Rambøll DK/Rambøll UK/Rambøll SE, Colin Gordon & Associates, Arkitektfirmaet Vilhelm Lauritzen, Christensen & Co Arkitekter og GHB Landskabsarkitekter, der skal opføre et nyt laboratorie- og undervisningsbyggeri – Niels Bohr Science Park – på i alt 45.000 kvm. til 1,25 milliard kr. på Nørrebro i København.

Nybyggeriet bliver en del af Vidensbydelen Nørre Campus, København, hvor hovedparten af Det Naturvidenskabelige Fakultets aktiviteter er samlet og er en del af regeringens investeringsplan for modernisering af universiteternes laboratorier, som der er sat 6 milliarder kr. af til.

Byggeriet opføres i to etaper på hver sin side af Jagtvej, dels i Universitetsparken og dels i et erhvervsområde på den anden side. Byggeriet bliver første hjørnesteen i den udbygning af universitetets aktiviteter, som sandsynligvis skal ske i de kommende år i det tidligere erhvervsområde.

Byggeriet forventes at stå færdigt i 2015.



Vilhelm Lauritzen og Christensen & Co har tegnet det nye universitetsbyggeri. Her set fra Jagtvej.

De fire resterende prækvalificerede rådgivergrupper til at deltage i projektkonkurrencen var:

- GMP International architects and engineers, Berlin
- KHR arkitekter med Totalrådgivergruppen, Arkitektfirmaet Jens Clementsen, EKJ Rådgivende Ingeniører, Balslev Rådgivende

- Ingeniører, Genergia Energy Consultants, Herlev, DELTA, Hørsholm
- Schmidt Hammer Lassen Architects, HDR CUH2a Henningson, Durham & Richardson International Inc., Moe & Brødsgaard, Jørn Langvad, Nørgaard & Holscher Landskabsarkitekter, Konsulent Andy Horwell, DTU
- Alectia, Henning Larsen Architects, Schul Landskabsarkitekter, Lohfert & Lohfert.

KONE VIL FREMOVER SENDE TEKNIKERE PÅ CYKEL

HERLEV: Medarbejderne hos elevatorproducenten Kone skal fremover spare tid for firmaet og kunderne og samtidig spare miljøet for et stort forbrug af brændstof

og udledning af CO₂ til atmosfæren ved, at servicevognene udstyres med en cykel og en rygsæk. Medarbejderen skal herefter blot finde én parkeringsplads til hele dagen

og kan så på cykel – og med servicevognen med reservedelene som base – servicere adskillige ejendomme og virksomheder i det pågældende område.

Kone er en af verdens førende producenter af elevatorer og rulletrapper. Koncernen har hovedkontor i Finland og beskæftiger på verdensplan omkring 32.500 medarbejdere i 49 lande. Kone har danske afdelinger i Aalborg, Århus og Odense og dansk hovedkontor i Herlev.

Kone har i hele landet omkring 200 servicevogne kørende, og af disse kører de 100 dagligt i byområder med parkeringsproblemer. Nu bliver bilerne udstyret med cykler og rygsæk.



Fremtiden kan vi bygge sammen



Den økonomiske krise må vi nok leve med et stykke tid endnu. Derfor gælder det om at bruge krisen konstruktivt, for eksempel til at optimere virksomhedens finansielle struktur – og dermed bringe virksomheden i den bedst mulige position til at udnytte et opsving i økonomien.

Vil du være forberedt, når der igen kommer fart over investeringer og nybyggeri, så kontakt os - vi vil gerne høre om dine fremtidsplaner.

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



REALKREDIT
Danmark

RAMBØLLS RAMBLA

Det er så 90er-agtigt at tale storrums, det er så 00er-agtigt at tale fleksibilitet.

Trenden i fremtidens kontor er, at der ikke længere er en fælles trend.

Ud med storrums-uniformeringen og ind med bygninger, der understøtter virksomhedens kerneværdier

Kontoret skal væk fra at være en omkostning, der opbevarer selskabets værdier og over til at være en værdi i sig selv. Sådan er det i rådgiverkoncernen Rambølls nye domicil i Ørestad, som ganske vist er et demonstrationsprojekt på alt det bedste som en god rådgiver kan foreslå og foranledige, men som også afspejler videnssamfundets fremtid. Domicilet er bygget op omkring en rambla, der skal få folk til at mødes på kryds og tværs.

– Transparens har været det allervigtigste for os. Man skal kunne få nye ideer ved at støde på hinanden. Vi arbejder i forvejen i faglige og projektbaserede teams, og fleksibilitet er ikke længere et mål, men en naturlig grundforudsætning. Men teams er typisk sammensat indenfor foruddefinerede projekter. Vi vil videre end det. Vi tror på, at hvis vi skal blive en førende

global virksomhed, så skal vi tænke på tværs af foruddefinerede teams, så helt nye tanker opstår. Udvikling og innovation bliver sat fri ved, at man møder hinanden på nye måder, og det har vi forsøgt at få bygningen til at understøtte, siger markeds- og udviklingsdirektør Haakon Löe, Rambøll Danmark.

Kaffemaskinen er det typiske mødested i mange virksomheder, men for at den uforpligtende snak ikke stopper, når kaffen er færdig, så er de samlende kaffebarer suppleret med uformelle mødesteder. På den måde er det indbydende at snakke videre. Og udover kaffebarerne er der også placeret frugtøer med samme effekt.

Når det virkelig gnistrer

Samtidig er der fleksibelt hos Rambøll. Domicilet er bygget op for 80 procents vedkommende med lommer med 8-16 kontorarbejdspladser, mens

de resterende 20 procent består af 4-mands kontorer og enkeltmandskontorer, der ikke er fordelt efter "striber på ærmet" men i forhold til hvor, det er hensigtsmæssigt. Det kan for eksempel være HR-funktioner. Og den indretning afspejler den generelle tendens i fremtidens kontor, hvor det ikke bliver "enten-eller" – i form af storrums eller celler. Fremtidens domicil skal være varieret, så medarbejderne til enhver tid har de rigtige rammer til den rigtige situation – og vel at mærke uden at vide på forhånd, hvornår den opstår. >>

Via indskudte dæk og balkoner samt en central trappe fra stueplan til 5. sal forbindes Rambølls nye domicil både horisontalt og vertikalt i et tredimensionelt bevægelsesrum, en 3D-rambla. Her er det markeds- og udviklingsdirektør Haakon Löe, Rambøll Danmark, i centrum af "ramblaen".



FOTO: LIZETTE KABRE

KONCERN DIREKTIONEN
PÅ ØVERSTE SAL

Selvom koncerndirektionen i Rambølls nye domicil sidder i nøjagtig samme type lokale som alle øvrige medarbejdere, så har de dog fået en placering øverst oppe. Rambøll Danmarks direktion sidder på 3. sal midt i huset.

– Det har en meget stærk symbolværdi i nogle lande, at koncerndirektionen har en præsentabel placering, og det vil vi naturligvis gerne signalere, siger Haakon Löe.

– Vi er gode til det, vi allerede laver, men der hvor vi virkelig gnistrer, det er når noget helt nyt opstår, siger Haakon Löe.

Transparensen i bygningen er ikke kun intern. Underetagen og det fælles fordelingsrum, Ramblaen, i Rambøll-bygningen er offentlig.

– Som medarbejder kommer man på alle fronter til at være en del af den omkringliggende verden. Både i mødet med kolleger, med folk ude fra gaden og i det hele taget ved at arbejde i en

global virksomhed. Hele bygningen signalerer, at vi er en del af verden omkring os, siger Haakon Löe.

Samtidig er der kælet for akustik og indeklima, så det enorme ramblarum lydmæssigt forsvinder, når man bevæger sig rundt på etagerne.

Mangler forskning og viden

Haakon Löe udgør den ene halvdel af direktionen i Rambøll Danmark. Og det er et andet typisk tegn. Når der bygges domiciler er det ikke længere HR-chefen, den tekniske chef eller facility manageren, der står for byggeriet. Fordi forståelsen for, i hvor høj grad organisationens udvikling afhænger af de fysiske rammer, er stigende, er beslutningerne også hævet til direktionens niveau. Og det bør de også være, når de skal understøtte virksomhedens optimalt organisatorisk.

Hos Rambøll har processen været præget af en stærk grad af medarbejderinvolvering. Men arbejdet har pågået i 5 år og med en gennemsnitlig medarbejderudskiftning på 7 procent årligt i vidensvirksomheder, er 40 procent af

medarbejderne skiftet ud. Derfor kan prioriteringerne godt have ændret sig i processen, og derfor kunne mange virksomheder i lignende situationer – for ikke at tale om rådgivere – have gavn af forskningsresultater på området.

– Den fysiske indretning af kontorer, mødelokaler og kantine er ikke bare en opgave for pedellen, men en strategisk ressource, der i mange år er blevet fortrængt i både forskning og praksis, siger lektor Peter Holdt Christensen, der er en af de få, der forsker i arbejdspladssens fysiske rum, og hvordan de påvirker individer og individers samspil.

I virkeligheden er det små ting, der gør stor forskel. Noget så enkelt som den måde, et skrivebord placeres på – om det står op ad væggen eller som en barriere mellem kontorets beboer og gæsten – har indflydelse på, hvor imødekommende og rar kontorets beboer opfattes både internt og eksternt.

– Selvom det fysiske rum har en markant indflydelse på menneskers adfærd, så får arbejdspladssens strategiske brug af det fysiske rum langt fra den samme opmærksomhed som mere “bløde” elementer som kultur, motivation og tillid. Arbejdspladssens fysiske rum betragtes oftere som et sted, hvor der er mulighed for at spare, og overlades enten internt eller eksternt til en “facility management”-afdeling, siger Peter Holdt Christensen.

Bliver på egen etage

På Center for Strategi og Globalisering ved Copenhagen Business School har

– Nye måder at arbejde og samarbejde på bliver afgørende for enhver videnvirksomhed i fremtiden. Hvor man før i tiden fik en ide, gik til chefen og chefen så fandt andre medarbejdere, der kunne arbejde med på projektet, så vil vi gerne sætte organisationen fri, så man mødes på tværs uden chefen først har foruddefineret rammerne. Kompetencerne skal sættes sammen på nye måder for at blive en markedsledende spiller i det globale marked, siger markeds- og udviklingsdirektør Haakon Löe, Rambøll Danmark.

Signal har blandt andet været bygherre-rådgiver på Hillerød Rådhus for at afdække behovet for, hvordan det kommende rådhus skulle bygges og indrettes. Processen inkluderede samtidig rådgivning om, hvilket inventar, der skulle vælges og endelig har Signal rådgivet om den strategiske forandringsproces det var at flytte sammen fra en række forskellige lokationer og samtidig implementere nye måder at arbejde på i åbne arbejdsmiljøer.

Peter Holdt Christensen i det seneste år blandt andet forsket i, hvordan arbejdspladssens indretning påvirker videndeling.

– Vi kan for det første konkludere, at medarbejdere i høj grad foretrækker at dele viden med dem, de fysisk sidder tættest på, og at etage-adskillelser i høj grad forværrer den fysiske adskillelse. Mennesker krydser meget sjældent etager. De er mere tilbøjelige til at gå lidt mere rundt på den etage, de nu engang er blevet placeret på. Effekten forstærkes hos medarbejdere, der har været ansat i kort tid, som sjældent kommer fysisk rundt i organisationen.

Udfordringen for organisationer er altså at sikre, at de fysiske rum ikke fører til, at de ansatte i al evighed forbliver fysisk fastlåste. På den måde bliver der jo netop ikke etableret nye relationer til kolleger med værdifuld viden.

– Det er interessant, at der begynder at komme forskning på det her område, der kobler evidensbaserede evalueringer og erfaringer sammen med den forskningsmæssige viden lokalt og globalt, så vi kan dokumentere effekten af de investeringer, der bliver gjort i kontorbyggerier, siger adm. direktør Gitte Andersen, Signal Arkitekter, der de seneste år blandt andet har rådgivet revisionskoncernen Ernst & Young og en lang række kommuner om, hvordan de bedst muligt optimerer de fysiske rammer i forhold til organisationens udvikling.

Walk the Talk

Hun ser i høj grad, at nye vidensstrukturer i virksomhederne kommer til at



FOTO: SIGNAL ARKITEKTER

påvirke måden, kontorerne bliver brugt og indrettet på.

– Begreber som læringsrum og arbejdsrum smelter sammen. Og det betyder helt konkret, at det at mødes både

formelt og uformelt bevæger sig væk fra det traditionelle møderum eller klasseværelse og erstattes af rum, der befordrer “det lærende møde” med fokus på involvering og interaktive processer. Det fordrer helt andre indretninger, >>

RAMBØLL PÅ HANNEMANNS ALLÉ

Rambølls hovedkontor huser 1.700-1.800 arbejdspladser på Hannemanns Allé i Ørestad. Rambøll har ønsket at bruge domicilet dels som et eksempel på virksomhedens identitet overfor de i alt knap 8.000 medarbejdere fra andre dele af koncernen, der besøger hovedkontoret og dels som et eksempel eksternt på, hvad Danmarks ledende rådgiverkoncern kan byde på.

Dissing+Weitling er arkitekter, og byggeriet bliver domineret af en stor, indre ‘gågade’ – med inspiration fra den berømte Rambla i Barcelona. De egentlige kontorarealer er trukket helt ud mod facaden, så arbejdspladserne er afskærmet fra fællesområderne og får udsigt til omgivelserne. På den måde vil medarbejdernes arbejdsdag være præget af en vekselvirkning mellem stilleområder til individuelle arbejdsopgaver og fællesområder med fokus på samarbejde og udadvendt aktivitet.



Med omkring 40.000 kvm er domicilet til cirka en milliard kr. et af de største danske domicilprojekter de senere år. Rambøll lejer alle 40.000 kvm.

Følgende tiltag er en del af domicilet:

- Bæredygtigtighed – grundvandskøling, anvendelse af regnvand, teknologisk i front med hensyn til varme, ventilation og elforbrug. Optimal beliggenhed for kollektive transportmuligheder. Del af Københavns energiforsyning. Separation af affald.
- Fokus på indeklima – lyd, luft, lys.
- Fokus på ergonomi – front løsninger med hensyn til arbejdspladser og mødefaciliteter og it. Investering ca. 40.000 kr. pr. arbejdsplads
- Fokus på samarbejde og innovation – det transparente hus.

Projektet er udført i partnering mellem SEB Pension, der ejer ejendommen, Rambøll, der er lejer og samtidig har været teknisk rådgiver, entreprenøren E. Pihl & Søn og arkitektfirmaet Dissing+Weitling.

Markeds- og udviklingsdirektør Haakon Løe, Rambøll Danmark har stået i spidsen for byggeriet i Ørestad Syd, men processen har været stærkt involverende og alle medarbejdere, der har ønsket at deltage, har fået muligheden gennem et domiciludvalg.

Rambøll flyttede 9. august til Ørestad Syd fra Teknikerbyen i Virum. Her bliver de nabo til Crowne Plaza, Ferring og Fields.

hvor mennesker sammen kan være i proces med noget frem for udelukkende at mødes og dele løsninger og færdige resultater, siger Gitte Andersen.

Et andet vigtigt grundvilkår i de kommende år bliver virksomhedernes stigende fokus på troværdig kommunikation af deres identitet – “Walk the Talk”.

– Vi har set en uniformering af domicilerne i de seneste mange år. Du har ikke nødvendigvis kunnet se, om du

var på vej ind i en bank eller på et rådhus – der har forståeligt nok alle steder været samme fokus på at sikre fleksibilitet. Jeg tror, det kommer til at præge domicilbyggeriet i de kommende år, at der skal skabes plads til mangfoldighed, for det er netop forskellighederne både kulturelt, kompetencemæssigt og i udformning af rum, der skaber udvikling og innovation.

Det mærker Signal også direkte hos sine kunder.

– Vores kunder har nu fået fokus på at koble rum og identitet, så de fysiske rammer på ærlig vis brander virksomhedens værdier og fortæller historien om virksomhedskultur, kompetencer og daglig adfærd. Det behøver ikke nødvendigvis være selve bygningen der skal udformes specielt, så den ikke kan rumme en ny lejer på et senere tidspunkt, men den fysiske udformning skal skabe mulighed for, at hver lejer kan iscenesætte og formidle sine egne værdier, men også synliggøre de daglige processer og projekter som de enkelte medarbejdere sidder med. Det kunne jo være en kvalitet, at man af sig selv kan se, om man befinder sig i udviklingsafdelingen eller i juridisk afdeling. De skal ikke signalere det samme? I stedet vil rummene i højere grad blive brugt til at kommunikere funktion og identitet, siger Gitte Andersen.

Det kan også blive nødvendigt – for ligesom hos Rambøll, så er mobiliteten stigende.

– Vi ser globale koncerner og internationale medarbejdere, der kun arbejder i korte perioder på bestemte kontorer. Her vil det ikke give mening at udarbejde lange introduktionsforløb, når nye kolleger træder ind af døren. Der er behov for, at de fysiske rammer nærmest af sig selv kommunikerer en virksomheds vidensprocesser, så nye medarbejdere kan træde direkte ind i en kompetenceklynge og aflæse, hvilke kompetencer og hvilke processer der er i spil, og hvilke sammenhænge, de selv skal indgå i, siger Gitte Andersen.

Med andre ord skal kontoret signalere ånd og mål.

– Hvordan skal man kunne tale om en virksomheds unikke produkt, hvis kontoret kommunikerer det samme som virksomheden ved siden af? Et domicil skal ikke være popsmart for at adskille sig, men bygningen er et strategisk redskab, hvor inventar, indretning og udsmykning afspejler virksomhedens unikke identitet og kerneværdier, siger Gitte Andersen. ■

WIND EJENDOMME SÆLGER UNGDOMSBOLIGPROJEKT I ØRESTAD SYD

ØRESTAD: Wind Ejendomme har solgt Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd, der tidligere har opnået statsstøtte til opførelse af et kollegium i Ørestad Syd. Det forventes, at den ny ejer vil igangsætte opførelsen af byggeriet i 2. halvår af 2010, og at byggeriet vil stå klar til indflytning 2012.

Wind Ejendomme får ved salget af projektet inddækket de omkostninger selskabet har haft ved at udvikle projektet. Omkostningerne på cirka 4 millioner kr. var tidligere afskrevet, men bliver så nu indtægtsført igen. Det er aftalt med køber, at Wind Ejendomme har forkøbsret til at generhverve det færdige kollegium, hvis det senere skal sælges igen.

Byggeriet er på 5.122 kvm. og indeholder 120 ungdomsboliger. Wind Administration forventes at varetage administrationen af kollegiet for køber. Erik Møller Arkitekter har tegnet projektet.



RESTANCERNE FALDER

Samlet skulle bo-ligejerne betale knap 16 mia. kr. til realkreditinstitutterne ultimo marts. Midt i juli manglede godt 76 mio. kr. stadig at blive betalt. Det svarer til en restanceprocent på 0,48, hvilket er klart lavere end for den foregående termin ved udgangen af 2009, da restanceprocenten var på 0,60.

Restancerne ligger stadig noget over det typiske niveau i de seneste ti år, men er på den anden side langt lavere end i begyndelsen af 1990erne.



NYT TAG - eller blot renoveres ?



- Kan påføres stort set alle overflader
- > 850% elasticitet
- Ingen samlinger
- Svære detaljer udføres let
- Ingen vandvandring
- Miljøvenligt
- Ingen flammer = ingen brand
- Let at arbejde med
- Omkostningseffektivt
- 25 års internationale erfaringer
- Minimal forstyrrelse under udførelsen
- og mange andre fordele.....



www.zitano.com

Kontakt os idag, og hør om dine muligheder.....



Løvbjerg Supermarked i Åbenrå.

Sjælsø sælger bolig- og butiksprojekter for 440 millioner kr.

Projektudviklingsselskabet Sjælsø har indgået aftale med pensionskasser tilknyttet PKA om opførelse af 130 lejligheder i Sjælsø's boligprojekt ved Lyngby Sø for 325 millioner kr.

Lyngby Søpark omfatter i alt 172 boliger fordelt på 9 blokke med en attraktiv beliggenhed ned til Lyngby Sø. 42 boliger blev i 2009 opført som ejerboliger. Byggeriet af de resterende 130 boliger, solgt til PKA, igangsættes i 3. kvartal 2010 og boligerne forventes leveret successivt fra efteråret 2011 til foråret 2012.

Sjælsø har også over sommeren

solgt et butiksprojekt i Aabenraa til AP Pension. Projektet er attraktivt beliggende i det centrale Aabenraa, og udlejet til Løvbjerg, Tulip, Sydbank og Sydtrafik og har en salgsværdi på ca. 50 millioner kr. Det er overtaget af AP Pension medio juni 2010 samtidigt med åbningen af Løvbjerg Supermarked, der er på 3.000 kvm.

Endelig har Sjælsø i Gustavsberg i Sverige nu sat gang i et boligprojekt med en projektværdi på cirka 65 millioner kr. Projektet i Gustavsberg er tegnet af Arkitema og omfatter 22 rækkehuse, hvoraf 21 er solgt på forhånd.

Flere større lejere flytter lokaler

I de seneste måneder er en række større virksomheder og organisationer flyttet til nye lejemål i København. Nybolig Erhverv København taler ligefrem om en ny tendens i markedet, hvor det større udbud får selskaber, der ellers ikke nødvendigvis var i markedet til at lede efter nye lokaler. Tendensen skyldes, at en række større lejere ser en økonomisk såvel som komfortmæssig gevinst i at flytte nu, mens udbuddet af lejemål fortsat er stort og attraktivt. Virksomhederne søger nye lokaler ud fra forskellige ønsker og behov.

– Nogle virksomheder søger en placering, der er tæt på deres eksisterende lejemål, som er til fordel for medarbejdernes transport til og fra virksomheden. Andre søger den centrale eller trendy placering for at styrke virksomhedens imagemæssige profil, siger Anders Bengtsson.

Ens for alle virksomheder, er imidlertid ønsket om at optimere deres lejeforhold ved at benytte sig af den markedsmulighed, som ubalancen mellem udbud og efterspørgsel giver.

Udbuddet fremmer også brugen af lejerrådgivning.

– Udfordringen med øjeblikkets marked for erhvervslejemål, hvor der er et meget stort udbud af lejemål er, at det kan være vanskeligt for virksomhederne, at gennemskue hvilke lejemål, der er bedst egnet til dem, og de specifikke behov deres virksomhed har. Som mægler repræsenterer vi en lang række udlejere og har derfor et solidt indblik i markedet og hvad der er ledigt netop nu, siger Anders Bengtsson om det voksende marked.

Nybolig Erhverv København har igennem de seneste måneder haft flere eksempler på større lejere, som har benyttet sig af muligheden for at flytte til et af de mange lejemål, der er i markedet i øjeblikket. Det drejer sig bl.a. om AKF med ca. 3.000 kvm. centralt på Købmagergade i midten af København. DIS med ca. 2.700 kvm. på Frederiksberggade, Randstad med ca. 1.000 kvm. på Vester Farimagsgade og People Group, der netop har underskrevet kontrakt på 2.700 kvm. i Parken.

Nybolig Erhverv København oplever samme tendens i byerne uden om København, hvor der blandt andet senest er udlejet knap 7.000 kvm. i Skovlunde og Herlev.



2.600 kvm. markante Københavner-kontorer udlejet

Den markante ejendom på hjørnet af Kristen Bernikows Gade og Grønnegade i centrum af København, som frem til 2008 husede BT's redaktion, er nu fuldt udlejet til foreningen af private rådgivende arkitektvirksomheder; Danske ARK, reklamebureauet Pipeline, iværksættervirksomheden Rainmaking, reklamebureauet Umwelt og Kirstein Finansrådgivning.

DTZ Egeskov & Lindquist har stået for udlejningen af ejendommen. Da BT flyttede til Berlingske Tidendes nyindrettede ejendom i Pilestræde, påbegyndte ejendommens nye ejer, ejendoms-investeringselskabet Metropole, som desuden ejer 18 andre erhvervsjendomme i København centrum, i samarbejde med entreprenør Arpe & Kjeldsholm – en gennemgribende renovering af ejendommen.

Hele den synlige ejendom i centrum af København er blevet omlagt til storrumskontorer og der er etableret zoneopdelt ventilationsanlæg baseret på fjernkøling samt solvarmedæmpende forsatsvinduer. Samtidig er der anvendt akustikpuds i lofterne, i gangarealer samt i pause- og receptionsområder, gulvene er lagt med trinlydsdæmpende akustiklim og der er opsat akustikregulerende loftsflåder.



DTZ fik opgaven om udlejning af de ca. 2.600 kvm. fordelt på 5 etager efter at have arbejdet succesfuldt for Metropole på andre opgaver.

Parken udlejer 4.000 kvm. i kontortårne

Parken Sport & Entertainment har indgået lejekontrakter på næsten 4.000 kvm. i de nye kontortårne ved Danmarks nationalstadion i Københavns Fælledparken.

Reklamebureauet AdPeople, IT-analyse og konsulentvirksomheden Gartner Group samt restauranten Geranium2 med stjernekokkene Rasmus Kofoed (nykåret europamester) og Søren

Ledet flytter i de kommende måneder ind i de nyopførte kontortårne ved Danmarks nationalstadion.

Det samlede udlejningsareal

for de tre virksomheder er cirka 4.000 kvm. Anders Bengtsson fra Nybolig Erhverv København har stået for udlejningen.

Din radiatormåler “taler” til dig

- derfor kan du nemt og billigt energioptimere dine ejendomme, dermed spares CO₂

- Som den eneste i branchen kan vi tilbyde intelligente fordelingsmålere der er forberedt til energioptimering - adapterm - **følg dit forbrug over nettet**

- Sammen med vore kunder, har vi på 3 år, sparet miljøet for over 6.500.000 kg CO₂

- Bliv energirigtig - start med vore radiobaserede fordelingsmålere - kontakt vor landsdækkende service på tlf.: 87 44 77 00

techem
Focus på ressourcer

www.techem.dk

Innovative løsninger til fordel for de kommende generationer



Aberdeen har købt det tidligere Oticon-hovedsæde i Tuborg Nord af Jeudan, der overtog det i 2009 via Amagerbanken fra blandt andet investoren Steen Bryde.

Aberdeen køber Tuborg-ejendom af Jeudan for 300 mio. kr.

Ejendomsfonden Aberdeen og ejendomsselskabet Jeudan har i to salg krydset ejendomme.

Aberdeen Property Fund Denmark har købt den markante og historiske "Tuborg-ejendom" i Hellerup af Jeudan. Med købet af ejendommen Strandvejen 56-58 udbygger Aberdeen sine investeringer i det eksklusive og attraktive Tuborg havn område med en af de mest kendte og ikoniske kontorejendomme i Storkøbenhavn.

– Området har udviklet sig til et af de mest attraktive og dyreste bolig- og erhvervsområder i landet og huser et stort antal hovedkontorer, advokatvirksomheder, pensionsselskaber, forsikringsselskaber, revisorer og konsulenter. Ejendommen, der har et samlet areal på 10.800 kvm., er en flerbrugerejendom af høj standard, der matcher Aberdeens investeringsstrategi, påpeger Aberdeen.

Ejendommen er købt for 300 millioner kr. af Jeudan.

Jeudan har samtidig købt to city ejendomme af Aberdeen; Pilestræde 52/Møntergade 2, København K og Holmens Kanal 7, - begge i København K af Aberdeen for 260 millioner kr. De to ejendomme er ialt på 11.300 kvm.

Hermed udbygger Jeudan sin ejendomsportefølje ved Holmens Kanal, hvor Jeudan i forvejen ejer karréen bestående af Holbergsgade 2-4, Tordenskjoldsgade 20-24/Holbergsgade 6 samt Niels Juels Gade 5. Det samlede etageareal udgør herefter cirka 26.000 kvm. i dette område.

I Pilestræde, hvor Jeudan blandt andet ejer Berlingske Karré, omfatter Jeudans investeringer med købet af Pilestræde 52/Møntergade 2 et samlet etageareal på ca. 35.000 kvm. og mere end 200 p-pladser.

Aberdeen udlejer 12.500 kvm. til IC Companys

IC Company har valgt at samle sine lagerfunktioner i et nyt centralt distributionslager på 12.500 kvm. i Priorparken i Brøndby. Udover det store lager kunne Aberdeen tilbyde nyindrettede kontorer og personalefaciliteter i direkte tilknytning til lagerlejemålet. IC Company flytter ind i løbet af efteråret.

Samtidig har Aberdeen også fundet lejere til kanonbådsskurene på Holmen i København

– Vi er glade for, at Apotekerforeningens ejendom 'Dehns Palæ' i Bredgade efter branden tidligere på året skal istandsættes over en længere periode.

– Vi er glade for, at vi kunne imødekomme Apotekerforeningens behov for både en meget hurtig overtagelse og et godt samarbejde om at skabe de rette rammer for deres medarbejdere og funktioner, siger CEO Tonny Nielsen, Aberdeen.



Et akut behov for 2.700 kvm. kontorer og et ønske om samme høje standard og en exceptionel beliggenhed, som man havde i Bredgade, førte Apotekerforeningen til Aberdeens fredede kanonbådsskure på Holmen i København.

Danske Fragtmænd forlænger 12.400 kvm. lejemål hos Valad

Danske Fragtmænd forlænger deres lejemål på Avedøre Holme med fire år hos Valad Property Group. Lejemålet er på 12.400 kvm., hvilket gør det til et af Valads største i Danmark. Valad har specialiseret sig i letindustrielle ejendomme og har adskillige ejendomme umiddelbart syd for København. Adm. direktør Michael Bruhn ser positivt på tendenserne i markedet.

– Jeg oplever, at vi har set det værste. Vi har – også i vores portefølje – oplevet nogle ærgerlige, men forventelige konkurrencer blandt vores lejere. Vi har netop lige nu på grund af et par store enkelte ejendomme i Jylland en relativ høj ledighed på 15-20 procent, men det er som nævnt en enkelt fabrik, der er gået konkurs og har efterladt tomme lokaler, siger Michael Bruhn.



Danske Fragtmænd har lejet 11.919 kvm. lager og 525 kvm. kontor.

EDC har solgt 2.400 kvm. produktionsejendom i Smørum

Cidex, der siden 1993 har været en af de mest markante lysfabrikker i Danmark med produktion af næsten alle typer lys i høj kvalitet, flytter til Hassellunden 12 i Smørum.

Cidex producerer bl.a. rustiklys, bloklys, stearinlys og fyrfadsllys til hele verden og flytter deres domicil fra Måløv til ejendommen, der tidligere har huset CD-producenterne Dientia og Tocado før deres konkurs.

– Cidex havde brug for større lokaler, da de nuværende lokaler i Måløv er blevet for små, og valget faldt på ejendommen i Smørum, der passede til Cidexs ønsker, siger ejendomsmægler Thomas Rudlang, EDC Erhverv Poul Erik Bech, der har formidlet salget.

Cidex forventer at opstarte produktionen i ejendommen efter sommerferien og har købt ejendommen af Danske Leasing.

Hassellunden 12 er på knap 2.400 kvm. og blev udbudt til en årlig leje på knap 680.000 kr. svarende til knap 285 kr. per kvm., inden den blev solgt.



Metropole har fået fyldt Dr. Tværgade nr. 9

DKTZ har udlejet de sidste arealer på den nyrenoverede Københavnerejendom, Dronningens Tværgade 9, for ejendomsselskabet Metropole.

Underetagen + stuen er udlejet til "Fidels" – en eksklusiv cocktailbar, 1. sal på 340 kvm. er udlejet til advokatfirmaet Dahl København, 2. sal er udlejet til kontorer til "Maxxium" – et spiritus- og vinfirma – og 3. sal på 353 kvm. er udlejet til medieovervågningsvirksomheden Meltwater Denmark.

Metropole er et ejendomsinvesteringsselskab med en portefølje på 18 erhvervs ejendomme i det centrale København, og den konkrete ejendom er en del af den portefølje, som Metropole Invest overtog i forsommeren 2008 fra Erik Vestergaard-Jensen – ejer af det daværende Deas. Metropole er ejet af LUX Invest, der blev stiftet af Lutz Könnecker og Michael Lexner i april 2008. Begge har mange års erfaring i ejendomsbranchen.



Dronningens Tværgade 9.



Ejendomsdrift
&
Facilities management

Nyhed Glatførebekæmpelse

Green circle videreudvikler kvalitetssikringen for vores glatførekoncept, med den nyeste "GPS Track-teknologi". Vi tilbyder nu uden meromkostning:

- Alle vores 40 vinterkøretøjer udstyres med en "GPS-enhed"
- Online driftsstyring af alle produktionsforløbs faser
- Dokumentation for udført ydelse adresse/tidspunkt
- Automatisk fremsendelse af mail fra det øjeblik produktionen opstartes på Deres ejendom
- Vores kvalitetssikring og dokumentation indeholder bl.a.:
 - Aktivitetsrapporter fra GPS Track Systemet
 - Udkaldsdata fra DMI
 - Fuldstændig gennemsigtighed i fakturaen

Kontakt venligst vores salgsafdeling og få mere information:

E-mail: info@greencircle.dk
Telefon: 46 34 20 99
Telefax: 46 38 30 99



Vi passer på din ejendom

HUSK! Glatføreaftale før sæson start



Om Green circle A/S

Seks år efter Green circle's etablering vedligeholder vi 180 ejendomme for professionelle ejendomsinvestorer og ejendomsadministratorer, samt andels- og ejerforeninger. Filosofien i dag har vist sig at fungere godt i praksis, hvor kundeservice, kompetencer, kvalitet, og vækst er fokusområder.

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

Carlyle udlejer 11.700 kvm. i København K.

Den globale kapitalfond The Carlyle Group udlejer yderligere 11.700 kvm. i Skt. Petri-kvarteret. Nyeste tilflytter i passagen mellem Nørregade og Larslejsstræde bliver Københavns Voksenuddannelsescenter KVUC. Sammen med de øvrige fire lejemaal er der nu i alt udlejet ca. 75 pct. af det 49.000 kvm. store ejendomskompleks.

Københavns Voksenuddannelsescenter udvider deres kursus-udbud og får dermed også brug for at udvide de fysiske rammer i Indre By. Inklusiv KVUCs lejemaal er der nu i alt udlejet ca. 36.000 kvm. til blandt andet advokatfirmaet Bruun & Hjejle, den tyske privatskole, Sankt Petri Skoles nye gymnasium, Assuranceforeningen SKULD og kommunikationsvirksomheden MENSCH.



Restarealerne giver mulighed for lejemaal i en størrelse fra 600 til 12.000 kvm. Skt. Petri Passage blev 1. oktober 2009 etableret som officielt vejnavn i København og er dermed en ny adresse i Københavns Indre By.

The Carlyle Group satte gang i videreudviklingen af TDC's gamle hovedkvarter i Nørregade i København i slutningen af 2008. Bygningskomplekset, der strækker sig helt fra Telefoncentralen i Nørregade til Larslejsstræde og op til Nørre Voldgade, har fået navnet Skt. Petri Passage efter kirken lige ved siden af og efter den passage, bygningernes indre gårde danner fra Nørregade til Larslejsstræde. I takt med at de nye lejere flytter ind, gennemgår bygningerne en omfattende renovering for at blive til moderne, attraktive kontorer tilpasset lejerens behov.

1. august 2011 flytter KVUC ind i 11.700 nye, restaurerede lokaler i Skt. Petri Passage, som ligger direkte i forlængelse af café- og butiksmiljøet omkring Krystalgade og Fiolstræde.



Hafonn har haft ejendommen på Mitchellsgade 2 i option siden december 2009 og har nu indgået endelig aftale med Freja om et ubetinget køb.

Freja sælger 7.000 kvm. grund i centrum af København til Hafonn

Det statslige ejendoms-selskab Freja har solgt ejendommen Mitchellsgade 2, i København V til norske Hafonn. Det er anden gang, Freja ejendomme indgår handel med Hafonn, som også købte en del af Ny Tøjhusgrunden på Amager Boulevard i København, men senere solgte den igen for at der kunne bygges domicil på grunden.

Hafonn er et dansk selskab dannet af de to nordiske investeringselskaber Snefonn og Hathon Eiendom.

Hafonn har indgået samarbejde med arkitektfirmaet Dissing & Weitling om at opføre en udlejningsejendom på grunden. Området har tidligere ud over Rigspolitiets garageanlæg huset nogle gamle røde barakker, hvor københavnere før i tiden fik udstedt kørekort.

Den nordøstlige del af arealet er frasolgt til Nykredit, som er ved at færdiggøre en ny administrationsbygning på dette sted. Mellem denne bygning og arealet, som Freja nu har solgt, indrettes en plads med offentlig adgang, som anlægges af Nykredit.

56.000 kvm. udlejet på Carlsberg til eksterne lejere

Lokale- og Anlægsfonden, Real-dania, Københavns Kommune og Carlsberg har rykket hurtigt med at få byrumsprojekter op at stå på Carlsberg-grunden i Valby. Tap E Plads er det første af tre byrum og ligger foran Dansehallerne. I løbet af august/september åbner to andre pladser, og de nye byrum kommer i alt til at omfatte 25.000 kvm. Byrummene er udtænkt af to kreative teams - Keinicke & Overgaard + UIWE samt Primus Arkitekter + Streetmovement.

I forvejen er en lang række beboere rykket ind i de tidligere produktionsbygninger. Faktisk så mange, at alt nu er udlejet siden Carlsberg Ejendomme begyndte at udleje ved nytår 2009. Lige siden har der været daglige henvendelser til ejendomschef Lars Wilsdahl fra interesserede lejere.

Han har nu lejet i alt 56.000 kvm. til eksterne lejere. Tilbage er kun et par reserverede lejemaal, og Lars Wilsdahl forventer

ikke, at det bliver muligt at udleje flere af de tomme kvadratmeter, som står tilbage efter at hovedparten af ølproduktionen i slutningen af 2008 flyttede til Fredericia.

Lejemålene ligger spredt ud over en stor del af det 33 hektar store område og omfatter bl.a. gallerier, café, dansehallerne med indtil flere danseinstitutioner, gokartbane, billedkunstnere, arkitekttegnestuer samt event-

stedet Tap 1, der bl.a. arrangerer konferencer, udstillinger og koncerter. De fleste af Carlsbergs lejere har lejet sig ind for fem år.

Carlsberg selv benytter stadig 100.000 kvm. til bl.a. forskningscenter, hovedkontor, besøgscenter, it-afdeling og Carlsberg Danmark. I alt arbejder ca. 800 Carlsberg-ansatte på området, der støder op til bydelene Vesterbro, Frederiksberg og Valby.

Egedal kommune vil bygge OPP-rådhus til 210 mio. kr.



EGEDAL: Egedal Kommune i Nordsjælland vil opføre et nyt bæredygtigt rådhus, der kan blive Danmarks grønne. Samtidig skal byggeriet sikre, at kommunen sparer 130 millioner kr. over de næste 25 år på de fysiske rammer til de 400 ansatte.

Det nye rådhus skal erstatte 5 administrationsbygninger og råduse. Beslutningen er truffet på baggrund af en rapport fra rådgivningsfirmaet Ernst & Young, der konkluderer, at et nyt rådhus vil kunne spare Egedal Kommune for 130 millioner kr. over 25 år, fordi

man får en mindre og samlet administration. Desuden bliver udgifterne til transport, drift og vedligehold reduceret betydeligt.

– Et nyt rådhus bliver på alle måder en kæmpe gevinst for kommunen, fordi det både økonomisk og miljømæssigt bliver et meget bæredygtigt projekt. Samtidig vil vi stille meget høje krav til materialer og teknologier i byggeriet, der kan reducere energiforbruget til en brøkdel af det, vi kender i dag. Målet er at opføre Danmarks grønne rådhus, siger borgmester Willy Eliassen.

Han understreger, at det nye rådhus ikke vil belaste serviceniveauet i Egedal Kommune, fordi finansieringsmodellen sikrer, at projektet giver en effektiviseringsgevinst.

– Tværtimod vil rådhuset tilføre ressourcer. Og

HØR MERE OM OPP

Den 12. oktober arrangerer Magasinet Ejendom conference om OPP-markedet i Danmark.

Se programmet og tilmelding på www.magasinetejendom.dk/konferencer

borgerne vil opleve en bedre service, fordi vi samler kræfterne et centralt sted, siger han.

Det nye rådhus forventes at blive på 11.600 kvm. til de 400 ansatte og skal rumme en kælder med p-pladser. Det kommer til at ligge i Egedal Park tæt på Gl. Toftegård S-togsstation og forventes opført som OPP-byggeri, hvor Egedal Kommune og private indgår et partnerskab. Private leverandører skal stå for anlæg, drift og vedligehold af rådhuset.

Lejemål til alle formål



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

Se www.danbyg.dk

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

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

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

RIFT OM RENOVERING

En række firmaer har de senere år specialiseret sig i renovering. Med nedgangen i byggeriet bliver der flere om buddet og prisen er presset

Renovering har altid levet en lidt stedmoderlig tilværelse. De prestigefyldte dele af ejendomsmarkedet er nybyggeri eller restaurering, siger sekretariatsleder Graves Simonsen, Renovering 2010.

Der er feinschmeckere i begge ender af branchen. Men inde på midten, hvor renovering og metoder skal sættes i

system, er der kun relativt få aktører, der har specialiseret sig. Det skyldes at renovering er besværligt med både faglige og menneskelige udfordringer, fordi man oftest arbejder i byggerier, der allerede er i brug.

Da rådgiverfirmaet AI-Gruppen for eksempel for nylig skulle renovere bebyggelsen Alderstrøst blev projektet

udført i dialog med alle 223 beboere. Der er afholdt store orienteringsmøder

Håndværkerforeningens fonds ejendom på Nørre Alle i København er renoveret for 128 millioner kr. Ejendommen er 10.000 kvm. og udover de håndværksmæssige udfordringer, så var opgaven også krævende på en anden typisk måde for der skulle forhandles og orienteres individuelt med lejerne i 223 boliger.



FOTO: AI-GRUPPEN

HOLDER PÅ HÅNDVÆRKERNE

Selvom der er mange om buddet i renoveringsmarkedet, så er der også mangel på kvalificerede håndværkere. Hos Øens murerfirma har man igennem en lang årrække opbygget en bemanding af specialiserede murere.

– Derfor måtte vi finde en løsning for at holde på vores folk. Vi var så i den heldige situation, at vi har haft mulighed for selv at opkøbe historiske ejendomme, renovere dem og leje dem ud. Dermed er vi i gang med at opbygge en investeringsportefølje og samtidig har vi haft arbejde til medarbejderne igennem krisen, siger salgs- og udviklingschef Claus Hald, Øens Murerfirma.

Øens Murerfirma køber jævnligt op og er en af de mere anonyme investorer, der er i markedet for tiden. Samtidig har strategien været rigtig.

– Vi har haft en del til leje, men pt. er vores ejendomsportefølje tæt på fuldt udlejet, siger Claus Hald.

Hovedparten af ejendommene ligger på Amager, hvor Øens Murerfirma også selv har til huse i en renoveret ejendom.

Øens Murerfirma har cirka 200 ansatte og en omsætning på knap 300 millioner kr.

Blandt de ejendomme som Øens Murerfirma har opkøbt og renoveret er selskabets eget hovedsæde på Lindgreens Allé på Amager, der også udlejes til en lang række mindre firmaer.

FOTO: ØENS MURERFIRMA



og individuelle møder med alle, inden byggeriet blev reduceret fra 223 til 156 boliger. En speciel sag – og alligevel en typisk renoveringssag, hvor man ikke nødvendigvis kan trække på sammenlignelige tidligere erfaringer men så at sige skal være specialiseret i individualiseringen. Derfor har de forholdsvis få aktører også haft markedet i fred. Men nu mærker de tydeligt, at faldet i nybyggeriet på 13 procent og et fald på “kun” 8,6 procent i segmentet for reparation og vedligeholdelse får flere til at interessere sig for det.

Byder meget aggressivt

– Vi er stadig relativt få om de helt specielle opgaver. Men på de mere traditionelle brede renoveringsopgaver er der ingen tvivl om, at konkurrencen er blevet skærpet. Det går ud over prisen, for der er nogle i markedet, der byder meget aggressivt, siger salgs- og udviklingschef Claus Hald, Øens Murerfirma, der er et de firmaer, der igennem en årrække har specialiseret

sig i renovering af ældre bygninger.

Firmaet har mange historiske ejendomme mellem opgaverne og har blandt andet Slots- og Ejendomsstyrelsen som kunde.

– Især kan vi se, at de store aktører, der før koncentrerede sig om nybyggeri nu også er inde og byde på de mindre opgaver, som vi før havde mere eller mindre for os selv sammen med andre firmaer i samme segment, siger Claus Hald.

I stedet for at være 3 bydere på en opgave er der nu typisk 5 eller 7.

– Populært sagt, så er det ham, der regner forkert, der får opgaven, siger Claus Hald.

Renovering er svært at forudse

Og der er faktisk basis for at regne forkert, når det gælder renovering. For udover, at en renoveringsopgave ikke

er så attraktiv, fordi den sjældent bliver bemærket på samme måde som et nybyggeri, så er risikoen ved renovering også meget større. Derfor kan det være svært at ramme den rigtige pris, når der er mange ubekendte som for eksempel, hvad man støder på, når man åbner et loft, et gulv eller et rørforløb i et gammelt hus.

Hos Triarc Arkitekter, der har specialiseret sig i renoveringsmarkedet de sidste 15 år, mærker man klart, at flere “tør” gå ind i renovering drevet af nød mere end af lyst.

– Vi har været så heldige at have opbygget et ry for at være godt inde i renoveringsmarkedet, og det har skaffet os mange opgaver direkte. Det er væsentligt, fordi der er mange faldgruber, når vi taler renovering, og det betyder også, at mange vælger segmentet fra. Men nu kan vi tydeligt mærke, at konkurrencen er øget. Der er mange om buddet, og det betyder, >>



FOTO: M. GOLDSCHMIDT

– Der er udfordring og risiko i renoveringsopgaver i forhold til nybyggeri. Men det er også det, der gør renoveringsmarkedet så spændende, siger Brian Grundtvig. Her fra en af Triarcs kendte opgaver, nemlig M. Goldschmidt Ejendommens Grønningen 21-25, der omhandlede renovering af ca. 9.000 m² facade, istandsættelse eller udskiftning og maling af alle vinduer, udskiftning af 4.000 kvm. tag, renovering og inddækning af kviste, udskiftning af nedløb, tagrender og snestop med kobber i stedet for zinck.

– Vi forsøger fra vores virksomheds side at understrege, at det er vigtigt, at man ikke springer rådgiverydelsen over, selvom budgetterne er pressede. Som rådgiver synes man naturligvis altid, at ens opgave er vigtig, men netop fordi renoveringsopgaver er så komplicerede, – og derfor kan løbe løbsk – ser vi i endnu højere grad, at vi har en berettigelse, siger Brian Grundtvig, der har været byggeleder på en række meget omfattende renoveringer de

seneste år herunder den i København meget synlige ejendom på spidsen af Grønningen, som M. Goldschmidt Ejendomme har fået renoveret for cirka 44 millioner kr.

Den form for sager, hvor renovering tangerer restaurering, fordi der kæles for detaljerne, er sjældne. Men de er eksemplariske, fordi de også presser aktørerne til at finde nye løsninger, der skaber smukkere og bedre bygninger.

– Generelt ser jeg det ikke som en positiv tendens, at flere kaster sig over renoveringsmarkedet netop i nedgangstider. Mange er ikke klædt på håndværksmæssigt til at håndtere opgaverne. Mit ønskescenarie er, at flere ville kaste sig over renoveringsmarkedet i opgangstider, hvor der er basis for at kvalificere sig og investere ressourcer i markedet. Kun på den måde får vi opkvalificeret renoveringsmarkedet, siger Graves Simonsen. ■

nyheder
indland

TK DEVELOPMENT FIK OVERSKUD
PÅ 19,5 MILLIONER KR.

AALBORG: Projektudviklingsselskabet TK Development fik et resultat på 19,5 mio. kr. efter skat mod -12,0 mio. kr. for samme periode året før. Dermed udgør koncernens egenkapital nu 1,6 milliarder og det svarer til en soliditet på 35,5 procent. Og TK ser positivt på fremtiden.

– I begyndelsen af 2010 har markedsforholdene ændret sig i positiv retning i forhold til den seneste periode. Der opleves bl.a. på investorsiden en forsigtig optimisme og øget investeringslyst. Det er ledelsens vurdering, at den markeds-mæssige priskorrektion er ved at være gennemført, og der er fundet et nyt niveau for priser på jord, entrepriser, leje og fast ejendom. De nye prisniveauer underbygger, at der også fremadrettet er god rentabilitet i udvikling af fast ejendom, og på nye projekter i projektporteføljen forventes en normal avance, skriver TK i sin årsrapport.

Koncernens projektportefølje er 946.000 kvm. TK har netop gennemført en kapitalforhøjelse på 210,3 mio. kr. for at styrke det finansielle beredskab, og selskabet forventer et resultat før skat på cirka 100 millioner kr. i 2010/11.

Davidsen Partnere skal
bygge P-hus i Ørestad

FREDERICIA: Davidsen Partnere bliver hovedentreprenør på et nyt p-hus ved Edvard Thomsens Vej i Ørestad. P-huset står færdigt i løbet af efteråret 2011.

Parkeringshuset får plads til ca. 740 biler og imødekommer dermed et stigende ønske fra beboerne i området om flere parkeringspladser.

– Vi mener nu, at der er et tilstrækkeligt stort beboergrundlag til at bygge endnu et p-hus i Ørestad City – og Edward Thomsens Vej ligger godt centralt placeret i bydelen. Vi ser frem til samarbejdet med Davidsen Partnere, siger Hans Vasehus Madsen, havnebygmester og infrastrukturchef i By & Havn og ansvarlig for bygningen af det nye p-hus.

I tilknytning til selve parkeringshuset, opføres også kontorfaciliteter som skal anvendes af By & Havns egen parkeringsafdeling.

I Ørestad skal der, i de fleste områder, bygges én p-plads pr. 200 kvm. byggeri.



OPLEV HELE VERDEN INDENFOR EJENDOMME »
NETWORKING. PROJEKTER. KONFERENCER.

Bestil indgangsbilletten nu:
www.exporeal.net/denmark »

expo
real
IT'S REAL BUSINESS

3. etape af boligprojekt
i Kolding sat i gang

KOLDING: Entreprenørfirmaet Bo Michelsen i Tønder har allerede opført 27 rækkehuse for udviklingsselskabet Kuben i Sønderlunden ved Kolding Storcenter. Nu er projektets tredje etape, der kommer til at omfatte i alt 20 huse, blevet påbegyndt.

– For at sætte yderligere tempo på projektet har vi valgt at prissætte boligerne op til 400.000 kr. under markedsniveau, så man får en betydelig rabat i forhold til de første huse på Sønderlunden, siger han.

Der bliver bygget på erfaringerne fra 1. etape. Alle husene har nemlig nu et boligareal på 120 kvm., som var den suverænt mest efterspurgt størrelse i projektets første etaper.

– Det passer både godt til ældre, der ønsker at flytte til et mindre hus i ét plan, og til unge par, der ikke har en stor børneflokk, vurderer mægleren.

Husene udbydes nøglefærdige for 1.995.000 kr.



FOTO: BO MICHELSEN

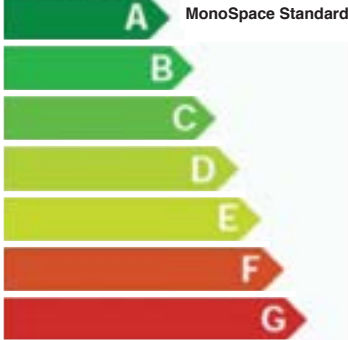


Din miljøvenlige elevator

Energi

Mærke : KONE
Model : MonoSpace Standard

Lavt forbrug



Højt forbrug

Nu med energiklasse A

www.kone.dk • denmark@kone.com

Opgaver for milliarder

venter på at blive udløst

Energirenovering er på alles læber. Men der sker ikke ret meget. Der er ellers tale om win-win i en tid, hvor byggeriet er underdrejet, og energiforbruget skal ned

Renovering er besværligt, det er uforudsigeligt, prisen er svær at regne rigtigt ud og resultatet er oftest mindre prestigefyldt og bemærkelsesværdigt end nybyggeri, når først man er kommet gennem alt bøvlet. Men hvis Danmark skal leve op til sine ambitioner på klimaområdet, så skal der færre køkkener og mere isolering ind i renoveringsmarkedet. Og det skal være NU.

For det er ikke nok at vente på, at nybyggeriet vil revolutionere bygningsmassen. Hvert år bliver der fornyet, hvad der svarer til 0,5-1 procent af bygningsmassen. Dermed vil det tage 100-150 år, før vi får betydelig bedre energieffektivitet. Derfor skal der tages fat på den eksisterende boligmasse, hvor 40 procent af det danske energiforbrug hvert år bliver brugt.

– Potentialet i renoveringsmarkedet kan ikke være meget bedre end netop nu. Der er et enormt behov for energirenovering. Alligevel har det vist sig over-

ordentlig svært at få det løbet i gang. Der var nogle forsøg op til klimakonferencen, men der kom ikke for alvor noget ud af det, siger sekretariatschef Graves Simonsen, Renovering 2010.

Energirenovering er win-win. CO₂-udslippet bliver nedsat, byggesektoren får noget at lave og samtidig kan investeringen oftest tjenes ind indenfor en forholdsvis kort tidshorisont. Samlet ligger der opgaver og venter for milliarder af kr. Men hvorfor sker der så ikke noget?

– Et af problemerne er, at der mangler gode eksempler. Man burde simpelt- >>

– Vi skal have italesat mulighederne. Det kunne for eksempel være ved at give Landsbyggefonden mulighed for at investere flere penge. Nogle er nødt til at springe ud og blive grønne, så både private og offentlige bygherrer kan lære af de gode eksempler. Og de er nok nødt til at blive hjulpet på vej, siger sekretariatschef Graves Simonsen, Renovering 2010.



hen lave nogle scenarier for forskellige typer ejendomme og så vise, hvordan det kan gøres. Ganske vist er renoveringssager individuelle, men vi har trods alt mange boligejendomme fra forskellige tidsepoker som ligner hinanden, og jeg vil påstå, at man kan arbejde med en slags “søg/erstat”. Altså en manual a la “sådan gør man i en bestemt type ejendom”, og så kopiere det over hele landet. Men det sker ikke, siger Graves Simonsen.

Projekter i gang for milliarder

Der er en række meget store renoveringsprojekter i gang netop nu især i de store blokbebyggelser fra 70erne. Men det er kun delvist energirenovering, der er tale om. Landsbyggefonden, der står for renovering i hele den almene sek-

tor, ville gerne have, det blev lettere at gå til og især, at der blev nogle modeller for, hvordan de ældre bebyggelser kan renoveres.

– Vi har anbefalet ministeriet, at man støtter en række innovationsprojekter, så man kan sikre, at man kan energirenovere fremadrettet. Vi har rigeligt ensrettet byggeri fra montageperioden. Det skal vi ikke have igen, så det er helt udelukket, at vi ensretter og overfører montagebyggeriets uniformering til de fine parkbebyggelser, siger sekretariatschef Birger Kristensen, Landsbyggefonden.

Og det er risikoen i dag, hvor isolering oftest er det væsentligste tiltag på vejen mod et lavere energiforbrug.

For selvom investeringerne formentlig kan tjenes hjem over en årrække, så er markedet ikke lige til at gå til. Arkitekter, ingeniører, entreprenører og materialeproducenter har fokus på nybyggeri, og der sker ikke meget udvikling.

– Vi oplever ofte, at de mest udbredte materialer er nogle, der er udviklet til nybyggeri, og så tænker producenterne formentlig, at med små tilpasninger kan de bruges til renoveringsprojekter. Men det kan de ikke nødvendigvis. Man burde sætte en række arkitekter sammen og finde mere egnede løsninger. I dag foregår udviklingen peu-en-peu afhængigt af, om et firma får en spændende opgave. Vi har ikke den fornødne viden om, hvordan vi griber

RENOVERING TIL 500 MILLIONER KR.

Ingeniørfirmaet Niras kommer til at stå for rådgivende ingeniørydelser i forbindelse med den kommende renovering af boligbebyggelsen Vapnagaard i Helsingør. Hovedrådgiver er arkitektfirmaet Nova5, hvis projekt for nylig vandt en konkurrence udkrevet af bebyggelsens ejere, Helsingør Boligselskab. Byggesummen er på 500 mio. kr.

ombygning af en udvalgt blok til tilgængelighedsboliger samt opførelse af nye seniorboliger. Vores opgave er at rådgive om alle de traditionelle ingeniørydelser samt energioptimering, siger projektleder Niels Mølgaard Tos.

Ifølge planerne går NOVA5, NIRAS og det

øvrige hold af rådgivere nu sammen med boligselskabet i gang med at projektere byggeriet, som forventes udbudt i licitation i sommeren 2011. Foruden NOVA5 og NIRAS består rådgiverteamet af Triarc Arkitekter A/S, Gruppen for By- og Landskabsplanlægning aps og professor Claus Bech-Danielsen, Statens Byggeforskningsinstitut.



Vapnagård har i dag godt 4000 beboere. Bebyggelsen ligger på Helsingørs højeste punkt. Renoveringen starter efter planen i efteråret 2011 og forventes færdig i 2014.

28 PROCENT AF FORBRUGET KAN SPARES

Videncentret for energibesparelser i bygninger har undersøgt potentialet for energibesparelser i etageejendomme. Og konklusionen er klar. En stor andel af etagebygningerne i Danmark har klimaskærme og tekniske installationer, der trænger til renovering.

Videncentret for energibesparelser i bygninger har kigget nærmere på isoleringsniveauet for lofter, ydervægge, terrændæk og vinduer samt relevante nøgleværdier for varmeinstallationers energiforbrug i om-

kring 90.000 etageejendomme fra perioden 1850-2010.

Konklusionen er, at energisparepotentialet er enormt. Blev etageejendommenes klimaskærm renoveret efter Videncentrets anbefalinger ville det medføre en samlet energibesparelse på 2,9 mio. MWh, svarende til det gennemsnitlige årlige energiforbrug i 1/3 af Danmarks husstande.

Et renoveringsscenarie, hvor klimaskærmen forbedres til Videncentrets anbefalinger for

hhv. isoleringstykkelser og vinduesløsninger, vil give et årligt energibesparelеспotentiale på ca. 2,9 millioner MWh svarende til ca. 28 procent af det nuværende forbrug til rumvarme og varmt brugsvand foruden potentialet for besparelser på selve installationsområdet. Det største energibesparelеспotentiale mht. energirenovering af klimaskærmen findes for etagebyggeri opført mellem 1850-1930.

Kilde: Videncenter for Energibesparelser i Bygninger

især energirenovering effektivt an, og det komplicerer projekterne, at man starter stort set forfra med hver enkelt projekt, siger Graves Simonsen.

Skal renovere bebyggelser fra 50erne

Boligselskabet KAB, der i alt administrerer 50.000 boliger, skal i de kommende år i gang med at renovere selskabets bebyggelser fra 1940erne og 1950erne. Det er typisk 3-etagers huse i gule mursten, og her er udfordringen netop en anden end med de nyere industrialiserede bygninger, der har trængt til en arkitektonisk opgradering. Generelt forsøger KAB at energirenovere hver gang, der alligevel skal renoveres.

– Udfordringen er ikke kun æstetisk. Mange af vores boliger er små, og hvis de skal isoleres, så kommer vinduerne til at sidde meget langt inde. Det vil heller ikke være muligt at tage af den indvendige plads, for så bliver de endnu mindre, siger adm. direktør Jesper Nygård, KAB.

Jesper Nygård er enig med mange andre i branchen om, at det fælles pres på udviklingen i sektoren skal komme fra offentlig side – og med helt andre kræfter end “Center for Energibesparelser”, som regeringen indtil videre sætter sin lid til vil løfte opgaven. Centret har afløst Elsparefonden.

– Den dag skal nok komme, hvor vi i stedet for et tykt lag Rockwool kan nøjes med at sætte en film på få millimeter med samme energieffektivitet udenpå husene. Det er det, vi venter og håber på. Men vi får ikke udviklet materialer, der kan matche vores behov, hvis der ikke bliver lagt langt større pres på producenterne. Samtidig vil det gavne Danmark på flere fronter, hvis der bliver udviklet nye produkter, der kan sælges i udlandet. Hele den proces kræver et hjemmemarked på samme måde som det i sin tid skete med vindmølleindustrien. I bilindustrien flytter udviklingen sig hurtigt hver gang, der stilles nye krav. Men i byggeriet går det langsomt. Derfor har vi brug for nogen, der hjælper markedet med en incitamentsstruktur, siger Jesper Nygård.

Hellere et nyt køkken

Graves Simonsen vil gerne gå endnu længere.

– Der er mange grunde til, at >>

– Der er behov for at udvikle langsigtede økonomiske incitamenter, hvis der skal sættes gang i energirenoveringen, siger adm. direktør Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark.



energirenoveringer ikke bliver til noget. For private boligejere er det et problem, at investeringerne ikke lægger så meget på husets værdi som for eksempel et nyt køkken. Og i det private udlejningsmarked er det et problem, at ejendomsbesidderne ikke kan skubbe udgiften over på lejerne som forbedringer. Men i bund og grund er der tale om teknikaliteter, som man burde kunne komme henover, hvis der virkelig var vilje til det, siger Graves Simonsen.

Hvis nu man kastede kortene op i luften og blandede dem på ny, så ville det gavne byggebranchen og CO-2 udslippet. Ejendomsinvestorerne vil egentlig gerne i gang, og måske er en del af opgaven at samarbejde, så behov og krav bliver kendt.

Barriererne skal blødes op

Et skridt på vejen var en konference som Bygherreforeningen, Boligselskabernes Landsforening og Ejendomsforeningen Danmark holdt i forsommeren. Her blev der igen-igen sat streg under, at egentlig vil de store ejendomsbesiddere gerne i gang.

– Men der er stadig for stor usikkerhed om, hvorvidt man kan få investeringerne hjem igen. Det er en juridisk nem ting at ændre på, men politisk er det næsten umuligt. Så længe man kan gå i Huslejenævnet og få nedsat lejen, selvom ejendomsejeren har investeret i energibesparende tiltag, så er det svært at få gennemført. De incitamenter, vi har i dag, er ikke tilstrækkelige. Man må bløde de lovgivningsmæssige barrierer op, siger adm. direktør Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark, der nu ikke bare venter på, at politikerne og byggematerialeproducenterne kommer i gang.

– Vi har etableret kontakt til DI byggevaresektionen og Dansk Byggeri for at drøfte, hvordan vi kan industrialisere renoveringsprocesserne, bevare fleksibiliteten i forhold til facaderne på de ældre ejendomme og samtidig skabe en billigere model, så vi kan få gang i arbejdet, siger Torben Christensen. ■

Byfornyelse og energimærkning

Udover at skubbe på innovation, så der kommer nye materialer på renoveringsmarkedet, kunne staten også mere direkte skubbe på renovering. Det kunne for eksempel ske via byfornyelsesloven.

Fra 1. januar kan kommunalbestyrelser træffe beslutning om at yde støtte til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger. Loven skal faktisk sikre, at mulighederne for at nedbringe energiforbruget i eksisterende bygninger bliver udnyttet. Den daværende minister for området, Karen Ellemann, påpegede ved fremsættelsen af lovforslaget blandt andet på, at en stor del af den eksisterende boligmasse er opført, før der blev



stillet egentlige energikrav til nybyggeri, og derfor har et væsentligt større energiforbrug end nybyggeriet i dag.

– Sådanne boliger vil i stigende grad blive utidssvarende og vil ikke kunne bidrage til den nødvendige reduktion af energiforbruget, sagde Karen Ellemann.

I loven står der, at “Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, som

- 1) mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning, wc eller bad i boligen,
- 2) er opført før 1950 og er væsentlig nedslidte eller
- 3) har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.”

– Det udstyrer i min optik kommunerne med en særlig forpligtelse, måske især de mange kommuner, der gerne vil være grønne. Problemet er imidlertid, at midlerne er alt for få. Behovet for innovative og energioptimale løsninger i i den ældre boligmasse er enormt stort, siger Jan Bruus, AI-gruppen, der har været rådgiver på en række af de tidligere projekter.

– Nogle arkitekter finder nye og gode løsninger, men de “putter” lidt med dem. Måske er de bange for kritik. Det er ærgerligt, for vi mangler de gode renoveringseksempler, siger sekretariatschef Graves Simonsen, Renovering 2010.

I 2006-priser er der et samlet renoveringsbehov på 163 milliarder kr. i den almene sektor for at føre boligmassen op til nutidig standard. Der er altså tale om et nærmest uoverskueligt stort potentiale bare frem til 2025.

Kilde: Landsbyggefonden.

Den mulighed ser Graves Simonsen, Renovering 2010, også som oplagt.

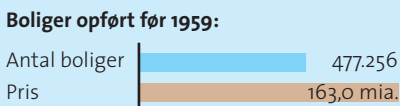
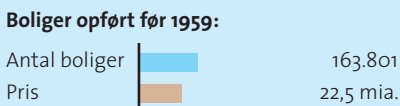
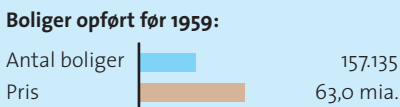
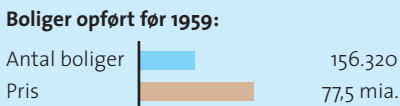
– Vi har hele den lovgivningsmæssige ramme. Vi mangler bare 1, 2 eller 3 milliarder kr. for at kunne komme i gang. Men det er et spørgsmål om at prioritere det fra politisk hold. Der skal være en “driver”, der sætter branchen i gang. I modsætning til renovering af badeværelser eller køkkener, så er der jo store samfundsøkonomiske fordele ved at energirenovere. Ikke bare for at nedsætte CO-2 udslippet, men også fordi det ikke varer ret mange år før vi skal ud i verden og købe energi til Danmark. En af de ting, vi mangler er dog økonomiske beregninger, der kan vise renoveringseffekten direkte og overbevise politikerne, siger Graves Simonsen.

En anden vej frem til at skubbe på de private ejendomsejere er at forbedre energirapporterne.

– Vi ser i dag, at der er mange, der ikke får lavet dem. Vi har ofte meget dialog omkring energiforbruget i en ejendom, men hvis det skal have en fremadrettet effekt, så er vi nødt til at have en effektiv mærkning, så der bliver sat værdi på forbedringerne overfor kommende lejere og købere af ejendomme, siger Jan B. Sørensen. Et af de forsøg, der har været på at finde en model, er den såkaldte Esco. Men den har også sine begrænsninger.

– Esco-modellen er primært båret af drift og læner sig i høj grad op af udskiftning af installationer, hvor levetiden ikke er så lang i forvejen. Når vi snakker klimaskærm, så er vi generelt ude i mere langsigtede investeringer, og der skal vi nok videreudvikle modellerne, siger Graves Simonsen. ■

RENOVERINGSBEHOV I DEN ALMENE SEKTOR



RENOVERING 2010

Renovering 2010 er et projekt finansieret af Grundejernes Investeringsfond og Realdania. Sbs rådgivning har været sekretariat for projektet.

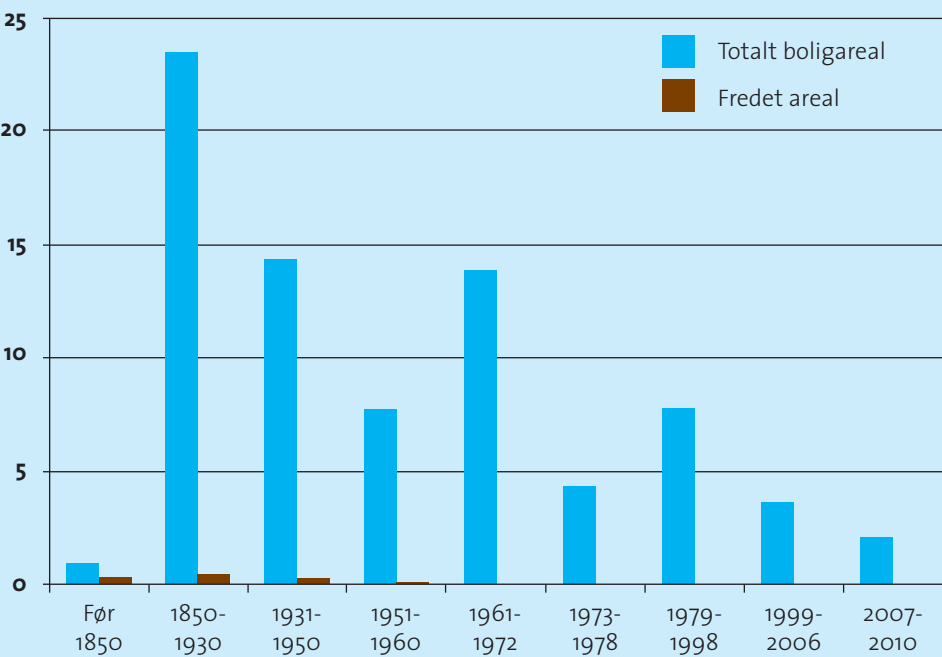
Indtil videre har initiativerne til at udvikle renoveringsmarkedet været stærkt selekterede. Men for første gang blev der i foråret 2010 taget et fælles initiativ, da Bygherreforeningen, Boligselskabernes Landsforening og Ejendomsforeningen Danmark, sammen med bl.a. Grundejernes Investeringsfond, gik sammen om en konference om energirenovering. Konferencen blev en stor succes.

Indtil nu har initiativerne ellers været solitære og egentlig udvikling er primært rådgiverbåret.

Renovering 2010 udløber ved årets udgang.

Læs mere på www.renovering2010.dk

ETAGEBYGGERI I DANMARK (efter opførelsesår i millioner kvm.)



Hovedparten af etagebyggeriet i Danmark er opført før 1970.

Kilde: Videncenter for Energibesparelser i Bygninger.

Rekordpris i Chicago chokerer ejendomsmarkedet

CHICAGO: 300 North LaSalle St. i Chicago er blevet solgt for en rekord-pris på 655 millioner USD eller hvad der svarer til 3,6 milliarder kr. Prisen svarer til 29.600 kr. per kvm., og det er ifølge analysefirmaet Real Capital Analytics det højeste, der nogensinde er betalt for en kontorbygning i Chicago. Til sammenligning blev Willis Tower, der i Danmark nok stadig er mest kendt som Sears Tower, – sort tårn med to spir – solgt for \$840 millioner i 2004, hvor markedet var på vej op, svarende til 14.400 kr. per kvm.

Det mest overraskende er måske, at ledighedsgraden i Chicago netop nu er 18,5 procent. I samme periode sidste år var den 17,4 procent og de effektive lejepriser er faldende.

Køberen af 300 Lasalle er ejendomsselskabet KBS fra Californien, der overtager den 121.000 kvm. store og 60 etager høje bygning fra en unoteret ejendomsfond. 300 North Lasalle er 93 procent udlejet og den primære lejer er Chicagos største advokatfirma Kirkland & Ellis LLP, der har mere end 56.000 kvm. i bygningen.



FOTO: SHUTTERSTOCK

300 North LaSalle blev færdiggjort i 2009 af det private ejendomsselskab Hines, der har en samlet portefølje på \$22 milliarder. Bygningen er tegnet af arkitektfirmaet Pickard-Chilton.

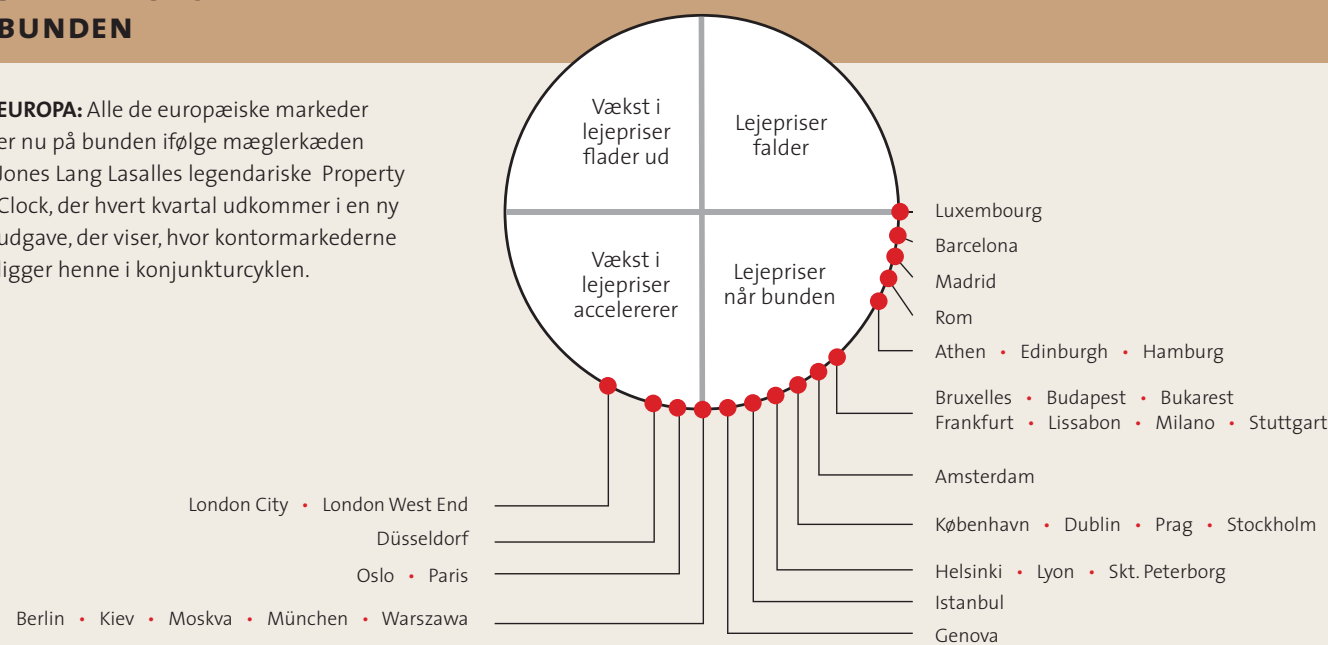
Den samlede lejeindtægt på ejendommen er \$43 millioner årligt, og dermed ender bygningen med at give et afkast på 6,5 procent, hvilket er rigtig attraktivt i øjeblikket med

300 North Lasalle har udsigt over Chicago River.

lave obligationsrenter. Handlen er finansieret gennem en REIT ejendomsfond og delvis gennem et lån fra forsikringskoncernen MetLife til 4,25 procent. Samlet udgør lånene i ejendommene kun 53 procent af købesummen – langt fra de mere end 70 procent, der var kutyme i de “gode år”.

SÅ HAR EUROPA NÅET BUNDEN

EUROPA: Alle de europæiske markeder er nu på bunden ifølge mæglerkæden Jones Lang Lasalles legendariske Property Clock, der hvert kvartal udkommer i en ny udgave, der viser, hvor kontormarkederne ligger henne i konjunkturcyklen.



Priserne på kontorer i London er længst fremme og er steget i de sidste kvartaler. København er ved at nærme sig bunden og faldet i lejepriserne er taget af. Samlet set er lejemarkederne i hele Europa over de værste prisfald.
/Kilde: Jones Lang Lasalle

Nivaagaards gamle avlsbygninger

“De har en stor berøringsflade; og de er gode til at skabe kontakt til emner og potentielle lejere”.

Et samarbejde med Lintrup & Norgart fungerer fint. Arbejdsformen er ukompliceret og behagelig, og deres opfølgning gør, at man føler sig i trygge hænder!

Skal jeg sammenligne dem med andre mæglere, er det mit indtryk, at de ikke bruger urimelig mange penge på markedsføring.

Man aftaler et annonceringsbeløb – og sådan bliver det. Hvor nogle mæglere sender stakkevis af nyhedsbreve ud med spredehagl, anvender Lintrup & Norgart en mere traditionel prioritering i deres salgsbestræbelser, som helt klart virker... også under svære konditioner med økonomisk krise”.

Direktør Jørgen Hage
Den Hageske Stiftelse

Se flere kundeudtalelser på linor.dk

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



UDLEJNING AF 900 M²
KONTORLOKALER



Gl. Strandvej 16 mfl. ■ 2990 Nivå



LINTRUP & NORGART
ER HVERVSMÆGLERE

BYG HOTELLER I MEKKA



SAUDI-ARABIEN: Det kan blive en god forretning at bygge hoteller i Mekka og Medina, viser en ny rapport fra Jones Lang Lasalle. De hellige muslimske byer har nærmest ubegrænset efterspørgsel og begrænset udbud.

I 1440 – 2019 efter vores tidsregning – kommer det såkaldte Hijri år, og det betyder, at antallet af turister formentlig vil stige fra 7,8 millioner til 13,75 millioner. Dermed bliver der brug for minimum 82.000 værelser udover den kapacitet, som de eksisterende hoteller ligger inde med.

15 PROCENT VÆKST I INVESTERINGER



EUROPA: Der blev handlet ejendomme for 210 milliarder kr. i 2. kvartal 2010. Det svarer til en vækst på 15 procent i forhold til 1. kvartal, viser tal fra mæglerkæden CB Richard Ellis. Investeringerne steg på trods af, at mange investorer er bekymrede over de svulmende statsunderskud rundt omkring i Europa.

Investorerne går altomverjende efter 1. classes ejendomme på 1. classes beliggenheder med 1. classes lejere, og da markedet fortsat ses som risikofyldt forstærkes den tendens yderligere. Samme tendens gør sig da også gældende på det danske marked, hvor der kun er få af den type ejendomme til salg.

SHL SKAL TEGNE BIBLIOTEK I CANADA



CANADA: Schmidt hammer lassen architects har vundet konkurrencen om at designe det nye Highlands Branch bibliotek i Edmonton i Canada i samarbejde med den lokale tegnestue Marshall Tittlemore Architects. Det er arkitektvirksomhedens andet biblioteksprojekt i Canada efter Halifax Centralbibliotek i Nova Scotia, der blev vundet tidligere på året.

Schmidt hammer lassen architects og Marshall Tittlemore Architects samarbejder med byen Edmonton og dens offentlige biblioteker om projektet. Highlands Branch biblioteket, der ligger i hovedstaden for delstaten Alberta, forventes at stå færdigt i 2012. Projektet forventes at komme til at koste 33 millioner kr.

Exact Invest igangsætter 972 boliger i Brasilien

BRASILIEN: Det danske selskab Exact Invest, som udvikler boliger til den brasilianske middelklasse, har på tre år markeret sig som en betydelig aktør på ejendomsmarkedet i Nordøst Brasilien. Firmaet, som har kontor i Brasiliens 4. største by Fortaleza med 2,5 millioner indbyggere har netop fået godkendt et projekt med 972 lejligheder til den laveste indkomstklasse.

Boligerne skal opføres inden for 1 år og byggeriet opstartes snarest.

Siden 2007 har Exact Invest arbejdet med ejendomsprojektudvikling i Brasilien og har indtil nu investeret ca. kr. 110 mio. sammen med danske investorer. I 2009 solgte Exact Invest cirka 300 boliger i Brasilien og i 2010 forventes et salg på over 2.000 boliger.

– Exact Invest samarbejder med den stats-ejede bank, Caixa Econômica Federal, og vil

fokusere yderligere på andre projekter under boligpakken “Minha casa minha vida” der på dansk betyder “mit hus, mit liv”, siger direktør i Exact Invest, Kurt Kahla.

Det næste tiltag fra Exact Invest bliver erhvervsejendomsmarkedet.

– Dels er der stor efterspørgsel efter gode retail- og kontorplaceringer og dels kan

eksisterende erhvervsjendomme udlejet på lange kontrakter erhverves til et startafkast på cirka 10 procent, siger Kurt Kahla.

Den brasilianske regering har vedtaget en subsidieret boligpakke målrettet boliger til lavindkomstsegmentet, populært omtalt som "casas populares" på portugisisk, og det er medvirkende til, at der kan sælges boliger til lavindkomstgrupper.



DEN STORE ÅRLIGE KONFERENCE

GLOBAL EJENDOMSINVESTERINGER

NORDISK EJENDOM I ET GLOBALT PERSPEKTIV

Den store årlige konference Globale Ejendomsinvesteringer er en tværfaglig arena for ejendomsaktører som vil skabe netværk og som vil være opdaterede på investeringsmulighederne i morgendagens ejendomsmarked på tværs af landegrænserne.



8. SEPTEMBER 2010 • GRAND HOTEL • OSLO, NORGE

For mere information og tilmelding se www.estatemedi.no/konferanse

ESTATE MEDIA

Kunnskaps- og markedsplassen for eiendom

REIB REAL ESTATE
INVESTMENT
BANKERS

Med foredrag fra blandt andre:

Alessandro Bronda, Aberdeen Property Investors
Malcolm Naish, Scottish Widows Investment Partnership
Tore Borthen, REIB
Thomas Lindström, Carlyle Group
Mona Ingebrigtsen, Oslo Areal
Bent Oustad, ABG Sundal Collier
Per Lindblad, SEB Merchant Banking
Michael Haddock, CBRE
Håvard Bjorå, IPD

analyse

København er verdens **11. DYRESTE PARKERINGSBY**

Parkeringsstakster bliver kun justeret én vej: Op. Det gør parkeringshuse til en stabil investering

Parkeringshuse er et perifert investeringsobjekt for de fleste ejendomsbesiddere. Men faktisk er P-huse et af de mest stabile ejendomssegmenter baseret på prisudviklingen. For mens ejendomsmarkedet over hele verden har været i frit fald, så har parkeringshusene klaret sig godt med kun få procents fald i indtægterne, viser en rapport som mæglerkæden Colliers udgiver hvert år om parkeringsmarkedet i hele verden.

Parkeringsafgifterne er faldet 1,4 procent i USA i det sidste år, hvor der er kommet 8 millioner flere arbejdsløse. Månedlige parkeringspladser er i samme periode steget med 1,1 procent,

og da der er stor efterspørgsel og lille udbud i centrum af byerne, så kan pladserne lejes ud på trods af krisen. I USA kan man som parkeringshus ejer få mest for sine pladser i New York fulgt af Honolulu og Boston.

København er ifølge den seneste undersøgelse verdens 11. dyreste by at parkere i. I Europa er den danske hovedstad kun overgået af London, Zurich og Bruxelles. Også i København ser markedet ud til at udvikle sig stabilt med høj efterspørgsel og lille udbud. I juni åbnede det første af kommunens nye underjordiske P-anlæg, men det er ikke hensigten, at det skal give væsentligt flere P-pladser, selvom der vil blive tilført nogle.

Med p-anlægget får Indre Nørrebro 164 underjordiske parkeringspladser og en ny lille opholdsplads i den sydlige ende af området. Efterfølgende kommer der 268 pladser i anlægget Under Elmene og 408 pladser i Leifsgade.

– Med det nye p-anlæg får vi nogle af bilerne placeret under jorden, så vi kan generobre byrummet til fodgængere og cyklister. På den måde skaber vi rammerne for det gode københavnerviv, siger teknik- og miljøborgmester Bo Asmus Kjeldgaard.

P-anlægget i Nørre Allé er det første af tre fuldautomatiske, underjordiske p-anlæg, som Københavns Kommune er ved at bygge. Tilsvarende p-anlæg i Leifsgade på Islands Brygge og Under Elmenne på Amagerbro åbner senere på året. ■

MÅNEDLIG PARKERINGSAGFIFT	
i kr. pr. måned	
London – City	5.225
London – West End	4.892
Hong Kong	4.171
Tokyo	3.662
Zurich	3.392
Sydney	3.311
Perth	3.155
Bruxelles	3.080
New York – Midtown	3.013
New York – Downtown	2.962
København	2.895
Wien	2.779
Amsterdam	2.701
Brisbane	2629
Manchester	2592
Calgary	2424
Genova	2415
Birmingham	2397
Oslo	2385
Boston	2380
Bristol	2348
Antwerpen	2205
Milano	2205
San Francisco	2100
Skt. Petersborg	1996

Kilde: Colliers

Alt efter hvilket udgangspunkt man har, så er København faktisk slet ikke så dyr – eller også er den! For dem, der synes, at Københavns image kun vil blive yderligere styrket af flere cykler og færre biler, så er det med den baggrund måske overraskende, at der er i hvert fald 10 andre steder i verden, der er dyrere. Hører man til dem med den modsatte mening, ja så er det nemt at argumentere, at København er dyr – i hvert fald er den verdens 11. dyreste by ud af de mere end 140, der er med i undersøgelsen. Og det vel at mærke overgået af nogle af verdens mest efterspurgte metropoler som London og New York.



Tid til OPP

– og meget andet. Se hvad Magasinet Ejendom har sat på programmet i efteråret

-Sådan nedbringer vi ledighedsgraden.

Det er et af de temaer, som Magasinet Ejendom og Byggesocietetet har sat på programmet i efteråret på en konference den 30. september.

I ejendomsbranchen er et af de helt store fælles spørgsmål i øjeblikket, hvordan vi stopper væksten i antallet af ledige kontorer og får gjort ejendommene attraktive for lejerne. For samtidig er det naturligvis også vigtigt, at ledighedsgraden ikke bare fører til en dumpning af prisen. Vi kan se i vores magasin, at det er en af de udfordringer, der optager mest tid i øjeblikket. Derfor inviterer vi til en konference, hvor videndeling og debat kan højne indsigten i de værktøjer, der er tilgængelige i markedet, siger Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom, der stiller spørgsmålet og styrer debatten med en række skarpe profiler fra den



FOTO: THORBjørn HANSEN/KONTRAFRAME

Blandt de første – og største – danske OPP-projekt er Rigsarkivet på Kalvebod Brygge.

danske ejendomsscene. Det sker den 30. september.

Magasinet Ejendom og Byggesocietetet har indtil videre 4 større konferencer på programmet i efteråret.

– Udover kontormarkedets udvikling har vi valgt at indbyde en række centrale aktører til at give deres bedste bud på, hvordan markedet for OPP-projekter kommer videre. Der begynder igen at være øget interesse for OPP-modellen, og nu er der dukket nye måder op at sætte projekterne sammen på, og det kan gavne både bygge- og ejendomsbranchen, men også de kommuner, der kan få løftet projekterne på en optimal måde for alle parter, siger Kamilla Sevel.

I februar arrangerede Magasinet Ejendom og Byggesocietetet en velbesøgt debatkonference i Århus. Og den 4. november gentages succesen i en by, der står overfor store investeringer; nemlig Odense. Hvordan sikrer man, at den fynske hovedstad profiterer optimalt af den udvikling, der kommer til at ske

i de kommende år og hvordan sikrer man sammenhængskraften.

– Konferencen kommer dels til at give et overblik, men vi synes også, det er meget vigtigt, at debatten kommer til at præge arrangementet, siger Kamilla Sevel, der også her skal styre arrangementet sikkert igennem.

Den 18. november er det tid til at kåre Årets kvindelige forbillede.

– Det er med stor glæde, at det viser sig, at der hvert år kommer flere kvalificerede kandidater. Når man holder en konference, hvor man sætter fokus på kvinder er det netop for at understrege den store talentmasse. Mænd er bestemt også velkomne – måske bliver der spottet nyt potentiale, når vi gennemfører speednetworking og får en række kvindelige ledere til at øse af deres erfaringer inden for en række brancher – ikke primært for at tale om, hvordan det er at være kvinde, men for at fortælle om branchen, og de udfordringer, vi står med, siger Kamilla Sevel. ■

ØRESTAD SYD FÅR SKØJTEHAL

ØRESTAD: Ørestad Syd får sit første permanente idrætsanlæg i form af en skøjtehal. Skøjtehallen skal bygges tæt på bevægelsesparken Plug n Play og en kommende multiarena, og vil blive en integreret del af den nye bydel i Ørestad Syd.

Placeringen af skøjtehallen skal ses i relation til planerne om en multiarena i Ørestad Syd. Der vil være synergi i, at bygge en skøjtehal i Ørestad Syd, hvis den bygges i forbindelse med en arena. Det gælder f.eks. i forhold til A-VM i ishockey.

– Planerne er rent faktisk også et udtryk for, at vi har lært af fortidens synder – så vi nu tænker både skoler, biblioteker og idrætsfaciliteter ind med det samme, når vi udvikler nye bydele som fx i Ørestad. Og hertil kom-



FOTO: SHUTTERSTOCK

mer så, at en ny ishockey-hal vil understøtte vores arbejde for at etablere en multiarena – og alt sammen vil det stille vores by stærkere i indsatsen for at tiltrække store internationale begivenheder, siger kultur- og fritidsborgmester Pia Allerslev.

– Fordelene ved placering af en skøjtehal i Ørestad Syd er åbenlyse. Med Metroen til døren og gode trafikale løsninger bliver hallen nem at komme til for hele København, siger adm. direktør i By & Havn, Jens Kramer Mikkelsen.

FREJA SÆLGER KONSERVATORIE-EJENDOM

Det statslige ejendomsselskab Freja Ejendomme har fået to nye indskud, som selskabet skal forsøge at sælge.

Senest er der blandt andet tale om 11 ejendomme fordelt over hele landet, herunder en række attraktive ejendomme under Københavns Universitet i blandt andet Studiestræde og det tidligere musikkonservatorium på H.C. Andersens Boulevard i centrum af København.

Freja skal også sælge boliger g steder i landet for Kriminalforsorgen, der hidtil har haft dem til medarbejdere. I første omgang skal det afklares med alle beboere, om de selv ønsker at købe boligerne.

LÆR AF VERDENS BEDSTE LEDERE!

Spinoff Leadership Equity Assessment® giver et klart overblik over leder performance og indsatsområder i forhold til medarbejdere.

Spinoff – ejendomsbranchens udbyder af leder-, medarbejder- og teamudvikling.

Hvis du vil vide mere så kontakt os på:
Tlf.: 70 20 71 51 eller mail: info@spinoff.nu

SPINOFF
GØR DIG BEDRE TIL DET DU GØR



PROGRAM

30. September | Kontormarkedet 2011

12. Oktober | Opp – status og potentiale fremadrettet

4. november | Odense – udvikling og fremtid

18. november | Årets kvindelige forbillede

Se hele programmet på www.magasinetejendom.dk

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 1/8-2009 - 30/7-2010		
August	2265,9	153079
September	1735,7	129651
Oktober	2146,5	175642
November	2093,3	195872
December	1566,3	127292
Januar	2351	178025
Februar	1687	147218
Marts	3406,95	255578
April	3872,9	289675
Maj	2858,84	244109
Juni	2441,6	205870
Juli	2118,7	150917
Total	28.545	2.252.928

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på regioner – fra den 1/8-2009 - 30/7-2010		
Hovedstaden	8.093	621.213
Midtjylland	9.451	784.092
Nordjylland	2.385	249.284
Sjælland	3.223	212.187
Syddanmark	5.394	386.152
Total	28.545	2.252.928

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART fra den 1/8-2009 - 30/7-2010				
Sagsnavn	By	Mill kr	Start	Hovedgruppe
Taastrupgård etape 2	Taastrup	245	2011-05	Boliger – huse og lejligheder
OUH – Midlertidig akutmodtagelse – MIFAM	Odense C	190	2012-01	Sundheds- & socialvæsnet
Inano Center – Etape 2	Århus C	180	2012-09	Skoler, uddannelse & forskning
Birkerød Bymidte – Driveren	Birkerød	160	2011-12	Boliger – huse og lejligheder
Galleri A – opførelse af butikscenter	Vanløse	150	2011-12	Butik, kontor, lager, industri & transport
Vildtbanegård afd. I – Facaderenovering	Ishøj	110	2012-03	Boliger – huse og lejligheder
Strandgårdsskolen – Renovering og ombygn. 2. etape	Ishøj	100	2013-04	Skoler, uddannelse & forskning
Udvidelse af Skolen ved Bülowssvej	Frederiksberg C	70	2011-06	Skoler, uddannelse & forskning
Svendborg Sygehus – Nyt midlertidigt akutcenter	Svendborg	67	2011-09	Sundheds- & socialvæsnet
Kæmpevoliere i Zoologisk Have	Frederiksberg	40	2010-12	Sport, fritid, kultur & hotel

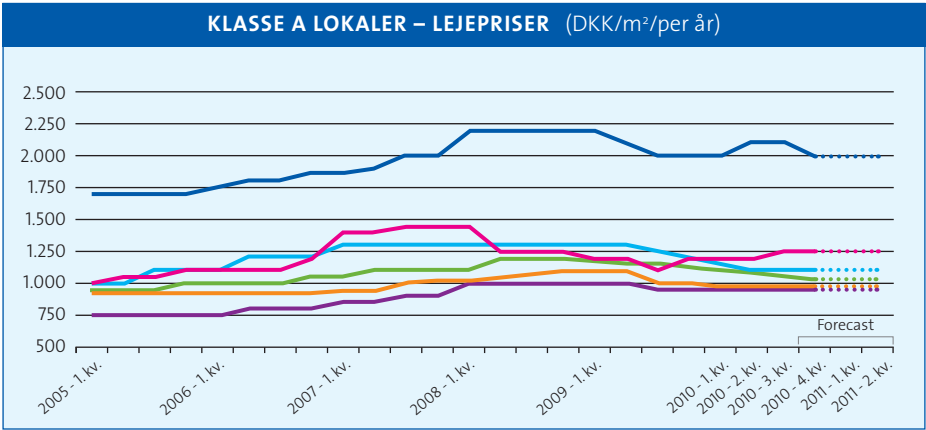
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE BYGHERRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra den 1/8-2009 - 30/7-2010
Universitets- Og Bygningsstyrelsen
NNIT A/S
NCC Construction Danmark A/S
KAB S.M.B.A
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma
Københavns Kommune
Holberg Fenger Gruppen A/S
Norddjurs Kommune
Vestas Wind Systems A/S
DAB

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på hovedgrupper – fra den 1/8-2009 - 30/7-2010		
Boliger – huse og lejligheder	6.392	590.114
Sport, fritid, kultur & hotel	3.826	246.985
Butik, kontor, lager, industri & transport	6.093	579.170
Skoler, uddannelse & forskning	6.349	461.448
Sundheds- & socialvæsnet	5.213	350.053
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	366	16.059
Energi og renovation	306	9.100
Total	28.545	2.252.928

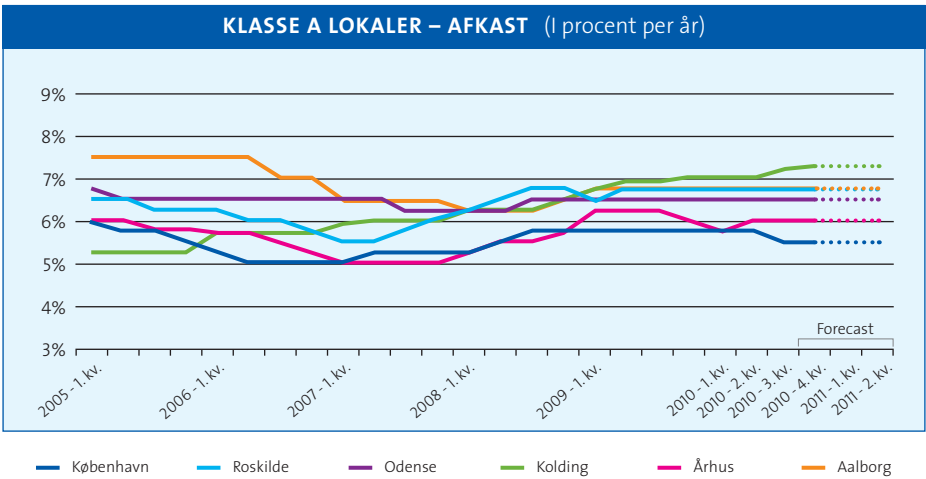


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Kontormarkedet i Danmark



På trods af moderat lejeefterspørgsel og voksende udbud er der ikke sket et fald i lejeniveauet på kontorer. Lejerne benytter sig i stedet af den gunstige situation til at stille højere krav til indretning og istandsættelse. Lejerne efterspørger præsentable lejemål på gode beliggenheder og vil gerne have solide udlejere. Bindingsperioden i lejeaftaler nærmer sig nu det normale, med 3-5 år for mindre lejemål og 10 år for større lejemål. Aktiviteten i lejemarkedet viste i 4. kv. 2009 og 1. kv. 2010 tegn på stigning i form af et øget antal henvendelser og flere fremvisninger af lejemål. I 2. kvartal af 2010 har udviklingen slået igennem på antallet af gennemførte sager, som er vokset betydeligt.



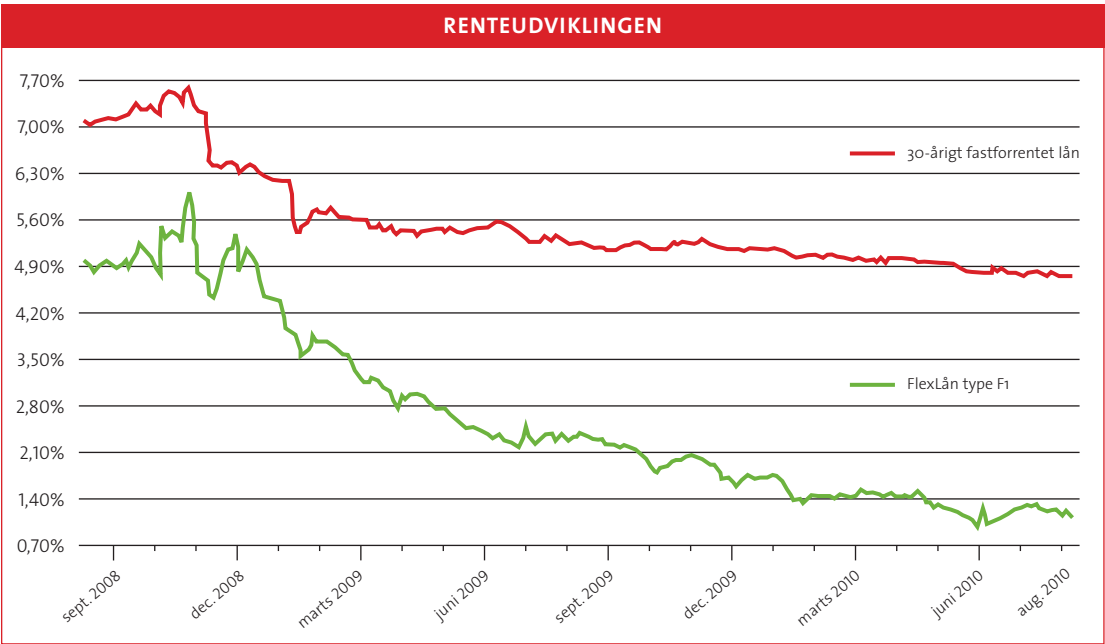
Investeringsmarkedet er stadig præget af nødlidende ejendomme som enten er havnet på bøgerne hos pengeinstitutterne eller som reelt er under deres kontrol. Der er en del forhandlinger mellem købere og pengeinstitutter om salg af nødlidende ejendomme, og Nybolig Erhverv kan konstatere, at antallet af handler, der er gennemført, har været ganske fornuftigt særligt i 2 kvartal af 2010. Afkastniveauet for prime ejendomme kan godt bevæge sig under 5,5 % i København i løbet af anden halvdel af 2010, men vil næppe nå helt ned i 5,25% inden årsskiftet.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

På trods af de mange forudsigelser i begyndelsen af året, er det lave renteniveau fortsat. Flere økonomer taler nu om, at den lave rente måske holder sig et godt stykke ind i 2011.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Turisme og detail BOOMER i Trekantområdet

Trekantsområdet blev relativt hårdt ramt, da krisen kom i 2008. En række store industri-virksomheder er lukket og planlagte – og i nogle tilfælde igangsatte – domiciler er blevet stoppet eller udskudt langs de gennemgående motorveje, hvor byggerierne ellers er skudt massivt op igennem det seneste opsving.

Trekantområdet fik for alvor sin opblomstring i tiåret 1998-2008, da Storebæltsbroen åbnede og det jyske trekantbælte blev forvandlet til Danmarks centrum, som nemt kunne nås fra alle dele af landet. Samtidig var der masser af jord, og den kunne sælges billigt for at tiltrække virksomheder og store arbejdspladser.

Og endelig har det politiske styre i kommunerne forstået

at arbejde sammen frem for at bekri-
ge hinanden, og det har styrket området yderligere.

Efter en årrække med imponerende vækst har Trekantområdet skiftet gear, da krisen kom. Men nu boomer turisme og detail, og det giver forhåbning om, at flere store projekter er på vej

Så selvom hver by har dyrket sine specialer og har dygtigt markedsført sig oveni som for eksempel Horsens med sine koncerter, Kolding med design

og Vejle med sin detailhandel, så har fokuseringen på områdets herligheds-værdier samlet set ført til en markant styrket bosætning og erhvervstilvækst i området. Og i hvert fald det første fortsætter uformindsket: Alene i Vejle kommune stiger indbyggertallet med cirka 1.000 indbyggere årligt.

Rollefordelingen

– Væksten inden for nogle områder i Trekantområdet trækker udvikling og investeringer med sig til hele området. Kommunerne arbejder intenst på at tiltrække erhverv og uddannelser både sammen og hver for sig. Generelt har rollefordelingen været, at Kolding var stærkest på uddannelse, Vejle på viden og IT, Billund på turisme og Fredericia med de store arbejdspladser, siger direktør i foreningen Trekantområdet, Susanne Krawack.

Nu arbejder Fredericia hårdt både med sine erhvervsområder og de indre dele

Lalandia i Billund har planer om at bygge yderligere 50 boliger.

af byen på at ryste imaget som tung industriby af sig.

– Det vil slå igennem før eller siden, men det er en lang proces, siger Susanne Krawack.

En ting mangler Trekantområdet dog.

– Trekantområdets akilleshæl er, at vi udover en lille afdeling af Syddansk Universitet i Kolding ikke har noget stærkt universitet i området. Så selvom vi er en vækstregion, så mangler frontspidsen i form af forskningen. Der har Odense og Århus styrke i forhold til os, siger Susanne Krawack.

I Vejle har man dog opbygget Campus Vejle med en række professionsuddannelser, og i Kolding er der en campus med SDU og IBC. Det har været med til at styrke byernes status som uddannelsesbyer.

Vejle er i dag Danmarks 5. største handelsby. Det smitter af på efterspørgslen.

– Aktivitetsniveauet indenfor butikslejemål er rigtig godt. Vi ser stigende efterspørgsel og pæn udlejning, siger partner Klaus Holmstøel, Colliers i Vejle.

Nemtest at leje mindre enheder

Indenfor lager og industri er det dog anderledes.

– Der er tomgangen relativt høj, og der står mange tomme kvm. langs indfalds- og motorvejene. Samtidig er de ledige kontorer også blevet større generelt, mens de mindre enheder er nemmere at få ind på markedet igen, siger Klaus Holmstøel.

Investorerne følger lejerne.

– Derfor kan der fortsat sælges ejendomme med for eksempel mindre butiksljemål, og desuden er boligudlejningsejendomme efterspurgt. Derimod er der mindre efterspørgsel i segmentet kontor- og industriejendomme.

Det faktum har været med til at stimulere Vejle yderligere i det seneste år.

– Set fra vores bord så er Vejle i forandring. Vi har mistet industriarbejdspladser, men vi ser en tilvækst indenfor viden, detail og turisme. Vores store styrke er samtidig, at vi er en bosætningskommune med en tilvækst på cirka 1.000 indbyggere om året. Indenfor 1 times kørsel fra Vejle er der 600.000 arbejdspladser, og det vil underbygge væksten yderligere fremadrettet, siger kommunaldirektør Niels Ågesen, Vejle kommune.

28 km. derfra i Billund er det endnu sværere at få armene ned. Billund har i mange år kunnet prale af at have Danmarks 3. mest besøgte turistattraktion, men efter vandlandet Lalandia åbnede i 2008 steg overnatningsantallet også markant – fra 500.000 i 2008

til forventet 1.500.000 i 2010, – og det vil før eller siden føre til investeringer er erhvervschef Gert Hellenius, Billund kommune, overbevist om.

– Indtil videre har vi ikke set en udbygning, men gæsterne bliver her flere dage, og det betyder, at de går ned i midtbyen >>

AARSTIDERNE SKAL TEGNE LEGO-DOMICIL TIL 400 MIO. KR.

Lego investerer 400 millioner kr. i et nyt domicil på 12.000 kvm. i Billund. Kontorhuset, der bliver i tre etager og arbejdssted for cirka 400 ansatte, opføres ved siden af Legos udviklingsafdeling og forventes at stå færdigt i sommeren 2012, skriver Vejle Amts Folkeblad.

Samtidig opføres der et parkeringshus på Højmarksvej i Billund med plads til omkring 300 biler.

Arkitektfirmaet Aarstiderne skal tegne det nye domicil.

Udover Lego har den danske koncern Bestseller også investeret i Billund i et parkeringshus. Ifølge Vejle Amts Folkeblad er parkeringshuset overtaget fra konkursboet under Roskilde Bank og skal rives ned for at give plads til en hangar til Bestseller-koncernens koncernfly.



Fokus på
regionerne:
**TREKANT-
OMRÅDET**
– turister og
butikker

MODERNE KONTOREJENDOMME i kr. pr. måned						
	Markedsleje/m2 (ekskl.)			Afkastkrav (i procent)		
	Bedste beliggenhed	Standard beliggenhed	Under beliggenhed	Bedste beliggenhed	Standard beliggenhed	Under beliggenhed
Vejle	950	800	700	6,50	7,00	7,75
Kolding	950	800	700	6,50	7,00	7,75
Fredericia	950	800	700	6,50	7,25	8,00
Horsens	900	800	700	6,75	7,25	8,00

Kilde: Colliers Hans Vestergaard.

og har lyst til at shoppe i det hele taget. Derfor har vi en forventning om, at der vil komme investeringer i nye butikker i de kommende år, siger Gert Hellenius.

Billund har allerede fået tilført 750 ferieboliger via Lalandia og 50 mere er på vej. Samtidig udvider Lego sit hovedkontor med arbejdspladser til 400-500 ansatte. En stor del pendler fra enten Vejle eller Århus.

– Investeringerne er blevet forsinket på grund af krisen, men det skal nok komme, siger Gert Hellenius.

Kommunen er også gået aktivt ind i at skaffe 100 millioner kr. til et unikt og visionært idræts- og kulturcenter i Grindsted 15 km. fra Billund.

I Vejle er der nu skabt en stærk markedsføringsorganisation. Men også i Trekantområdet som helhed er der fællesskab om væksten.

– Jeg tror, vi på alle måder har set, at i stedet for at slås indbyrdes, skal vi

hellere styrkes i fællesskab. Jeg har den holdning, at jo mere der sker i Fredericia og Horsens desto mere kommer det hele området til gode, siger Niels Ågesen.

Bosætningen i Vejle vil styrke området generelt. Og fakta viser også interessen. Indenfor de seneste måneder har kommunen solgt 50 parcelhusgrunde.

– Men det er jo klart, at vi også gerne ser nogle synlige beviser på, at det går godt. Det kunne for eksempel være, at den 3. bølge bliver sat i gang. Og det tror jeg er realistisk inden for det kommende halve år, siger Niels Ågesen, og hentyder til det boligbyggeri, der er synligt for alle, der passerer Vejle Fjord broen og hvor 2 ud af 5 bølger foreløbig er bygget. ■

Kolding og Vejle er de store detailbyer i Trekantområdet. Kolding Storcenter var frygtet, da det åbnede som Jyllands største butikscenter med 62.000 kvm. i 1993. I dag er detailhandlen godt fordelt mellem de to byer, hvor Vejle har stor efterspørgsel i bykerne. Her indkøbscentret Bryggen i centrum, der åbnede i 2008.



7 hold skal dyste om FredericiaC plan

Syv hold med arkitekter, ingeniører, bylivseksperter, økonomer og andre fagfolk er efter prækvalifikation nu valgt ud til konkurrencen om en udviklingsplan for Fredericias nye bydel. Feltet af hold indfrier i høj grad forventningerne hos partnerskabet bag FredericiaC-projektet.

FredericiaC er et partnerskab mellem Fredericia Kommune og Realdania Arealudvikling. FredericiaC har som formål at udvikle tidligere industriarealer mellem bymidten og vandet.

Området er på i alt ca. 20 ha og forventes at have en bebyggelsesprocent på 120 fordelt med 50 procent boliger, 40 procent erhverv, heraf op til 15.000 kvm. detailhandel, og 10 procent kultur.

Realdania Arealudvikling, ADP og Fredericia Skibsværft indgik tidligere på sommeren en aftale om en hurtig overdragelse af arealerne, som Fredericia Skibsværft lejer af ADP på havnen i

FredericiaC er placeret på havnen i Fredericia.



FOTO: OLE OLSEN

Fredericia, og som Realdania Arealudvikling køber af ADP efter værftets flytning. Ifølge aftalen skal Fredericia Skibsværft forlade de lejede arealer allerede med udgangen af 2010 og rydde bygninger mv. frem til 1. april 2011. På denne måde bliver det muligt at inddrage arealerne i byudviklingen seks år før forventet, ligesom skibsværftets administrationsbygning overtages.

De syv udvalgte hold tæller fagfolk fra Storbritannien, Italien, Tyskland, Holland, Sverige

og Danmark. I alt 36 tværfaglige hold havde søgt om prækvalifikation, da fristen udløb 14. juni, og netop tværfagligheden har været et absolut krav fra FredericiaC.

– Byudvikling er meget mere end at bygge huse og veje. Der skal f.eks. også være nogen, der har forstand på, hvordan man skaber liv mellem husene, og hvordan det hele skal hænge sammen økonomisk. Det har ansøgerne tydeligvis forstået og taget til sig, siger en tilfreds bestyrelsesformand, Lars Holten.

Det tidligere værfts- og industriareal i Fredericia skal omdannes til et levende byområde over de næste 20-25 år.

Konkurrencens Fase 2 finder sted til foråret med den forventede endelige afgørelse af konkurrencen i maj 2011. I denne fase skal det reducerede felt af hold udarbejde forslag til en egentlig udviklingsplan for FredericiaC.

De prækvalificerede hold er:

- Tegnestuen Vandkunsten, Esbensen A/S, Sloth Møller A/S, Viatrafik, IMOTIO, ICP A/S, SBI, CBS, KA.
- Adept, COWI, Noema, Topotek 1
- Arup Design, Effekt, Experientia
- SLA, Atkins Danmark, Deloitte, Norconsult, Keinicke og Overgård, LIFE
- Cobe Arkitekter, Transform aps, LIW Planning aps, Transsolar, MIC
- Lundgaard & Tranbjerg, Kristine Jensens Tegnestue, Alecia
- KCAP, Rambøll, Facton. ■

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



P-HUS I ODENSE SKAL RENOVERES

ODENSE: Barfoed Group gennemfører en omfattende renovering og udvikling af P-Huset "Filosoffen" i Odense City i et tæt samarbejde med parkerings-selskabet. P-Huset renoveres for 6 millioner kr. i Q-Parks eget servicekoncept, hvor bedre sikkerhed og øget service vil blive prioriteret højt.

— Det skal ikke være nogen hemmelighed, at da jeg købte huset for 2 år siden var det min plan at renovere huset sammen med Q-park, som jeg netop har lavet et tilsvarende projekt i Ålborg City med på 600 pladser. Huset har en perfekt beliggenhed, men det har haft nogle problemer med bla. nar-komaner, som vi nu kommer til livs, og Q-Parks kunder vil i det nye hus få en flot service. Jeg har samtidig indgået en meget lang lejeaftale med Q-Park på ejendommen, og efter renoveringen vil det være en ejendom, som matcher koncernens niveau i bygningsmæssig standard, og det er jeg ganske godt tilfreds med, siger koncerndirektør Frederik Barfoed, Barfoed Group.

Filosoffen i Odense City indeholder 280 P-pladser.



Ejendomsmarkedet og udviklingen i Odense

Den 4. november kan du høre mere om udviklingen i Odense og om de kommende års muligheder. Se www.magasinetejendom.dk

FM-Søkjær søger 300-400 parcelhusgrunde i kommission



HORSENS: Typehusfirmaet FM-Søkjær/interbyg vil opbygge en jordbank med 3-400 grunde i hele landet.

-Finanskrisen har bremset en del byggeprojekter, og vi ved, der ligger jord rundt om i konkursboer, hos banker, developere og andre, og den jord er vi interesseret i, siger koncernchef Steffen Baungaard, HusCompagniet.

HusCompagniet er interesseret i alt fra mindre udstykninger på 10 grunde og op til større områder.

-Vores perspektiv er langsigtet, så vi er også interesseret i råjord, der først skal lokalplanlægges og byggemodnes.

HusCompagniets markedsandel på nyopførte parcelhuse er steget fra 13-14 procent i 2009 til over 20 procent 2010.

HusCompagniet forventer i 2010 at bygge ca. 700 huse under de to brands FM-Søkjær med hovedkontor i Horsens og interbyg med hovedkontor i Ringsted, Odense og Haderslev. Især håber HusCompagniet at få grunde ind i jordbanken tæt på de større byer som Hillerød, Roskilde og Ringsted, Odense, Sønderborg, Haderslev, Kolding, Vejle, Esbjerg, Horsens, Silkeborg, Herning, Århus, Randers og Ålborg, hvor selskabet oplever en god efterspørgsel på huse og hus+grund.

NYKREDIT TABER SAG OM HÆVELSE AF BIDRAGSSATSER

KØBENHAVN: Da Konkurrencerådet i 2003 godkendte Nykredits fusion med Totalkredit, afgav Nykredit en række tilsagn for at imødekomme de betænkeligheder, Konkurrencerådet havde ved fusionen. Et af dem vedrørte størrelsen af bidragssatsen, som private kunder betaler Nykredit for at administrere deres realkreditlån. Tilsagnet indebar, at bidragssatsen blev nedsat til 0,50 procent.

Nu har Konkurrencerådet afgjort, at det tilsagn ikke kan ændres. Nykredit er - som forventet - ikke tilfreds med afgørelsen.

— Vi er meget uenige i Konkurrencerådets afgørelse. Vi mener ikke, der er et juridisk eller konkurrencemæssigt grundlag for den afgørelse, og derfor har vi besluttet at anvende den mulighed, vi har for at indbringe rådsafgørelsen for Konkurrenceankenævnet. Som sagen står nu er Nykredit Realkredit det eneste realkreditinstitut, der ikke har mulighed for, via bidragssatsen, at kompensere for markant ændrede markedsvilkår. Derfor vælger vi to spor i det videre forløb, nemlig dialogen og en efterprøvelse af rådsafgørelsen i Konkurrenceankenævnet, siger koncernchef Peter Engberg Jensen, Nykredit.

IPD Seminar

Værdiansættelse og afkast på ejendom
14. oktober 2010, København



On the pulse of
the property world

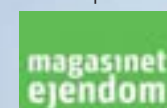


IPD afholder for femte år i træk et seminar, der fokuserer på værdiansættelse og afkast i Danmark.

Hør blandt andet om:

- Afkast på ejendom ud fra et globalt perspektiv
- Forudsætninger og antagelser ved værdiansættelser i IPD Dansk Ejendomsindeks
- Hvor nøjagtige er værdiansættelser? (på engelsk)
- Vurdering af børsnoteret ejendomsselskaber
- Bæredygtighed og vurdering (på engelsk)
- Udviklingen af Ørestad og Nordhavn
- Fremtidsprognoser for det danske ejendomsmarked

Media partner:



Du kan se programmet og
tilmelde dig seminaret på
www.ipd.com/denmark

For mere information kontakt:

Torben Damgaard, IPD Norden
E-mail: torben.damgaard@ipd.com
Tlf: +46 (0) 8 400 252 35

Brancheguide for bygge- og ejendomsbranchen.

magasinet
ejendom



Få din virksomhed med i
Magasinet Ejendoms Brancheguide.

Guiden udkommer næste gang
i Magasinet Ejendom - september.

Læs mere om optagelse i guiden på:
www.magasinetejendom.dk/brancheguide

Brancheguide med oversigt over branchens vigtigste virksomheder, og direkte kontakt information til ledende kontaktpersoner. Trykkes i Magasinet Ejendom og i Scandinavian Property Magazine

Af Bo Jeppesen
Site Arkitekter
bj@siteas.dk



Bedre service – med færre mursten

Luksusfælden er navnet på et populært tv3 program, som – for de seere, der endnu ikke har haft lejlighed til at se det – går ud på, at almindelige mennesker, der er kommet i økonomisk uføre, bliver hjulpet med velmenende råd og vejledning.

Tv3 er mest kendt for underholdningsprogrammer og den pædagogiske vinkel er da sikkert også kun en undskyldning for, at vi kan svælge i andre personers manglende økonomiske indsigt og impulsive handlinger. Og ingen ønsker nok tilsvarende at se vores offentlige instanser og kommuner som deltager i luksusfælden, selv om de har gjort meget for at kvalificere sig til de 15 minutters berømmelse:

Fra 2008 til 2009 steg de offentlige investeringer ifølge Danmarks Statistik med 20 %. I samme tidsrum steg de offentlige investeringer i *bygninger* kun med 1,8 % og *anlægsinvesteringer* faldt ligefrem med 6,1 %. De offentlige investeringer i *maskiner, inventar og computere* mv., steg derimod med 51,1 %!

Nu er det desværre sådan at kortsigtede investeringer og materielle goder, sjældent har rettet op på økonomiske kriser, arbejdsløshed, ej heller har forbedret servicen for den enkelte borger. Og regningen er da også allerede kommet, og den lyder på besparelser i det offentlige.

Dette er så det foreløbige resultat af regeringens ekspansive finanspolitik, som den har udmøntet sig i kommunerne.

I de nuværende forhandlinger mellem regeringen og kommunerne, hører man ofte, at en forbedring af produktiviteten

kan dæmme op for de serviceforringelser, som de planlagte afskedigelser ellers uvilkårligt vil føre til.

Videnskabsministeriet har for nyligt gennemført en undersøgelse, som dokumenterede en sammenhæng mellem offentlig-privat forskningsarbejde og øget produktivitet.

Men heldigvis behøver vi ikke vente på at nogen finder på at forske i, hvordan vi forøger værdien af de menneskelige resurser, som er til rådighed i de offentlige instanser. Redskaberne er allerede til stede!

Helsingør Kommune fik for nylig udarbejdet en rapport om mulige besparelser set i sammenhæng med kommunens strategiske vision for deres forvaltningers organisation og ejendomsportefølje. At gennemgå sin primære bygningsmasse og sine forvaltningers fysiske og indretningsmæssige rammer og muligheder, bør være en tilbagevendende øvelse i enhver kommune og kan med fordel kædes sammen med den generelle drift og vedligehold. Hos SITE arkitekter har vi gennemført mange opgaver for private firmaer med udgangspunkt i den aktivitetsbaserede arbejdsplads, og virksomhederne oplever i den forbindelse generelt, at videndeling og samarbejdet vokser, mens driftsudgifterne falder.

Men en kommunalforvaltning kan ikke bare sammenlignes med en arbejdsplads i det private. Den kommunale arbejdsplads skal være mere fleksibel og lokalt forankret end hvad der er tilfældet i det private erhvervsliv.

Borgerne som er de kommunale kunder er ikke en homogen

gruppe, men kommer i lige så mange varianter som der er mennesker og interesser i kommunen – og heldigvis for det.

Hele vores velfærdsmodel bygger på nogle menneskelige værdier og ikke nogen skemalagte aktiviteter og arbejdsgange.

Derfor brugte vi hos SITE vores rapport til Helsingør Kommune til at dokumentere at ved at tage udgangspunkt i "VÆRDIBASERET DESIGN", hvor kommunens overordnede strategi om at "komme tættere på" og værdier som ro, nærhed og autenticitet blev taget meget alvorligt, kunne man ved en optimering af de fysiske rammer opnå, at kommunens medarbejdere kom tættere på borgerne, men også fik en øget kollegial nærhed og dermed et mere smidigt samarbejde.

Borgerne vil yderligere kunne opleve kommunen som en enhed med en entydig og central placering af borgerserviceydelser, og samtidig vil kommunens medarbejdere kunne drage store fordele af nye arbejdsrammer med mulighed for såvel smidig servicering af borgerne og videndeling med kollegial sparring såvel som arbejdsro og fordybelse.

Den fysiske organisering af kommunens forvaltninger vil ikke kun bidrage positivt målt på bløde værdier, men der vil kunne realiseres en besparelse på driften på mellem 3,5 og 5 millioner kr. årligt, hvortil der kunne lægges engangsindtægter ved salg af overskydende ejendomme på minimum 20 millioner kr.

Gennemføres intentionerne i rapporten, vil det betyde en forbedret borgerservice, og forslaget vil spare kommunens borgere for penge, som ellers skulle gå til driften af ineffektive bygninger mange år ud i fremtiden.

Helsingørs borgere vil sikkert tilgive deres politikere, at kommunen ikke blev deltager i Luksusfælden – og at den lokale byggebranche, ved de mulige ombygningsprojekter, kunne få nogle tiltrængte opgaver, vil politikerne nok i høj grad også kunne leve med.

Kommunerne over hele landet har lige nu en mulighed for at vise, at hvis man bruger sine kerneværdier som designparameter, sparer man ikke kun penge. Værdierne kan også blive identitetsskabende og være med til at styrke de lokale tiltag – og tilmed afbøde virkningerne af en international finanskrise med triste konjunkturer i sigte. ■



Af advokat og partner Iben Winsløw
Advokatfirmaet FrølundWinsløw
imw@fwin.dk



Ligger der guld gemt i lejekontrakterne!

Efter krisen er der blevet større fokus på driften af ejendommen, da optimering af driften er vejen til værdibevarelse eller -forøgelse. Samtidig har ejendomme skiftet ejer og den nye ejer må mange gange rydde op i lejeforholdene og få kørt driften på plads. Det giver anledning til, at ejendoms-ejerne får genopfrisket deres viden om de lejeretlige forhold.

Jeg har derfor valgt, at denne klumme skal handle om de erhvervslejeretlige bestemmelser om skatter og afgifter, forbrug og drift – altså alle de omkostninger som en ejer helst så løftet over på lederen. Det er regler, som ikke altid er nemme at håndtere og anvende på konkrete lejekontrakter.

Skatter og afgifter

Parterne har aftalefrihed omkring betaling, varsling mv. vedrørende betaling af skatter og afgifter, hvorfor reglerne i loven alene anvendes, hvis parterne intet har aftalt.

Udgangspunktet er, at udlejer har ret til at kræve stigninger i skatter og afgifter betalt af lejerne og der tages, hvis intet andet er nævnt i aftalen, udgangspunkt i de skatter og afgifter, der påhvilede ejendommen ved lejeaftalens begyndelse og som var meddelt udlejer ved aftalens indgåelse.

Har der været foretaget ændringer i henhold til reglerne om markedsleje (tidligere "det lejedes værdi"), tages der udgangspunkt i skatter og afgifter, der påhvilede ejendommen på dette tidspunkt.

En udlejer kan opkræve ejendomsskatter, fiktive ejendomsskatter for fredede ejendomme, dækningsafgifter, afgifter til

vand, el, renovation, kloak, skorstensfejning, kontrolmåling, justering og rensning af oliefyrsanlæg, energimærkning og udarbejdelse af energiplan – det er blot en forudsætning, at afgiften er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Det er vigtigt at bemærke, at det **ikke** er et krav til opkrævning af stigninger, at udgiftsarten har været specificeret i lejekontrakten.

Når stigningen fordeles sker det på grundlag af den gældende leje på varslingstidspunktet og ikke på grundlag af areal. I en ejendom med mange lejemål med mange forskellige kontrakter kan dette give nogle udfordringer, da nogle lejer skal betale stigning efter gældende leje og andre efter areal. Desuden er der lejeaftaler, hvor lederen betaler skatter og afgifter ved siden af lejen.

I takt med, at de offentlige ejendomsvurderinger er reguleret ned er ejendomsskatten for nogle ejendomme faldet. Udlejer har i disse tilfælde pligt til at foretage en lejenedsættelse og gør udlejer ikke dette, vil lederen kunne kræve tilbagebetaling af den for meget betalte leje, når lederen opdager fejlen, uanset hvornår dette sker. Som lejer er det derfor en god idé, at bede om ejendomsskattebilletten hvert år og se om der er sket nedsættelse. Og som køber af ejendom er det en god idé at tjekke, at den aktuelle leje også indeholder alle lovpligtige lejenedsættelser.

Forbrug (varme og vand)

Når vi taler om forbrug, kan vi ikke komme udenom at tale om specificationskravet. Det fremgår således af Erhvervslejeloven, at udlejer alene kan kræve betaling af udgifter udover selve

brændselsafgiften, hvis udgiftsarten er specificeret og anslået i lejeaftalen. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved aftalens indgåelse.

Man skal være opmærksom på, at specificationskravet ikke gælder for lejekontrakter før 1992 og de mest almindelige udgiftsarter kan derfor opkræves for disse lejemål, selvom de ikke er specificeret i aftalen.

Jeg er ofte blevet mødt med den indsigelse, at lederen aldrig tidligere har skullet betale en eller flere udgiftsarter. Men hvis det fremgår af aftalen, at udgiftsarten skal betales, kan udlejer opkræve den og lederen skal blot glæde sig over, at en eller flere tidligere udlejere ikke har fulgt kontraktens ordlyd.

Glemmer en udlejer at tage en udgiftsart med i regnskabet, skal han ikke fortvivle, for der er i et vist omfang mulighed for at opkræve den glemte post i næste års regnskab.

Som udgangspunkt er forbrug af varme og vand ikke indeholdt i lejen. Nævner aftalen derfor intet om forbrug og vand overhovedet, kan udlejer kræve vand efter måler, og brændselsudgiften til varmekonsum (herunder til opvarmning af vand), men intet andet. Ved fjernvarme vil man imidlertid som udgangspunkt have lov til at opkræve hele den samlede udgift, selvom denne jo reelt også dækker over andre udgiftsarter.

Der betales i langt hovedparten af erhvervslejemål a conto for forbrug. Når varmeregnskabet foreligger, kan udlejer kræve ekstrabetaling, hvis der er betalt for lidt a conto. Imidlertid kan udlejer miste denne ret til ekstrabetaling, hvis udlejer ikke udsender regnskabet i tide og i den korrekte form.

Det er både likviditetsmæssigt fornuftigt at opkræve tilstrækkeligt i a conto, men det gør tillige risikoen for tab ved ekstrabetaling mindre.

Driften

I de nyeste lejekontrakter er det som hovedregel aftalt, at

lederen ved siden af lejen og forbruget også betaler sin del af driften, også kaldet fællesomkostninger.

Erhvervslejeloven har faktisk kun ganske få regler om opkrævning og regulering af disse betalinger og retten til opkrævning hviler således på parternes aftaler. Den eneste reelle regel der findes, er kravet om specifikation – altså det samme krav som gælder til forbrugsudgifterne, men ikke til skatter og afgifter.

Skal en udgift opkræves hos lederen, skal den **dels** være nævnt i lejeaftalen og **dels** være specificeret og anslået, medmindre det sidste ikke er muligt eller udgiftsarten ikke var kendt ved aftaleindgåelsen.

I de konkrete tilfælde er der ikke andet for end at læse aftalen og bilagene og opkræve på baggrund af disse. Vær opmærksom på, at retten til opkrævning af forskellige udgifter meget vel kan stå forskellige steder i kontrakten. Så det er ikke tilstrækkeligt at læse enkelte bestemmelser.

Der er ingen regler om acontobetaling, regnskabsaflæggelse, efteropkrævning, formkrav eller lignende. Dette bør derfor også fremgå af aftalen. Men, – det gør det bare ikke altid. Risikoen for at fortabe retten til efterbetaling medvidere på grund af fodfejl er til gengæld heldigvis ikke nær så stor. Opkrævning sker efter aftale eller gældsbrevslovens bestemmelser om forfald.

Det er min erfaring, at der oftest er god økonomi i at gå alle lejekontrakterne igennem med tættekam efter overtagelsen af en ny ejendom. Det kræver desværre ofte i nødlidende ejendomme utrolig meget (kedeligt) arbejde i starten, men når forholdene først er kørt på plads, vil driften fremover kræve mindre arbejde og ejendommens økonomi er blevet bedre og nogen gange endda overraskende meget bedre. God arbejdslyst! ■



FOTO: SHUTTERSTOCK

Af Morten Jensen,
statsautoriseret revisor/MRICS
KPMG
mojensen@kpmg.dk



Værdiansættelse af investeringsejendomme

– opbakning på tværs af branchen til DCF-modellen

Denne artikel er en opfølgning på artiklen “DCF-modellen på vej mod større udbredelse”, der blev bragt i Magasinet Ejendom i februar 2010. I artiklen blev udbredelsen af DCF-modellen i Danmark drøftet, og de danske modeller til værdiansættelse af investeringsejendomme blev sat i perspektiv. Det blev ligeledes anført, at Ejendomsforeningen Danmark havde taget initiativ til nedsættelse af en arbejdsgruppe til udarbejdelse af en efterfølger til publikationen “Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen”. Formålet med endnu en publikation ville være at skabe et mere ensartet grundlag for udarbejdelse af vurderinger samt øge gennemsigtigheden i værdiansættelserne for dermed at skabe øget tillid til investeringsmarkedet i Danmark – også i forhold til udenlandske investorer.

Kravene til en publikation var, at det skulle være en praktisk guide til både producenter, investorer og brugere af vurderinger, der skulle sikre, at modellen vil blive anvendt ensartet, uanset hvilken tilgang, man ville have til vurderingen. DCF-modellen er en nyere metode til vurdering af investeringsejendomme i Danmark, og som et helt naturligt led i udviklingen og implementeringen har der vist sig et behov for en ensretning og et behov for at få skabt en best practice i form af et sæt anbefalinger. Set fra investorvinklen er udfordringen at få best practice forankret i branchen for dermed at få skabt den ønskede effekt, som er øget tillid og gennemsigtighed.

Hvad har resultatet været af arbejdet i arbejdsgruppen?

Arbejdsgruppen blev nedsat i februar måned med et bredt udsnit af repræsentanter fra både producenter, investorer og brugere af vurderinger. Producentensiden har været repræsenteret af en række større erhvervsmæglere, herunder CB Richard Ellis, Colliers, DTZ, Red Property Advisers og Sadolin & Albæk. Fra investorsiden har Aberdeen, Cura Management, Dades og Danica været repræsenteret, og brugersiden har været repræsenteret ved Aareal Bank, BRF Kredit og KPMG. Både Ejendomsforeningen Danmark og RICS Danmark har i samarbejdet understøttet arbejdsprocessen.

Siden februar måned har der været arbejdet på publikationen. I arbejdsgruppen har metoder og synspunkter været drøftet med henblik på at opnå en ensartet holdning til den vurderingsmæssige behandling.

Resultatet af arbejdet er publikationen “Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen”. Anbefalingerne er bygget op omkring definitionen af markedsværdi, som det er defineret i Red Book, RICS Valuation Standards. Med udgangspunkt i markedsværdidefinitionen redegøres teoretisk for en række anbefalinger, og publikationen giver på pædagogisk vis en række eksempler på, hvorledes anbefalingerne praktisk skal håndteres i DCF-modellen. Herudover redegøres for de særlige forhold, som skal iagttages

ved anvendelse af DCF-modellen, såfremt vurderingen enten skal anvendes til brug for regnskabsmæssige forhold eller til brug for vurdering af kreditmæssige forhold. Anbefalingerne er tilpasset særlige danske forhold og er forankret i kapitaliseringsmetoden, der nok må betegnes som den mest anvendte metode til værdiansættelse af ejendomme i dagens marked.

Hvad er nyheden i anbefalingerne?

Ikke overraskende viste arbejdet i arbejdsgruppen, at DCF-modellen bliver anvendt vidt forskelligt hos de forskellige markedsaktører. Forskelligheder, som i praksis vil give sig udslag i større eller mindre forskelle i vurderingens udfald. I arbejdsgruppen har der været enighed om, at en ensartet og transparent måde at vurdere ejendomme på vil være en fordel for branchen med henblik på at øge tilliden og troværdigheden til værdiansættelser og dermed i sidste ende sikre investorenes interesse og erhvervets og de enkelte ejendomselskabers anseelse i samfundet. Den største nyhed i arbejdet er nok den, at et bredt udsnit af branchen med repræsentanter fra 14 markedsaktører har opnået enighed om et sæt af anbefalinger.

Herudover indeholder publikationen nyheder inden for den vurderingsmæssige behandling af deposita, inflation, redskaber til stillingtagen til vurdering af fremtidige pengestrømme, hvornår der kan anvendes forskellige forrentningskrav i budgetperiode og terminalår, fastsættelse af diskonteringsrenten etc. Nyheder, som vil blive præsenteret ved lanceringen af anbefalingerne.

Resultatet af arbejdet er en forankret beskrivelse af et sæt anbefalinger til de dele af ejendomsbranchen, der beskæftiger sig med værdiansættelse af investeringsejendomme. Anbefalingerne vil skulle læses i sammenhæng med publikationen “Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen”, som blev udgivet af Ejendomsforeningen Danmark i oktober 2006.

Er målet nået?

Det er ønsket, at anbefalingerne vil blive taget vel imod af den danske ejendomsbranche, og at der vil blive arbejdet med

anbefalingerne, således at det fremadrettet bliver lettere at gennemskue og sammenholde vurderinger. Det er endvidere ønsket, at anbefalingerne vil give et øget kendskab til DCF-modellen og medvirke til en øget gennemsigtighed i værdiansættelserne på investeringsmarkedet i Danmark – også i forhold til udenlandske investorer.

Trods det forhold, at der er taget et pænt skridt ved udarbejdelse af anbefalingerne, er det dog fortsat min opfattelse, at der eksisterer et generelt behov i branchen for en bedre dokumentation af den anvendte diskonteringsrente. Den anvendte diskonteringsrente bør kunne forklares ud fra et “entydigt” grundlag, som f.eks. offentlige tilgængelige data som rente, sammenlignelige transaktioner, branchens benchmark m.v. Så der er fortsat forhold at arbejde med for at skabe øget gennemsigtighed på det danske marked. ■

Den nye publikation bliver offentliggjort til november.



ILLUSTRATION: SHUTTERSTOCK

Af advokat Mogens Dürr
md@ejendomsforeningen.dk

og advokat Timmy Lund Witte
til@ejendomsforeningen.dk

Ejendomsforeningen Danmark



Administration af bolig-lejemål er krævende

Administration af boliglejemål er en krævende disciplin. Det skyldes, at politikerne tilsyneladende har en aldrig svigtende lyst til at komplicere lejelovgivningen yderligere, og at det er den generelle opfattelse, at intet problem er for uanseeligt til ikke at skulle reguleres i lejelovgivningen.

Vi må blandt andet forvente, at der bliver et betydeligt pres for at få gennemført forbedringer af de eksisterende udlejningsboliger for at opnå energibesparelser.

Det er derfor mere vigtigt end nogensinde før, at de personer, som beskæftiger sig med administration af boliglejemål, er godt uddannede og har et opdateret kendskab til lejelovgivningen.

Energiforbedringer i udlejningsejendomme

I de kommende år vil der komme et betydeligt behov for, at der bliver gennemført energibesparelser i udlejningsboligerne. Socialministeriet udsendte i 2009 et udkast til lovforslag om ændring af lejeloven og boligreguleringsloven, som bl.a. indeholdt en række nye energimæssige krav til private udlejningsboliger. Lovforslaget blev dog reduceret til et indgreb over for den fra politisk side uønskede udlejning af boliglejemål til videreudlejning til egne medarbejdere, forskere m.v.. Denne lovændring er vedtaget og trådte i kraft i juni 2010. De øvrige elementer i lovforslaget er udskudt til et kommende lovforslag i Folketingssamlingen 2010/2011.

Ejendomsbranchen må forvente et stort pres for at få udført forbedringsarbejder i den private udlejningssektor med henblik på at få reduceret energiforbruget. Når forbedringsar-

bejder skal gennemføres, vil det skulle ske under overholdelse af de mange gyldigheds- og formalitetskrav i lejelovgivningen, da der næppe er udsigt til, at politikerne vil modernisere reglerne, blot fordi der er tale om energibesparende arbejder.

Det er derfor vigtigt, at udlejerne og administratorerne er i stand til at håndtere dels gennemførelsen af forbedringsarbejderne, dels varslingen af lejeforhøjelser for forbedringsarbejderne uden, at der begås fejl.

Indgåelse af beboelseslejeaftaler, herunder huslejeafstættelse

Jo mere udførlig og omhyggelig, man er i udformningen af sine lejekontrakter, jo færre konflikter vil man som udlejer eller administrator opleve. Det gælder for eksempel, når lejemålet fraflyttes eller for den løbende vedligeholdelse i lejeperioden. Omtanke og kendskab til lovgivningen gælder også i relation til den startleje, som man fastsætter i forbindelse med lejeaftalens indgåelse, hvor det for eksempel i visse nyere omkostningsbestemte ejendomme er muligt at opnå en husleje, der ikke har "det lejedes værdi" som overgrænse i modsætning til for eksempel varsling af omkostningsbestemt husleje, hvor en sådan begrænsning findes specifikt i boligreguleringsloven. Det er derfor af største vigtighed, at man som udlejer eller administrator er bekendt med, hvilke muligheder og hvilke begrænsninger lejelovgivningen udstikker i relation til kontraktindgåelsen.

En endnu delvist uafklaret problemstilling knytter sig til ejendomme, der er andelsboligforeninger, og som bliver solgt på tvangsauktion. Efter salget har de tidligere andelshavere en lovbestemt ret til at blive boende som lejere. Hvilke vilkår

gælder for disse lejemål, når nye lejekontrakter skal udformes? Er det lejelovgivningens almindelige regler, som gælder, hvorefter udlejer ikke, som det sædvanligvis sker, har mulighed for at fravige lejeloven i det omfang, det er muligt? Eller er det muligt for den "nye" udlejer (køber på tvangsauktionen) at indgå lejekontrakter med lejerne på helt normal vis, det vil sige med mulighed for at fravige lejeloven, hvor dette er "til-ladt", for eksempel angående vedligeholdelsesfordelingen og måske en forlængelse af udlejers reklamationsfrist ved lejers fraflytning? Svaret er med stor sandsynlighed det sidste.

Rygning i lejemål

Det er foreløbigt uafklaret i retspraksis, hvilke muligheder en udlejer har over for en storrygende lejer, hvis tobaksos de andre lejere har klaget over. Vil udlejer kunne bringe lejemålet til ophør på grund af den generende rygning, eller er rygere generelt som en "hetzet" gruppe "fredet" som sådan? Endnu har ingen fundet anledning til at prøve dette spørgsmål ved retten. Men det forekommer dog nærliggende, at generende rygning og røg, der påvirker de andre lejere i en ejendom, umiddelbart vil kunne anses som misligholdelse i stil med støjgener, hvor retspraksis er righoldig.

Vil udlejer kunne pålægges at tætné etageadskillelsen, så røg ikke siver fra et lejemål til et andet? Svaret lægger sig tæt på svaret på spørgsmålet om, hvorvidt en udlejer kan pålægges at lydisolere en udlejningsejendom ved støjgener fra en lejer? En lyd- eller "røgisolering" vil være en forbedring af ejendommen i lejeretlig henseende. Svaret på begge de stillede spørgsmål vil derfor være benægtende – det kan udlejer ikke forpligtes til. Dette skyldes blandt andet, at en udlejer efter både rets- og ankenævnspraksis som udgangspunkt ikke kan pålægges at forbedre ejendom mod sin vilje. Eneste retsmiddel er herefter de misligholdelsesbeføjelser, som lejeloven udstikker.

I relation til fraflytningen medfører massiv rygning i lejemål ofte, at istandsættelsesudgiften bliver noget højere. Udlejer vil kunne pålægge lejeren denne merudgift. Der findes umiddelbart kun én dom tilbage fra 2005, hvor udlejers udgifter til

ekstra rengøring i form af nedvaskning af vægge ved sodskader kunne pålægges lejeren.

Tilbudspligt

I lyset af den opbremsning i prisstigningerne på udlejningsejendomme, som der har været gennem de seneste år, er der en risiko for, at lejelovens regler om tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme får fornyet aktualitet. Der er samtidig ikke udsigt til, at der vil ske begrænsninger i lejernes adgang til at overtage ejendommene på andelsbasis.

Hvis en udlejningsejendom skal overdrages til en ny ejer, er det derfor vigtigt, at administratorer og udlejere har et godt overblik over reglerne om tilbudspligt. Dermed kan overdragelsen håndteres korrekt, uanset om der er tilbudspligt på ejendommen eller ej.

Selvom reglerne er komplicerede, og konsekvenserne ved en manglende overholdelse af tilbudspligten, kan være særdeles alvorlige, foreligger der faktisk kun begrænset retspraksis om tilbudspligtsreglerne. Disse regler har hidtil kun været begrænset omtalt i den lejeretlige litteratur. Som udlejer eller administrator er man imidlertid nødt til at sikre sig, at man har den fornødne indsigt i reglerne allerede, når man indleder overvejelserne om salg af en udlejningsejendom. ■

LÆS MERE OM "BOLIGLEJEMÅL"

Alle de ovennævnte problematikker er beskrevet i bogen "Boliglejemål", som Ejendomsforeningen Danmark netop har udgivet. Bogen gennemgår hele den komplicerede lejelovgivning. Bogen indeholder praktiske anvisninger på, hvorledes man udlejer og administrerer boliglejemål. Som en af de få bøger indeholder den også et kapitel om reglerne om tilbudspligt.

Læs mere på www.ejendomsforeningen.dk



Af Nicolai Thorninger
Advokatfirmaet Rønne & Lundgren
nth@rl.dk



ILLUSTRATION: SHUTTERSTOCK

Refusionsopgørelser: Momsen skal somme tider med

I forbindelse med overdragelse af fast ejendom vil der typisk blive udarbejdet en refusionsopgørelse vedrørende ejendommens indtægter og udgifter henover overtagelsesdagen.

Når det gælder en momsregistreret erhvervsejendom (dvs. en erhvervmæssigt udlejet ejendom, der er frivilligt registreret for moms) er det ofte spørgsmålet, hvordan der ved udarbejdelse af refusionsopgørelsen skal forholdes med momsen.

Hverken de enkelte refusionsposter eller den samlede refusionssaldo er efter momslovens § 4 vederlag for en vare eller en ydelse. Selve refusionen mellem køber og sælger er derfor ikke i sig selv momspligtig.

Spørgsmålet bliver derfor, i hvilket omfang moms, der er opkrævet eller betalt af beløb, som giver anledning til refusion, også skal refunderes.

Det er udgangspunktet efter momslovens § 13, stk. 1, nr. 8, at udlejning mv. af fast ejendom er moms fritaget.

Efter momslovens § 51, stk. 1 kan ejendomme til erhvervmæssig udlejning imidlertid frivilligt momsregistreres. Det har den virkning, at der skal opkræves moms af lejeindtægter, lejedeposita mv., og at købsmoms kan "afløftes" ved fradrag i ejerens momsregnskab.

Ved overdragelse af ikke-momsregistrerede ejendomme er der ingen salgsmoms af lejeindtægter mv. at refundere. Modsat skal købsmoms refunderes fuldt ud, da den ikke kan afløftes.

En uvidenskabelig rundspørge har vist, at håndteringen af moms ved udarbejdelse af refusionsopgørelser i høj grad er en trossag. Det gælder uanset om spørgsmålet stilles til kolleger i ejendomsbranchen eller medarbejdere hos SKAT. Den mest almindelige opfattelse er dog vist, at refusionsopgørelser (altid) er uden moms.

Så længe momsen behandles korrekt i begge parter momsregnskaber, er der da også kun tale om et likviditetsspørgsmål, og som sådan har det oftest mindre betydning. Problemet opstår, hvis begge parter afløfter den samme købsmoms, eller ingen af parterne korrekt afregner salgsmoms.

Det kan tænkes, at køber oppebærer en indtægt, eksempelvis bagudbetalt eller efterreguleret leje, for en periode henover overtagelsesdagen, hvorefter sælgers andel af indtægten refunderes inklusiv moms.

Problemet for køber opstår, hvis sælger ikke afregner – og måske ikke er i stand til at afregne – det pågældende momsbeløb, og køber hæfter for beløbet over for SKAT. Køber kan i den situation komme til at betale momsbeløbet to gange, da det jo allerede er betalt til sælger over refusionsopgørelsen.

Svaret på spørgsmålet om, hvorvidt der bør ske refusion af **salgsmoms**, afhænger dermed af, om køber eller sælger hæfter for momsbeløbet over for SKAT. Refusionsopgørelsen bør derfor sikre, at den part, der hæfter for beløbet over for SKAT, også kommer til at ligge inde med beløbet efter afregning af refusionssaldoen.

Om momshæftelsen fremgår det af momslovens § 46, stk. 1, at den påhviler den afgiftspligtige person, der "foretager en afgiftspligtig levering af varer eller ydelser her i landet". Spørgsmålet er, hvem af køber og sælger i eksemplet, der leverer ydelsen, når de begge ejer ejendommen i en del af fakturaperioden.

I henhold til momslovens § 23, stk. 2 anses faktureringstidspunktet for leveringstidspunktet, for så vidt fakturering sker inden eller snarest efter leverancens afslutning. I det førnævnte eksempel med den efterregulerede eller bagudbetalte leje er det derfor formentlig køber, der hæfter – og bliver ved med at hæfte – for afregning af moms af lejen over for SKAT. Se også momsvejledningens pkt. F.1.2.

Aftales det derimod eksempelvis mellem parterne, at sælger af praktiske grunde skal opkræve leje eller andre ydelser på eller efter overtagelsesdagen, er hæftelsesforholdene uklare. Momslovens §§ 23 og 46, stk. 1, tyder umiddelbart på hæftelse for køber, mens §§ 45, stk. 5 og 57 peger på sælger.

Det må derfor anbefales den part, som ikke kommer til at ligge inde med momsbeløbet, at sikre, at momsen afregnes korrekt over for SKAT.

Det samme gælder, hvis sælger bliver ved med at opkræve leje eller andet efter den aftalte overtagelsesdag. Det kan eksempelvis ske i de ikke helt sjældne situationer, hvor en overdragelsesaftale indgås betinget, og de aftalte betingelser først afklares efter overtagelsesdagen.

Sikkerhed kan eksempelvis opnås ved at aftale, at køber kan tilbageholde en del af den deponerede købesum, indtil momsafregningen er dokumenteret. Det svarer til det tilbagehold, der ofte sker til sikkerhed for afregning af refusionssaldoen.

For så vidt angår **købsmoms** er det afgørende for parterne at vide, hvem der ved opgørelse af momstilsvaret efter moms-lovens § 56 har ret til at afløfte momsen.

Eksempel: En ejendom overdrages pr. 1. april, og køber skal refundere posterne på ejendomsskattebilletten, herunder de momspligtige, som er betalt af sælger for hele første halvår. Hvis retten til at fradrage moms af hele det betalte beløb ligger hos sælger og bliver ved med at gøre det, er det vigtigt for køber, at der ikke medtages moms af refusionsbeløbet. Her må faktureringstidspunktet være afgørende for, om køber eller sælger ved overdragelse af en fast ejendom har retten til at afløfte momsen, jf. momsloven §§ 23, stk. 2 og 37, stk. 2.

Retten til at afløfte momsen ligger med andre ord normalt hos den part, der ejede ejendommen på faktureringstidspunktet, og som hæfter for momsen over for leverandøren.

Bemærk dog at for posterne på ejendomsskattebilletten er udstedelse af ejendomsskattebilletten ikke det samme som "faktureringstidspunktet". I ovennævnte eksempel ville det få den utilsigtede konsekvens, at sælger kunne afløfte momsen også af anden rate, som ellers betales af køber og end ikke giver anledning til refusion mellem parterne. Se Told- og Skattestyrelsens meddelelse SKM2001.5.TSS.

Om **depositum** følger det af praksis efter momslovens § 27, stk. 2, nr. 3, at det skal medregnes til udlejers momstilsvaret. Udlejer skal med andre ord afregne moms af depositum over for SKAT i forbindelse med opkrævningen (med mindre depositum indsættes på en spærret bankkonto i lejers navn, og udlejer ikke oppebærer indtægter af beløbet). Omvendt kan udlejer foretage et tilsvarende fradrag i sin momspligtige omsætning, når der udstedes kreditnota til lejer for depositum ved lejeforholdets ophør, jf. momslovens § 52, stk. 2 og momsvejledningens pkt. G.1.2.3.

Som i eksemplet oven for vil momspligten antagelig påhvile – og fortsat påhvile – sælger, hvis depositum er opkrævet i dennes ejertid. Hvis depositum godskrives køber over refusionsopgørelsen (eller, som det også ofte ses, modregnes af køber ved deponering af købesummen) bør dette derfor formentlig ske uden moms.

Sikkerhedsstillelse i form af en bankgaranti er derimod ikke momspligtig. Udlejer skal kun afregne moms i det omfang, garantibeløbet udbetales til dækning af momspligtige ydelser. Når sælger tiltransporterer køber sine rettigheder som garantikreditor i forbindelse med handlen, har det ingen momsmæssige konsekvenser og giver i øvrigt ikke anledning til refusion mellem parterne.

Sammenfattende kan der ved udarbejdelse af refusionsopgørelser ikke arbejdes ud fra et generelt princip om, at moms af refusionsposterne skal eller ikke skal refunderes.

Refusionsopgørelsen må udarbejdes, således at den afspejler, hvem der hæfter for salgsmomsen henholdsvis har retten til at afløfte købsmomsen.

Afgørende for udformningen af refusionsopgørelsen (i hvert fald som hovedregel) om fakturering er sket i købers eller sælgers ejertid. Dette gælder også for et opkrævet depositum.

Hæftelsesspørgsmålet er dog langt fra i alle tilfælde let at besvare, og det må anbefales, at det overvejes grundigt. Særligt må man som køber af en ejendom fra en nødlidende sælger omhyggeligt sikre sig, at der sker korrekt refusion og afregning af moms. ■

Havnefronten danner rammen om landsmøde i Aalborg

Af Anne Henriksen, Formand for Byggesocietetet Aalborg



FOTO: JENS MORTEN

Den 22. september er der landsmøde i Aalborg.

Aalborg har i de seneste år været i gang med en forandring fra en århundrede gammel industriby til en moderne vidensby. Aalborg Universitetscenter ekspanderer løbende, senest med lægestudiet. I takt med denne ekspansion ændres bybilledet langsomt. Havnefronten, der hidtil har været domineret af tungt erhverv og store siloer, er nu ved at være færdigomdannet med imødekommende åbne pladser, med grobund for byliv, arkitektoniske perler i form af Utzon Centret, samt spændende kulturelle indslag som Nordkraft og senere Musikkens hus.

Da Byggesocietetet Aalborg i år stod for tur for at afholde det årlige landsmøde, faldt det helt naturligt, at vi lader den nye havnefront danne rammen om vores landsmøde, og derved giver medlemmer fra andre dele af landet mulighed for at opleve vores nye by. Ud over spændende og kritiske indlæg, giver vi også deltagerne mulighed for at opleve flere af byggerierne på tættest hold, ligesom vi giver alle mulighed for en hyggelig sejltur på Limfjorden, så havnefronten kan beskues fra vandsiden.

Men udviklingen af Aalborg slutter ikke ved færdiggørelsen af havnefronten. Byggeriets aktører står nu overfor udfordringen i at skulle udvikle de gamle store industriområder "Eternit Grunden", "Godsbanearialet" og "Østre Havn". Som ved omdannelsen af Nordkraft vil man forsøge at bevare stemningen fra den gamle industriby.

Flere medlemmer

I takt med ændringen af byen er det også Byggesocietetet Aalborgs opfattelse, at byggesocietetets rolle og medlemmernes behov ændres. I et dynamisk videnssamfund er det vigtigt, at vi som byggeriets eneste tværfaglige netværk formår at leve op til vores medlemmers ønsker i fremtiden og ikke blot fastholder vores nuværende medlemmer, men tillige formår at udvide kendskabet til vores forening og rekvirere nye medlemmer. Udfordringen består fremadrettet i at afholde arrangementer, der tilfører vores medlemmer viden og erfaring, og som kan konkurrere med det store udbud af arrangementer og aktiviteter, som vi som moderne mennesker såvel i arbejds- som privatlivet

Arrangementer og konferencer 2010

22. september

Byggesocietetets Landskonference i Aalborg

28. - 29. september

Junior-tur til Stockholm

29. september

Besøg i Middelfart Sparekasses nye spektakulære hovedsæde

30. september

Konference: Kontormarkedet 2011 – udlejning og udvikling i et udfordrende marked

7. - 10. oktober

Inspirationstur til Berlin

12. oktober

Konference: OPP – fremtid, status og potentiale i de kommende år

4. november

Konference: Odense – udvikling, projekter, fremtid og debat

18. november

Konference: Årets kvindelige forbillede i bygge- og ejendomsbranchen – med uddeling af prisen: Årets kvindelige forbillede

Læs mere om alle arrangementer og om Byggesocietetets aktiviteter på www.byggesocietetet.dk

ustandselig bombarderes med. Byggesocietetet Aalborg vil forsøge at styrke sit netværk via rekruttering af nye medlemmer, ligesom vi på sigt vil arbejde på at styrke netværket landsdækkende. I de seneste år er det arrangementerne i forbindelse med nye byggerier, der har trukket flest medlemmer. Vi vil derfor arbejde på at afholde flere arrangementer af denne karakter.

Vi ser frem til landsmødet, og glæder os til at vise vores by frem for det øvrige Danmark. Se hele programmet på www.byggesocietetet.dk ■

Danske institutionelle investorer i prisregn

Det var en stor dansk aften, da årets europæiske priser blev uddelt ved IPE Real Estate Award i Amsterdam. Tre danske ejendomsinvestorer modtog 6 priser. Det viser styrken hos danske institutionelle investorer, siger prisvinderne fra ATP Real Estate, PFA Ejendomme og FSP Pension.

– Danske investorer klarer sig godt internationalt. Vi er stærke på både strategi, risikoafdækning og konkrete investeringer. Det viser sig på en aften, hvor Danmark løber med hele 6 priser. Jeg er stolt af, at det blev til fire priser til ATP, siger Michael Nielsen, direktør i ATP Ejendomme og ATP Real Estate.

ATP Real Estate modtog priser for blandt

andet 'bedste porteføljesammensætning' og 'bedste value added investering'.

ATP Real Estate har tidligere modtaget IPE-priser, mens det er første gang, at PFA Ejendomme stiller op i konkurrencen. PFA blev kåret til årets "bedste institutionelle investor i de nordiske lande".

FSP modtog for anden gang IPE-guld inden for kategorien "bedste mellemstore institutionelle investor". Første gang var i 2008.

IPE Real Estate Awards 2010 uddeles af Europas førende magasin for pensionsbranchen "Investment & Pensions Europe" (IPE).

HENNING LARSEN ARCHITECTS FIK KONGELIG EKSPORTPRIS

Kong Frederik den Niendes Hæderspris er i år tildelt Henning Larsen Architects. Prisen gives som anerkendelse for virksomhedens internationale succes og blev overrakt af HKH Prins Henrik ved en ceremoni på kongeskibet Dannebrog i juni. Adm. direktør Mette Kynne Frandsen, designdirektørerne Louis Becker og Peer Teglgaard Jeppesen modtog prisen.

– Vi er meget stolte, og det er et stort skulderklap til alle medarbejdere. Arkitektbranchen har de seneste fem år orienteret sig mere globalt end tidligere. Vi har i Danmark en stærk designtradition, der tager afsæt i lokale forhold, og derfor vinder



FOTO: FINN BRØNDUM

danske arkitekter mange internationale konkurrencer. Danske arkitekters kunstneriske tilgang giver et stærkt formsprog og en arkitektur, der møder brugerne i øjenhøjde, siger adm. direktør Mette Kynne Frandsen, Henning Larsen Architects.

– Eksportprisen er med til at sætte fokus på faget og den betydning, det har for Danmarks eksport.

I 2003 var eksportandelen af Henning Larsen Architects' omsætning 15 procent, og direktionen satte derfor en internationalisering af virksomheden på dagsordenen. Det har givet resultater, og i indeværende regnskabsår estimeres eksportandelen at være steget til 64 procent.

Foruden en lang række projekter i Danmark arbejder Henning Larsen Architects med projekter i omkring 20 lande.

Fra venstre partnerne Per Teglgaard Jeppesen, Louis Becker og adm. direktør Mette Kynne Frandsen, Henning Larsen Architects og HKH Prins Henrik ombord på kongeskibet Dannebrog.

JENS VINTHER NIELSEN UD AF DIREKTIONEN

Bestyrelsen i Dan-Ejendomme har indgået aftale med direktør Jens Vinther Nielsen, så han fratræder sin stilling som medlem af direktionen i selskabet. Jens Vinther Nielsen fratræder endvidere som bestyrelsesformand i Kuben Ejendomsadministration og som bestyrelsesmedlem i Kuben Andelsboligmæglerelskab.

Adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen udgør nu alene direktionen i Dan-Ejendomme.



TIDLIGERE SAS-DIREKTØR ADM. FOR SCANDIC

Anders Ehrling, tidligere adm. direktør for SAS Sverige, bliver ny koncernchef og adm. direktør for Nordens førende hotelkæde, Scandic. Anders Ehrling tager over efter Scandics nuværende koncernchef og adm. direktør, danskeren Frank Fiskers, som i stedet bliver partner i et hotelejeendomsselskab i London. Frank Fiskers forbliver tilknyttet Scandic som medlem af bestyrelsen og som investor.

Scandic er Nordens førende hotelkæde med over 150 hoteller i ti lande. De seneste år har virksomheden ekspanderet kraftigt, samtidig med at varemærket er blevet udviklet og moderniseret. Inden længe åbner Scandic nye flagskibshoteller i Stockholm, Oslo, Helsinki, Hamburg og Berlin.

Landmålergården ekspanderer i København

For bedre at kunne rådgive og udføre arbejde for en voksende kundeskare i Københavnsområdet, har Landmålergården valgt at etablere ny afdeling i Hvidovre, som primært skal tage sig af arbejdet i Storkøbenhavn.

– Etableringen af den nye afdeling er en naturlig konsekvens af, at vi løser flere opgaver omkring København og Landmålergårdens andre afdelinger er placeret på Midt- og Sydsjælland. Placeringen i Hvidovre gør, at vi får en central geografisk placering i forhold

til vore kunder. Vi kan både løse de lokale opgaver for privatpersoner, men også hurtigt nå større kunder, siger Erik Lysdal, der bliver afdelingsleder.

Kontoret bliver yderligere bemandet med landsinspektørerne Annette Seibæk og Michael Zier Madsen samt landmålerne Rafal Farhan og Ole Ørslev.

Fra venstre Michael Zier Madsen, Annette Seibæk og Erik Lysdal, Landmålergården.



PARTNERE FRA RØNNE & LUNDGREN FLYTTER TIL ACCURA

Samtlig partner, jurister og medarbejdere fra en række af Rønne & Lundgrens afdelinger er gået sammen med advokatfirmaet Accura. Det drejer sig om de afdelinger, der arbejder med virksomhedsoverdragelser, bank- og finansieringsret, børs- og kapitalmarkedsret, ansættelsesret, immaterialret og konkurrenceret.

Umiddelbart er det altså ikke de direkte ejendomsrelaterede områder. Men netop Accura er kendt for at være M&A orienteret i sin tilgang til ejendomsområdet, og derfor forventer Accura, at tilgangen også vil styrke området for fast ejendom, der ledes af Henrik Groos og Jon Dyhre Hansen.

Det nye Accura får ca. 160 medarbejdere, heraf mere end 100 jurister.

– Med fusionen realiserer vi et vigtigt strategisk mål og skaber en af landets absolut

førende advokatvirksomheder. Accura styrkes både i bredden og i dybden og kan med mere end 100 specialiserede jurister håndtere alle sager inden for vores fokusområder, siger Kåre Stolt, seniorpartner i Accura.

Accura er en af Danmarks førende advokatvirksomheder med særlig fokus på virksomhedshandler, fast ejendom, bank og finans, børs- og kapitalmarked samt rekonstruktioner.

– Med det nye Accura har vi skabt en advokatvirksomhed, der vil være et synligt og oplagt valg for endnu flere danske og internationale kunder såvel som for dygtige medarbejdere. Derigennem forventer vi, at væksten forstærkes, siger Jesper Schultz Larsen, partner i Rønne & Lundgren.

Det nye Accura vil fortsat have domicil i Hellerup i København.

Følgende partnere i Rønne & Lundgren deltager i fusionen: Anne Marie Abrahamson, Jeppe Brinck-Jensen, Henrik Juul Hansen, Christina Heiberg-Grevy, Anja Staugaard Jensen, Morten Jensen, Jesper Schultz Larsen, Poul Jagd Mogensen og Thomas Skjellerup.

Henrik Groos (billedet) og Jon Dyhre Hansen tegner afdelingen for fast ejendom hos Accura nu i et betydeligt større firma.



DAHL KØBENHAVN I NYT ADVOKATFIRMA

Efter flere års samarbejde udtræder Dahl København af Dahl samarbejdet og fortsætter den nuværende advokatvirksomhed under navnet Amstrup, Jung & Partnere Advokatfirma.

Amstrup, Jung & Partnere Advokatfirmas forretningsprofil bliver fortsat at yde specialiseret juridisk rådgivning og bistand inden for køb og salg af virksomheder, skatteret, selskabsret, kommercielle kontrakter, immaterialret, fast ejendom, offentlig-privat erhvervsudvikling, arbejds- og ansættelsesret, bank- og finansieringsret samt forsikrings- og erstatningsret - til både danske og internationale kunder.

Udtrædelsen sker pr. 1. juni 2010 – i fuld overensstemmelse mellem de øvrige Dahl kontorer og Amstrup, Jung & Partnere.

Amstrup, Jung & Partnere Advokatfirmas godt 40 medarbejdere forbliver i de nuværende lokaler på Lersø Park Allé.

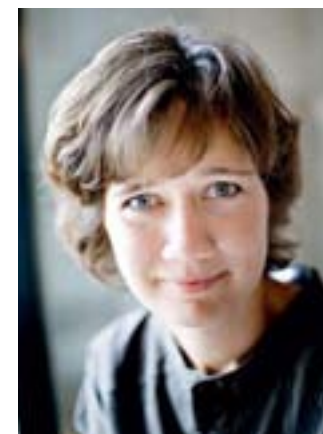
På ejendomsområdet er det partner Steen Puch Holm-Larsen, der blev en del af Dahl i marts 2010, der tegner afdelingen.



Natalie Mossin ny formand for Arkitektforeningen

Arkitektforeningen har valgt den 35-årige arkitekt Natalie Mossin til ny formand.

– Arkitektforeningens medlemmer kan regne med, at jeg som formand vil arbejde hårdt for, at vi som forening fremmer, favner, og lader foreningen beriges af hele fagets bredde. Jeg vil arbejde dedikeret for at fremme arkitekters vilkår og et godt bygget miljø. Men for at kunne gøre dette, vil jeg have brug for input, sparring og engagement fra jer. Hvis vi som forening skal kunne løfte opgaven, er der brug for alle medlemmer – og for engagement fra hele landet.



Netop det store engagement er også karakteristisk for Natalie Mossin selv.

– Arkitektforeningens ny formand er en af arkitektstandens sejeste ildsjæle. Natalie Mossin brænder for arkitektstanden og arkitektfaget, hvor hun er kendt og værdsat som en engageret debattør og en utrættelig frontkæmper, når det gælder mærkesager som f.eks. sikring af arkitekters arbejdsvilkår, arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed i arkitekturen, siger Akademisk Arkitektforenings direktør, Jane Sandberg.

Natalie Mossin.

Casa udvider indenfor projektudvikling

Michael Kühn Thomsen og Claus Haase Clausen er ansat som projektudviklere hos CASA Entreprise i Horsens. Arbejdet kommer til at bestå i udvikling af ejendomsprojekter indenfor både bolig, detailhandel og erhverv samt salg af byggeentrepriser.

Michael Kühn Thomsen, 33 år, har i de sidste 7 år arbejdet med udvikling af fast ejendom. Senest har han været ansat hos Sjælsø, hvor han i en årrække bl.a. var ansvarlig for virksomhedens afdeling i Finland, og derefter for udvikling af ejendomme på det danske marked. Han er uddannet cand.merc. Claus Haase Clausen er 47 år og har i mere end 20 år beskæftiget sig med ejendomsbranchen. Han er uddannet statsaut. ejendomsmægler og valuar og har gennem en årrække været selvstændig erhvervsmægler, hvor han især har været beskæftiget med udvikling af boligprojekter. De seneste år har han været selvstændig ejendomsudvikler med vægt på detailhandel, liberal erhverv og boliger.



Michael Kühn Thomsen og Claus Haase Clausen.

læs i
næste
nummer

I nr. 7 sætter vi fokus på

Nyt fra regionerne | Nordjylland

- Hvordan har regionen klaret sig bedre end ventet?
- Hvem er de store aktører og hvad gør de nu?
- Kommer udviklingen til at ske i Hjørring eller Frederikshavn og hvilken rolle får Hirtshals?

Branchetema | Revision i bygge- og ejendomsbranchen

- markedet og aktørerne
- hvem og hvad præger branchen og hvorfor?

Butiksmarkedet

- er nedgangen i butiksmarkedet stoppet?
- vil flere butikker i sidegaderne lukke?
- hvad driver de mange nye butikker på hovedstrøgene?

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Magasinet Ejendom, att. Nikolaj Pfeiffer på tlf. 29 38 74 80. Deadline for annoncereservation er 3. september.



Steen Rehné Mathiesen i DN Erhvervs bestyrelse

Advokat Steen Rehné Mathiesen er tiltrådt som nyt bestyrelsesmedlem i DN Erhvervs bestyrelse, der samtidig udvider antallet af medlemmer fra tre til fire.

Steen Rehné Mathiesen er advokat og partner i advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen. Han er uddannet cand.jur. fra Københavns Universitet og har i en årrække arbejdet for forskellige advokatfirmaer, herunder bl.a. Ple-

sner og Rønne & Lundgren.

– DN Erhverv er en af de få yngre erhvervsmæglervirksomheder, der

Steen Rehné Mathiesen

virkelig har markeret sig og vist sig levedygtig i branchen, siger Steen Rehné Mathiesen.

Siden DN Erhverv blev stiftet i 2003 har virksomheden udviklet sig fra at koncentrere sig om salg af mindre udlejningsejendomme til nu i stadig højere grad at beskæftige sig med salg af store investeringsejendomme og porteføljer fra 100 mio. kr. og opefter.

Målet er, at Steen Rehné Mathiesens erfaring indenfor selskabs- og ejendomstransaktioner, ejendomsfinansiering, erhvervslejeret, udvikling og drift af butikcentre samt insolvens og rekonstruktion skal styrke DN Erhverv yderligere på områder, som i stigende grad efterspørges af klienter.

– Jeg vil gerne hilse Steen Rehné Mathiesen velkommen i bestyrelsen, hvor vi er sikre på, at han vil kunne medvirke til virksomhedens fortsatte udvikling og vækst, siger bestyrelsesformand Peter Wittsten.

TINA SAABY STADSARKITEKT I KØBENHAVN

Tina Saaby er udnævnt til stadsarkitekt i København. Hun efterfølger Jan Christiansen. Tina Saaby har erfaring fra Skaarup og Jespersen, Hou & Partnere og senest som partner i WITRAZ Arkitekter. Hun har bred erfaring fra mange forskellige typer projekter og byrumsudvikling og er således godt og bredt klædt på til den rådgivende funktion, som stadsarkitekten har i Danmarks hovedstad.

Tina Saaby blev arkitekt i 1997 og har derudover en uddannelse i ledelse af kreative virksomheder. Desuden har hun efteruddannelse i projektledelse, kommunikation, professionalisering og digitale værktøjer. Hun har fokuseret på brugerinddragelse, social innovation og nye samarbidsformer i byggeriet, og det bliver også nogle af de kompetencer, hun kommer til at trække på, når hun skal leve op til

sin udmeldte vision om at skabe “Meget mere København” ved at udnytte byens ressourcer og indarbejde dem yderligere, så København bliver med hendes egne ord “en by i øjenhøjde med flere cykler, større sammenhæng mellem bygninger og byrum, flere eksperimenter og mere liv mellem husene”.

Tina Saaby er 40 år og mor til 2 børn på 10 og 14. Hun er gift med Henning Thomsen, der også er arkitekt og arbejder i firmaet Gehl Architects. Hun bor selv i centrum af København og uden bil kender hun byen indefra som cyklist og fodgænger.

Tina Saaby.



FOTO: AGNES SAABY THOMSEN

TONNY NIELSEN UD- NÆVNT TIL NORDISK CHEF

Aberdeens Investment Management har 235 medarbejdere og forvalter aktiver for 60 milliarder kroner. Nu er Tonny Nielsen, CEO i Aberdeen Asset Management Denmark, også blevet udnævnt til chef for hele området og er dermed blevet Head of Investment Management, Nordic region and Eastern Europe.

I Aberdeens 27-årige historie har både investeringsmønstre og finansmarkeder ændret sig væsentligt. Mest tydelige er forskellene inden for ejendomsinvestering. Foranlediget af ønsket fra Rickard Backlund, Head of Property, om at trække sig tilbage fra et fuldtids ledelsesansvar i forbindelse med sin 60 års fødselsdag i september, vil virksomhedens ledelse naturligt ændres, og Andrew Smith overtager roret og styrer virksomheden ind i det næste årti. Det er i den sammenhæng, at Tonny Nielsen også får et udvidet ledelsesansvar.

– Vores mål som kapitalforvalter er at tilfredsstille investorernes behov for ejendomsinvesteringer uanset om det drejer sig om diskretionære porteføljer, pooled funds eller funds of funds. Denne udvikling understøttes af, at Aberdeens specialiserede ejendomsdivision – Aberdeen Property Investors – bringes tættere på de øvrige aktivklasser, når det drejer sig om struktur og proces, siger Andrew Smith, ny “Group Head of Property”.

Aberdeen beskæftiger i alt over 1.800 medarbejdere på 31 kontorer i 24 lande og har over €191.6 mia. aktiver under forvaltning i aktier, obligationer og ejendomme.

Tonny Nielsen.



Trine Bøgelund-Kjær partner i Frølund- Winsløw



Trine Bøgelund-Kjær.

Advokat Trine Bøgelund-Kjær er indtrådt som partner i advokatfirmaet FrølundWinsløw. Trine Bøgelund-Kjær er et kendt ansigt inden for entrepriseret, hvor hun de seneste 5 år har arbejdet som entrepriseretsspecialist i advokatfirmaet BechBruuns afdeling for fast ejendom og før da for blandt andet Norsker & Jacoby og Hasløv & Co.

Trine Bøgelund-Kjærs klienter er typisk entreprenører, tekniske rådgivere og bygherrer blandt både offentlige og private virksomheder. Hun har betydelig erfaring med udarbejdelse af kontrakter, forhandlinger, syn og skøn, sagkyndige beslutninger og voldgiftssager samt øvrig rådgivning omkring entrepris og udbud.

Trine Bøgelund-Kjær er født i 1967 og har haft møderet for Landsret siden 1998 og er siden 2005 uddannet mediator. Trine Bøgelund-Kjær underviser i såvel entrepriseret og udbudsret. Hos FrølundWinsløw kommer hun til at indgå i teamet omkring fast ejendom sammen med partner Iben Winsløw og Claudia S. Mathiasen.

DTZ ansætter afdelings- direktør i Århus

Ejendomsrådgiver DTZ har ansat Kenneth Pedersen som ny afdelingsdirektør på virksomhedens kontor i Århus.



Kenneth Pedersen.

Kenneth Pedersen er statsaut. ejendomsmægler og valuar og har 15 års erfaring på ejendomsmarkedet. Han har været boligsmægler fra 1995 – 2002 hos henholdsvis Home og EDC i Århus og erhvervsrådgiver hos Colliers Hans Vestergaard i Århus fra 2002-2010. Kenneth læser i øjeblikket HD i finansrådgivning på Aalborg Universitet.

Før sin ejendomskarriere var Kenneth Pedersen investeringsrådgiver og porteføljemanager i et privatejet vekselererfirma. Han er 37 år og bor med sin familie i Århus.

RUBRIKMARKED

JOBMARKED

Erhvervsejendomsmægler med solid viden og erfaring søges

JKE søger en erfaren erhvervsejendomsmægler, som primært skal varetage udlejningsopgaver.

Det er vigtigt at du kender “håndværket” og trives med at have mange opgaver, der alle hver især kræver din fulde opmærksomhed.

Du har gennem din erfaring lært vigtigheden af kvaliteten i det materiale du udfører, og den fremtoning du besidder, og du ved, at dine kunder kræver en løbende rapportering og en altid proaktiv adfærd.

Den rette ansøger

Du har i dag et indgående kendskab til ejendomsmarkedet, og du kan uden besvær forhandle en lejekontrakt på plads, hvorefter du grundigt og korrekt udarbejder fejlfrie dokumenter til parternes underskrift.

Det er helt afgørende, at din viden og erfaring er omfattende, og opnået gennem flere års virke som erhvervsejendomsmægler eller som udlejningschef

i et ejendomsselskab, samt at du finder det naturligt, at være udadvent og opsøgende i enhver henseende fra den første dag.

Vi tilbyder

JKE er et mindre team, som arbejder selvstændigt med alle traditionelle erhvervsejendomsmægleropgaver, men vi er også en del af de mere end ca. 350 dygtige medarbejdere i Dan-Ejendomme as, hvor vi internt kan søge råd hos juridiske eksperter, bygningstekniske specialister, samt erfarne ejendomsadministratorer.

Sammen vil vi aftale en lønpakke bestående af fast løn og resultatafhængig provision uden loft, mobiltelefon, samt kørselsgodtgørelse m.m.

Kontakt os

Du er velkommen til at kontakte afdelingschef Claus Obel Skovgaard på mobil 2778 3794 eller e-mail cos@jke.dk for en uforpligtende snak. Din henvendelse sker i fuld fortrolighed. Se hele stillingsopslaget på www.jke.dk

JKE | ESTATE
AGENTS

... en del af Dan-Ejendomme as

JKE • Tuborg Boulevard 14 • 2900 Hellerup • Tel. 7022 2522 • www.jke.dk

Se flere jobs i Magasinet Ejendoms Jobmarked på
www.magasinetejendom.dk

Lige nu søges bla.:

- Ejendomsadministrator til Dan-Ejendomme
- Projektudvikler til NCC Bolig
- Senior Projektudviklingschef til NCC Bolig

Nyt rubrikmarked i Magasinet Ejendom

Annoncer i vores rubrikmarked under Jobs, Investeringsejendomme eller Ydelser.

Priser fra kr. 1.995,- eks. moms

Læs mere om annoncering på www.magasinetejendom.dk/
annoncering eller ring til os på tlf. 49253969

magasinet
ejendom

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