

magasinet ejendom

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

Nr. 8 oktober 2010 | 3. årgang

STORT TEMA:
**Ejendomsadvokater
ruste sig til
nye tider**

Se tillægget
**NYT MAGASIN
OM INVESTERINGS-
EJENDOMME**

**Expo Real Reportage:
Europa tilbage på sporet**

Moms: Endnu værre end forventet

Konferencer fra Magasinet Ejendom

Odense

Udvikling, projekter, fremtid og debat
9. 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

Blandt talerne er:

Anker Boye, Borgmester, Odense Kommune
Jannik Nyrop, Chefarkitekt, Odense kommune
Helle Juul, Architect, JUULFROST ARCHITECTS
Jørn Beier, Direktør, Barfoed Gruppen
Lars Andersen, Adm. direktør, Odense Andelsboligforening
Carsten Rasmussen, Udviklingsdirektør, Freja Ejendomme A/S
Peter Mahony, Colliers Hans Vestergaard A/S
Bent S. Jensen, Direktør, Nybolig Erhverv Odense
Tony Hamilton, Direktør, Home Erhverv Odense

OBS
Ny dato!

Konferencesponsor:

REALKREDIT
Danmark

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

HotCop 2011

Hotemarkedet i Skandinavien
26. maj 2011

International conference om Hotemarkedet i Norden.

Vi sætter igen fokus på Investering, marked og udvikling af projekter og ejendomme i hotel, konference og kongressegmentet.

Program og talere offentliggøres snarest.

Reserver allerede nu datoen for årets HotCop.

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

Indhold

ARTIKLER

- 4 Leder | Kig fremad
- 14 Indblik | Opbrud på vej mod nye opsving
- 22 Indblik | Nye spillere med nye spilleregler
- 24 Indblik | Fusioner giver kritisk masse
- 38 Baggrund | Momsregler skaber forvirring
- 42 Reportage | Stærk indgang til 2011
- 50 Byggesocietetet | Aalborg Kommune fik det Gyldne Søm
- 52 Byggesocietetet | Byggesocietetet i fornyelsesproces

ORDET ER DIT

- 56 Ordet er dit | Bæredygtige bebyggelser af Holger Bisgaard, Hans Bo Hyldig, Klaus Hansen & Niels Kristian Hansen
- 58 Ordet er dit | Mursten eller mennesker af Per W. Hallgren
- 60 Ordet er dit | De nye momsregler for fast ejendom af Susanne Aakjær Holst
- 62 Ordet er dit | Højesteret udvider adgangen til at opkræve dækningsafgift af Thomas Stampe & Anders Hermansen

OVERBLIK

- Nyheder Indland | 6-13, 20, 26-27, 40-41
- Nyheder Norden | 54-55
- Marked og transaktioner | 28-31
- Tal og tendenser | 48-49
- Virksomheder og mennesker | 64-66

BRANCHEGUIDEN | 32-37



14



58



65



22

Virksomheder
og mennesker:
**MØD FREJA
EJENDOMMES
NYE SALGS-
DIREKTØR**



58

Kig fremad

Der er stadig mange, der forsøger at tale markedet ned med udsagn som “Det er jo ikke som i 2007”, “Der er stadig mange konkurer” og “Vi får lavvækst flere år endnu”. Og det er helt rigtigt alt sammen. Men, men, men – vågn op, vi kommer ikke tilbage til 2007 de næste mange, mange år. Til gengæld er vi godt på vej tilbage til et marked, der normaliserer sig. Og ja, der er høj ledighedsgrad. Og ja, det rammer mange. Og nej, det er ikke nemt.

Det er alt sammen rigtigt, men netop hjemvendt fra Europas største ejendomsmesse Expo Real, er det svært at bevare pessimismen. Der er ikke længere opgivelse printet i ansigterne på Europas ejendoms- og investeringselite. Tværtimod var det et seriøst fremadrettet arbejdsklima, der prægede messen med smil og klappen hinanden på skulderen. Samtidig var der en generel antagelse om, at vi undgår en ny recession – det såkaldte Double Dip.

Sammen med dette nummer får du vores nye tiltag, et magasinintillæg om investerings-ejendomme. Vi har i den forbindelse udvidet oplaget, så bladet kommer til alle ejendoms-selskaber på Sjælland foruden til alle kom-manditselskaber med ejendomsinvesteringer.

Om Magasinet Ejendom

Magasinet Ejendoms formål er at skabe viden, forståelse og netværk på tværs af de traditionelle brancheskel i bygge- og ejendomsbranchen. Magasinet Ejendom udgives af det lille forlag SP Business Media ApS ejet af Kamilla Sevel (DJ) og Nikolaj Pfeiffer. Kamilla Sevel har i knap 20 år fulgt bygge- og ejendomsbranchen i Danmark og er en af Danmarks mest erfarne ejendomsjournalister.

Magasinet udgives i samarbejde med den tværgående netværksorganisation Byggesocietetet og udkommer 10 gange om året i 3.500 eksemplarer. Hvert nummer har 10.000 læsere. Finansieringen af Magasinet Ejendom sker via et løbende salg af annoncer.

Efter et totalt dødvande er der så småt ved at komme gang i markedet for investerings-ejendomme igen, og det vil være spændende at se om det kan føre til et mere transparent marked, som man har i udlandet.

Gennemsigtigheden – forståelsen af prisdan-nelsen og markedet – er en af de vigtigste faktorer for et stabilt og bæredygtigt marked. Når chokket har lagt sig over nedturen, så er det en af branchens vigtigste opgaver at arbejde for større åbenhed.

Med venlig hilsen



Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel
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
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
Rosendahl's
Schultz Grafisk a/s



Næste nummer
Udkommer 22. november
Deadline for indlæg 3. november
Deadline for annoncer 5. november

Forsiden
Ejendomsgruppen hos advokat firmaet
Rønne & Lundgren

Medlem af



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

FIND dit næste LEJEMÅL på www.lokalebasen.dk

Ledige erhvervslejemål på Lokalebasen.dk

Kontorlokaler i Hovedstadsområdet

København K

Domicil i baghus i CITY	135 - 405 m ²
Kontorlokaler Christianshavn	107 m ²
Kontor på Strøget samt loftrum/lager	702 - 840 m ²
Eksklusive kontorlokaler ved Marmorkirken	398 m ²
Store kontorer i hjertet af København	1.451 m ²
Serviceret kontorhotel	20 - 190 m ²
Eksklusive Kontorlokaler på Kgs. Nytorv	1.068 m ²
Toldbodgade - nabo til Amalienborg	96 m ²
Flot ejendom på St. Kongensgade	1.453 m ²
Eksklusive kontorer ved Sankt Annæ Plads	567 m ²
Nørreport - Ved S-tog og Metro -	81 m ²
Attraktive kontorlokaler i Frederiksstad	641 m ²
Citykontor - Studiestræde	155 m ²
Kontorlokaler på Købmagergade ved Strøget	373 m ²
Gl. Pakhus med atmosfære	177 - 715 m ²
Nabo til Amalienborg og udsigt til Operaen	203 m ²
Citykontor - Studiestræde	67 m ²
Kontorlokaler i Ny Kongensgade	465 m ²
Eksklusive kontorlokaler ved Amalienborg	172 m ²
KONTOR - BUTIK - SHOWROOM	100 - 130 m ²
Kontorlejemål i stuen	262 m ²
Med udsigt over Christiansborg	229 m ²
Smukt indrettede kontorlokaler i City	218 m ²
Flotte kontorlokaler i Tolbodgade	704 - 1.864 m ²
Lejemål i et af Københavns ældste kvarterer	220 m ²
Attraktivt lejemål ved Nyhavn og Kongens Nytorv	424 m ²
Lejemål på 1-2. sal med parkeringspladser	710 m ²
Domicillejemål i den stille ende af Nyhavn	1.390 m ²
Kontorlejemål i attraktivt ambassade kvarter	404 m ²
Attraktiv kontordomicillejemdom i Amaliegade	1.610 m ²
Fantastisk udsigt over byens tage og tårne	120 m ²

Se flere ledige lejemål på www.lokalebasen.dk

Øvrige hovedstadsområde

Kontor- og produktionslejemål	357 - 1.473 m ²
1.398 m ² velfungerende kontorlejemål	1.398 m ²
Kontorfællesskab centralt i Hellerup	25 - 75 m ²
Velfungerende lejemål - kontor med lager	395 - 1.913 m ²
Kontorejendom med flere anvendelsesmuligheder	568 m ²
Velfungerende kontorlejemål	551 m ²
Topmoderne lejemål i Tuborg Havn	600 - 1.200 m ²
Velfungerende kontorlejemål 1.072 m ²	1.072 m ²
Domicilmulighed i Lyngby	3.500 - 19.000 m ²
Kontor, lager, produktion ved Ring 3, god synlighed	544 m ²
Kontorlokaler centralt i Kgs. Lyngby	685 m ²
Synligt hjørnelejemål ved Ring 3	188 m ²

Kontor, lager, produktion ud til Ring 3	6.592 m ²
Kontorlokaler i Waterfront Shopping Center	900 - 2.470 m ²
Kontorlejemål i velholdt domicillejemdom	162 - 908 m ²
Tvillingehus som domicil eller flerbrugerhus	500 - 7.016 m ²

Se flere ledige lejemål på www.lokalebasen.dk

Kontorlokaler på Fyn og Jylland

Odense og omegn

Nyt moderne kontordomicil	25 - 2.100 m ²
Centralt i Odense - kan opdeles i 2-3 lejemål.	4.500 m ²
Kontorhotel Odense C	61 - 139 m ²
Centralt beliggende kontorlejemål i Odense	28 - 350 m ²
Kontor i “Fællesdomicilet” på Odense havn	480 m ²
Kontor/klinik i Lottrup Gård - moms frit	194 m ²
Domicillejemål	3.504 m ²
Serviceret kontorhotel	10 - 65 m ²
Velbeliggende kontor i Odense centrum,	92 - 313 m ²
Central kontorhotel i Odense	10 - 80 m ²
Kontor direkte til Storebælt	90 - 155 m ²
Kontor og lager/opbevaring tæt på motorvej	511 m ²
Nyere lager/kontorejendom i erhvervsområde	588 m ²
Kontor, lager m.v. i mange størrelser	50 - 1.916 m ²
Kontorlejemål - evt. med laboratorie	217 - 973 m ²
Velbeliggende i nydelig erhvervs ejendom	230 m ² 625 m ²
Lejemål til kontor, lager, showroom, værksted m.v.	208 m ²
Velbeliggende kontor, showroom m.v.	156 m ²

Se flere ledige lejemål på www.lokalebasen.dk

Århus og omegn

Kontorfællesskab med fællesarealer i Århus C	97 m ²
Præsentable og velindrettede kontorlokaler	442 m ²
Lyse og flexible kontorlokaler i Risskov	36 - 490 m ²
Hyggelige kontorlokaler i kreativt miljø	50 - 150 m ²
Kontorlokale tæt på Århus Centrum & motorvej	45 m ²
Århus - Skrivebordspladser i kreativt fællesskab	10 - 100 m ²
Attraktivt beliggende kontor-/kliniklokaler	109 m ²
5 arbejdspladser på arkitekttegnestue i Aarhus C	117 m ²
Kontorlokaler 3.483 m ² tæt på Banegårdspladsen	3.483 m ²
Serviceret kontorhotel	12 - 80 m ²

Kontorlokaler i Risskov – Ravnsøvej	430 - 1.750 m ²
Skejby Companyhouse III	300 - 6.000 m ²
Velbeliggende og præsentabelt i Tilst	281-425 m ²

Se flere ledige lejemål på www.lokalebasen.dk

Ålborg og omegn

Meget synligt kontorkollektiv på hovedstrøg	35 - 120 m ²
Kontor i Hasseris Bymidte	71 m ²
Nystandsatte lokaler i bedste håndværkerkvarter	529 m ²
Aalborg Havnefront - Kontor i Patricier Stil	166 m ²
Superlækkert kontor m. kæmpestor tagterrasse	60 m ²
Kontorlejemål på Aalborg Havnefront	177 - 313 m ²
Kontorlokaler i Aalborg - tæt ved motorvej	260 - 369 m ²

Se flere ledige lejemål på www.lokalebasen.dk

Produktion og Lager i hele landet

Velbeliggende lager - repræsentativ administration	715 m ²
Kontor og lager med gode til og frakørselsforhold	804 m ²
Erhvervslejemål med kontor og lagerrum	256 m ²
Lager- og kontorejendom	568 m ²
Lager- og kontor i velfungerende erhvervspark	1.493 m ²
Velfungerende erhvervspark	3.975 m ²
Fjernlager tæt ved Jyllingevej og Ring 3.	1.077 m ²
Nyrenoveret lager - loftshøjde 3,30 - 3,70 m	800 - 3.057 m ²
Produktion i attraktivt erhvervsområde	1.728 m ²
Lagerlokaler i Brøndby	717 m ²
Lagerlokaler i Albertslund	235 m ²
Lagerhal - gode tilkørselsforhold og ramper	940 - 7.238 m ²
Værksted, Lager, Showroom, Engroshandel	200 - 800 m ²
Flot produktionsejendom i Glostrup	2.814 m ²
Højloftet opvarmet lagerlokale i Greve	650 m ²
Kontor, lager (mulighed for showroom) i Greve.	500 m ²
Regulær uopvarmet lagerhal ved Århus	400 m ²
Lager og kontor tæt på motorvej	1.281 - 1.670 m ²
Kontor / Produktion / Domicil i Skanderborg	350 - 2.540 m ²
Produktions- og kontorloakaler v. Herning	215 - 701 m ²

Gå ind på Lokalebasen.dk og læs mere om
disse og mange andre ledige lejemål.

Lokalebasen.dk

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

Lokalebasen ApS
Strandvejen 171
2900 Hellerup

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



PensionDanmark igangsætter 210 boliger i Århus



Isbjerget er tegnet i et internationalt samarbejde mellem de danske arkitekter CEBRA og JDS Architects samt hollandske SeARCH og franske Louis Paillard og Tækker Rådgivende Ingeniører.

salget, siger Jørn Tækker, direktør for Tækker Group.

NCC Construction Danmark er totalentreprenør på det samlede byggeri på ca. 30.000 kvm. Byggestart er planlagt til december 2010 med forventet afslutning i marts 2013.

PensionDanmark har tidligere opført i alt ca. 400 boliger i Ørestad, Lyngby, Frederiksberg og Ballerup. Med den nye investering har PensionDanmark investeret i alt ca. 6 mia. kr. i danske ejendomme – svarende til godt 6 pct. af medlemmernes opsparing.



Århus. Isbjerget får lejligheder på mellem ca. 50 og 200 kvm.

Projektet Isbjerget er oprindelig udviklet af Tækker Group, der kom i økonomiske vanskeligheder under finanskrisen og derfor ikke kunne gennemføre projektet.

– Jeg er glad for og stolt over, at det visionære og arkitektonisk banebrydende boligprojekt Isbjerget bliver opført på Århus Havn. Det har været en hård kamp at fastholde projektet i finanskrisen, og derfor er jeg lykkelig for

Fra venstre direktør i PensionDanmark Ejendomme Søren Ulslev, adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark, borgmester Nicolai Wammen og rådmann Laura Hay, Århus.

ÅRHUS: PensionDanmark bliver bygherre på 210 boliger i projektet Isbjerget på Århus Havn.

– Det er et enestående byggeri, som vil give mange familier nye, gode boligforhold i det centrale Århus. Det er en væsentlig udbygning af vores investeringer i ejendomme, som skal sikre medlemmerne et godt og sikkert afkast, siger adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark. Investeringen er på i alt cirka 500 millioner kr.

Partnerskabet mellem Århus Kommune som grundsælger og PensionDanmark som køber og bygherre af Isbjerget er central for opbygningen af en ny levende bydel på de havnearealer, der støder direkte op mod centrum af

LIND & RISØR OVERTAGER BÜLOW & NIELSEN

TAASTRUP: Lind & Risør overtager aktiviteterne indenfor enfamiliehuse under varemærket Bülow & Nielsen. Lind & Risør



befinder sig i øjeblikket i en stærk vækst. I 2010 forventes et salg på mere end 200 enfamiliehuse og herudover opføres for tiden

Fra venstre direktør Arne Becker, NCC, økonomichef David Christensen, L&R, adm. direktør Jesper Lind, L&R, produktionschef Jan S. Hansen L&R, markedsdirektør Claus Granholm L&R, sektionsdirektør Carsten Breum og sektionsdirektør Michael B. Hansen i forbindelse med Lind & Risørs overtagelse af Bülow & Nielsen.

rækkehusprojekter i Albertslund, Herlev og Ølstykke.

NCC Construction Danmark har med afhændelsen af Bülow & Nielsen's aktivitet overfor private kunder understreget sit strategiske fokus på professionelle kunder inden for det offentlige og private. Det gælder dog ikke NCC Bolig, der fortsat bygger boliger til private kunder.

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

Shl, Niras og Creo vinder sygehusbyggeri til 573 millioner kr.



Det nye Kolding Sygehus skal fungere som akutsygehus inden for det såkaldte Sygehus Lillebælt, der ud over Kolding omfatter sygehusene i Vejle, Fredericia, Middelfart og Give. Sygehus Lillebælt har et samlet optageområde på 300.000 indbyggere.

KOLDING: Schmidt hammer lassen architects har sammen med Niras, Creo, Balslev og GBL vundet konkurrencen om at tegne den nye masterplan for udbygning af Kolding Sygehus. Udbygningen omfatter ca. 32.000 kvm bestående af et sengeafsnit, en Fælles Akut Modtagelse og en ny ankomstbygning.

– Ambitionen er at skabe et samlet sygehus-anlæg med en helt ny identitet, siger partner

Kim Holst Jensen, Schmidt hammer lassen architects.

Baseret på nøje analyser af de landskabs-mæssige, bygningsmæssige og infrastrukturrelle forhold i det eksisterende sygehus flyttes hele ankomsten til en central placering mod vest.

Kolding Sygehus er første skridt på vej ind i

sygehusverdenen for Schmidt hammer lassen architects, der også er deltager i konkurrencen om det nye Herlev Sygehus.

Udbygningen af Kolding Sygehus er et projekt til i alt 573 millioner kr., som efter planen skal stå færdigt i 2014.

– Det er en styrke, at vi er en ny aktør i sygehusverdenen. Vi har bevæget os ud på nyt terræn med ydmyghed og en stor portion nysgerrighed. I et vindende samarbejde med det resterende team har vi med dette projekt vist, at vores arkitektoniske ambition og helhedsforståelse har en plads også i sygehus-sammenhænge, siger Kim Holst Jensen.

Niras har til gengæld allerede erfaring.

Siden foråret 2009 har NIRAS været engageret som bygherrerådgiver på Odense Universitetshospital, der også hører ind under Region Syddanmark.

– NIRAS er tilknyttet som rådgiver på flere af de største sygehusbyggerier i Danmark. Foruden Kolding og Odense drejer det sig om blandt andet Rigshospitalet og Skejby Sygehus. Det giver os unikke erfaringer med denne bestemte type store og komplekse byggerier. De erfaringer kommer nu også Kolding Sygehus til gode, påpeger Niras.

VEIDEKKE: LAVKONJUNKTUREN ER OVRE FOR DENNE GANG

GLOSTRUP: Norske Veidekke, hvis danske datterselskab er entreprenørfirmaet Hoffmann, konstaterer nu, at lavkonjunktoren er ovre for denne gang.

– Tre påfølgende kvartaler med positiv vækst indikerer, at trenden peger opad. Store stimulanser i form af ualmindelig lav rente og statslige penge sprøjtet ind i økonomierne har virket, siger direktør for strategi og marked i Veidekke, Rolf Albrigtsen, som har udarbejdet rapporten.

Samlet set forventer Veidekke, at investeringsvæksten i 2010 vil være negativ, men mindre negativ end tidligere troet. Til

gengæld kommer væksten i 2011.

– I Danmark startede nedgangen i bygge- og anlægsmarkedet før konjunktorene begyndte at falde, og nedgangen har været ekstra stærk. Boligmarkedet har næsten været helt borte, og priserne er styrtet ned. Fra andet halvår 2009 til nu har priserne i København øget med 13 procent. Vi ser samme tendens andre steder i Danmark også. Men byggeaktiviteten følger ikke efter. I år bliver der igangsat 9.000 boliger, og 11.000 i 2011. Til sammenligning var igangsættelserne i 2006 på hele 36.000, påpeger Veidekke, der nu ser en svag opgang i alle sektorerne indenfor byggeri og anlæg.



FOTO: CRESTOCK

Specialister i investering - på det danske og udenlandske ejendomsmarked



Nybolig Erhverv København A/S leverer kundetilpasset og professionel rådgivning, som er skræddersyet til den enkelte investors behov, hvad enten det gælder det danske eller udenlandske marked. Vores attraktive investeringsprodukter består af komplette pakkeløsninger, der foruden ejendommen og ejendomsporteføljen består af finansieringsrådgivning, advokatbistand, ejendomsvurdering, ejendomsadministration og byggeteknisk gennemgang.

Nybolig Erhverv København A/S tilbyder:

- Et nøje udvalgt netværk af internationale samarbejdspartnere
- Adgang til en af verdens største erhvervsmæglerkæder - GVA Worldwide
- En række danske og udenlandske investorrelationer
- Salg af enkeltstående investeringsejendomme såvel som komplette ejendomsporteføljer
- Nationale og internationale markedsanalyser

Kontakt Nybolig Erhverv København A/S for yderligere information omkring investering på 33 64 65 00

Nybolig Erhverv København A/S

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

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



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

BYGGERIET I GRØNLAND GÅR FORTSAT FREMAD

CHARLOTTENLUND: Bygherrerådgivningsfirmaet Emcon har åbnet datterselskabet Toqqavik i Nuuk, Grønland. Toqqavik skal under ledelse af adm. direktør Morten Jørck være bygherrerådgiver for offentlige og private bygherrer indenfor både byggeri og anlæg.

Bygge- og anlægssektoren i Grønland er inde i en spændende periode, hvor udviklingen af infrastrukturen planlægges forstærket, og hvor en række erhvervsinitiativer indenfor især råstof og turisme vil trække store investeringer i gang. Selv om de offentlige grønlandske institutioner har anstrengte budgetter, har det grønlandske samfund – bl.a. på grund af bloktilskuddets store indvirkning på landets økonomi – undgået den store opbremsning, man har oplevet i Danmark.

– Bygge- og anlægsprojekter møder helt særlige udfordringer i Grønland, og der skal ikke kun tages højde for, at naturen stiller særlige krav til teknikken. Grønland har en særlig lovgivning og egne regelsæt for gennemførelse af bygge- og anlægsprojekter. Desuden har størrelsen af markedet for rådgivning og entrepriser betydning for, hvordan det enkelte projekt tilrettelægges, udbydes og gennemføres. Derfor er der behov for en partner som Toqqavik, som

både har kendskabet til de grønlandske forhold, og har ekspertise og erfaring med planlægning, udbud og gennemførelse af projekter – fra de helt små til de meget store og komplekse, forventer Emcon.

Emcon har igennem en årrække været bygherrerådgiver på projekter i Grønland med afsæt fra Emcons kontor i København.

Blandt Emcons aktuelle opgaver i Grønland er udvikling af en projektmodel baseret på Prince2 for Nukissiorfiit, der står for al el- fjernvarme og vand forsyning i Grønland. Toqqavik bistår også med at udarbejde en grønlandsk bygherrevejledning for Selvstyret, udbud af patienthotel i totalentreprise for Dronning Ingrid's Hospital samt bygherrerådgivning i forbindelse med udvidelsen af Grønlands Naturinstitut for Aage V. Jensens Fonde.

Morten Jørck.



10 “yngre” arkitekter udvalgt til konkurrence om kræftcentre

DANMARK: Blandt 48 kvalificerede ansøgere er der nu udvalgt 10 yngre arkitekter, der går videre i konkurrencen om at tegne syv nye kræftrådgivninger. De nye rådgivninger skal arkitektonisk være med til at øge livskvaliteten for kræftpatienter og deres pårørende. Projektet er et partnerskab mellem Kræftens Bekæmpelse og Realdania.

– Jeg er imponeret over det høje niveau og det store arbejde, ansøgerne har lagt i projektbeskrivelserne. Man kan se, at de har sat sig grundigt ind i, hvordan det er at være kræftpatient. Det har bestemt ikke været let at vælge mellem ansøgerne, fortæller Leif Vestergaard Pedersen, adm. direktør i Kræftens Bekæmpelse.

Ambitionen er at bygge syv nye rådgivningscentre tæt på hospitalernes kræftcentre i

Aalborg, Herning, Vejle, Odense, Roskilde, Næstved og Herlev. Kræftrådgivningerne skal være det naturlige mødested for kræftpatienter og deres pårørende. Nærheden til sygehusene vil sikre optimal tilgængelighed og synlighed. Kræftrådgivningerne bliver etableret enten som nybyggeri eller ombygning af eksisterende bygninger.

Funktionelt og æstetisk skal rådgivningerne give de kræftramte og deres pårørende hjælp til at overskue deres situation. Nøgleordene skal være tryghed, hjemlighed og identitet.

Projekterne vil blive sat i gang individuelt over de næste fem år.

De 10 udvalgte arkitekter er
• Adept
• Arkitekt Claus H. Pryds



FOTO: REALDANIA

Samtalemiljø i det eksisterende rådgivningscenter Hejmdal i Århus.

- Effekt
- Lumo Arkitekter
- Mapt
- Nordlund Architects
- Phoam Studio
- Polyform arkitekter
- WE architecture
- Wienberg architects

KUNSTEN AT SKABE EN BY

UDSTILLING
29. OKTOBER 2010
– 30. JANUAR 2011

Se hvordan arealudviklingsselskabet Køge Kyst arbejder med at udvikle en enestående bydel med boliger, handel, erhverv og kultur.

BYEN FOR LIVET

Debatarrangement om udviklingen af en bæredygtig og levende ny bydel. Torsdag d. 2. december kl. 19 – 21. Tilmelding på www.dac.dk

Gratis omvisning søndage kl. 13

DAC | DANSK ARKITEKTUR CENTER

Åben daglig kl. 10-17, onsdag kl. 10-21

Strandgade 27B · 1401 København K

Engsø Gruppen overtager majoriteten i århusianske Dan-Con

ÅRHUS: Engsø Gruppen går ind som ny storaktionær i det århusianske entreprenørselskab Dan-Con og understreger samtidig sin jyske tilstedeværelse med etablering af Engsø Vest, der får hovedsæde i Århus og afdelinger i Vejle, Randers og Herning.

– Som led i vores strategi har vi hen over en periode været på udkik efter en århusiansk byggevirksomhed med kompetencer til at vinde og løfte større hoved- og totalentrepriser, og med overtagelse af Dan-Con og samtidig etablering af en selvstændig jysk virksomhed “Engsø Vest”, er vi nu klar til for alvor at gøre os gældende i udbygningen af fremtidens nye jyske millionby, siger Per Engsø Larsen, stifter og adm. direktør, Engsø Gruppen.

Det er kun en måned siden, at Jönsson som gruppens største aktør overtog samtlige aktiviteter i Vitting Selskaberne

– Med den nye organisation binder vi vores jyske virksomheder sammen til en ny fælles helhed med godt 100 medarbejdere, der – uden at ændre på firmaernes tætte, lokale forankring – rammer fremtidens jyske millionby ind med afdelinger i Vejle, Randers, Herning og Århus, siger Per Engsø Larsen.

Bind ikke penge i bygninger – frigør kapital med ejendomsleasing

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

Danske Leasing

32 ud af 100 får rammeaftale med Københavns Ejendomme



FOTO: KØBENHAVNS KOMMUNE

KØBENHAVN: Københavns Ejendomme har afholdt et samlet EU-udbud med prækvalifikation for rammeaftaler om bygherrerådgivning, totalrådgivning om nybyggeri og totalrådgivning om renovering. Den sidste rammeaftale for totalrådgivning om renovering er opdelt på to delaftaler for henholdsvis små renoveringsopgaver med byggesummer på mindre end 20 mio kr. og store renoveringsopgaver med byggesummer på mere end 20 mio kr.

Målet er at indgå aftaler med en række virksomheder, og fremover vil Københavns Ejendomme så udbyde en given opgave direkte til dem.

Det har 100 virksomheder budt ind på, hvoraf der blev prækvalificeret 17 virksomheder til at afgive tilbud på bygherrerådgivning og 15 virksomheder til at afgive tilbud på hhv. totalrådgivning nybyggeri, totalrådgivning renovering delaftale 1, samt totalrådgivning renovering delaftale 2.

Det har alene været muligt for virksomheder at ansøge om prækvalifikation til bygherrerådgivning ELLER prækvalifikation til totalrådgivning nybyggeri og/eller renovering delaftale 1 ELLER delaftale 2.

Københavns Ejendommens intention var at indgå rammeaftale med 10 virksomheder for hver rammeaftale – dog 12 for bygherrerådgivning.

Vinderne af udbuddet har været til en obligatorisk undervisningsdag om udbudsreglerne på Københavns Rådhus.

For bygherrerådgivning blev vinderne følgende firmaer: Holteprojekt, Witraz, Bascon, Wissenberg, Friis Andersen, Alectia, Munksgaard Plus Anders, Signal Arkitekter, EKJ, Lilholm og Partnere, Emcon og Kuben.

For totalrådgivning nybyggeri blev vinderne følgende firmaer: Mangor & Nagel, Gottlieb Paludan Arkitekter, Creo Arkitekter, Friis og Moltke, NOVA5 Arkitekter, Hundsbaek og Henriksen, Sweco Architects, Karl Henning Sørensen Arkitekter, Rubow Arkitekter samt Rambøll.

For totalrådgivning renovering, delaftale 1, blev vinderne følgende firmaer: Kullegaard Arkitekter, Niras, Tøgersen Arkitekter, Karl Henning Sørensen Arkitekter, Hansen, Carlsen og Frølund, Arkitektfirmaet Friborg og Lassen, BPLUS Arkitekter, Public Arkitekter, Dall og Lindhardttsen, samt Creo Arkitekter.

For totalrådgivning renovering, delaftale 2, blev vinderne følgende firmaer: Kant Arkitekter, SITE, BBP Arkitekter – Baslev, Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma, Rambøll, Mangor og Nagel, Nøhr og Sigsgaard Arkitektfirma, Rubow Arkitekter, Dominia samt NOVA5 Arkitekter.

TK FIK HALVÅRSRESULTAT PÅ 6,2 MILLIONER KR.

AALBORG: TK Development realiserede et resultat på 6,2 millioner kr. efter skat mod 68,2 millioner for samme periode året før. For året forventer koncernen dog stadigvæk et resultat efter skat i niveauet 100 millioner kr.

Koncernens egenkapital udgør 1,6 milliarder kr., og det svarer til en soliditet på 35,1 procent.

TKs samlede projektportefølje udgør 3,4 milliarder kr. Heraf udgør de færdigopførte projekter 2 milliarder kr., som dermed er cashflow-genererende.

Blandt de nye projekter har TK Development i april 2010 påbegyndt byggeriet af fase II af Fashion Arena Outlet Center på 7.000 kvm. i Tjekkiets hovedstad Prag. Byggeriet forløber planmæssigt, og åbning forventes i oktober 2010.

– På investorsiden er markederne generelt præget af en forsigtig optimisme og øget investeringslyst. Der opleves en stigende efterspørgsel efter fast ejendom, hvor kvalitet og beliggenhed fortsat er afgørende elementer for investorerne. Det er ledelsens vurdering, at der er fundet et nyt niveau for priser på jord, entrepriser og leje og for prissætningen på 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 dermed en normalavance, understreger TK Development.

TK Development har gennemført en kapitalforhøjelse i sommer og understreger, at koncernen nu står styrket i forhold til at udnytte projektmulighederne i det nuværende marked.

4,2 millioner kr. skal skabe plan for udvikling af Viborg



Det nye byprojekt for Viborg er udsprunget af Viborg Midtbyplan.

VIBORG: Viborg Kommune udskriver i samarbejde med Realdania en byplankonkurrence, som skal give grundlaget for udviklingen af området omkring stationen og de tilstødende erhvervs- og boligområder.

– Omdannelse af stationsområdet kan give os en enestående mulighed for yderligere at styrke og udvikle Viborg til glæde for hele kommunen og jeg ser frem til gennem konkurrencen at få belyst de fantastiske perspektiver, området rummer. Vi skal også bruge projektet til at undersøge, hvordan vi fremmer en bæredygtig udvikling i en bymæssig sammenhæng, f.eks. ved at bygge energieffektive huse, få flere til at benytte bus, tog og cykel og i det hele taget reducere vores ressourceforbrug, siger borgmester Søren Pape Poulsen, Viborg kommune.

Første skridt i byudviklingsprojektet er at fastlægge rammerne omkring selve byplankonkurrencen, der formentlig kan udskrives i begyndelsen af 2011.

Gennemførelsen af byplankonkurrencen og den efterfølgende udarbejdelse af en helhedsplan forventes at tage omkring to år.

De første konkrete omdannelsesprojekter vil måske kunne gennemføres allerede om få år, mens den samlede byomdannelse har et noget længere tidsperspektiv – formentlig mellem 20 og 25 år.

Specialister i salg og udlejning af nybyggeri

Boligmarkedet er på vej op i gear og projektsalg er igen muligt!

I næsten 10 år har vi løst opgaver indenfor både udvikling, salg og udlejning af nye boliger, hvilket har givet os en unik erfaring inden for området!

Vi tilbyder ærlig og seriøs rådgivning – oftest kan vi via vores erfaring og friske øjne samt høje energiniveau gøre en forskel...

Kontakt os hvis du har en opgave i hovedstadsregionen / Nordsjælland, eller ønsker at få tilsendt vores forretningspræsentation.

Nybolig Nybyg Lillelund

Tlf. 4516 2740

3461@nybolig.dk



OPBRUD på vej mod nye OPSVING

Der er opbrud i ejendomsadvokaternes rækker. Krisen har flyttet indtjening og forretningsområder og nye spillere har meldt deres ankomst. Nu ruster advokaterne sig til, når transaktionsmarkedet igen kommer i vækst

Af Kamilla Sevel

I de gode år gik det så hurtigt, at advokatbranchen næsten ikke reflekterede over, hvordan fast ejendom og mergers & acquisitions i stadig stigende grad gled sammen. Der skete et paradigmeskift hos ejendomsadvokaterne i retning fra at være skødeskrivende advokater til at sætte strukturerede processer sammen med dyb indsigt i finansielle strukturer. Så kom krisen, hvor især de store

kontorer havde mulighed for at vende medarbejderne mod insolvensafdelingerne, og nu er det så tid til refleksion, forberedelse og konsolidering. Det har betydet opbrud i branchen.

Advokatfirmaet Rønne & Lundgren har været gennem en af de markante rutsjeture i branchen. Ikke bare fordi, det har været en markedsperiode med heftig turbulens, men også internt i løbet af sommerhalvåret. I maj flyttede 8 partnere og i alt 31 medarbejdere til Accura. 1. oktober kom modtrækket så: Her fusionerede Rønne & Lundgren med Jung, Amstrup & Partnere, der kom med 21 medarbejdere heraf 13 jurister.

Tabet af 8 partnere er naturligvis et slag for ethvert advokatkontor. Men i stedet for at give op og tilpasse sig de nye forhold, har Rønne & Lundgren altså valgt offensiven og at satse yderligere på de kompetencer, hvor selskabet i forvejen er stærke.

Aktivitet har flyttet sig

Eksemplet er ikke enestående i branchen, for efter nogle år, hvor det

gik så stærkt med både byggesager og transaktioner, at advokaterne ikke havde meget tid til at tænke strategisk på længere sigt, har perioden, hvor aktiviteten er flyttet til insolvensafdelinger givet refleksion over markedsudviklingen og de enkelte kontors profil. Og ser man på andre dele af rådgiverbranchen, der typisk har været partnerledede som arkitekter og ingeniørfirmaer, så har de – ligesom nu også advokaterne er på vej til, – en voksende forståelse af, at de profiler, der er gode til deres fag ikke nødvendigvis er lige så gode ledere.

– Jeg tror branchen flere steder er ved at nå til en erkendelse af, at dels er ledelseskompetencerne ikke så store, som vi selv har haft en selvforståelse af. Dels at partnerne i et advokatfirma ikke nødvendigvis er selvskevne ledere og dels, at der skal en stærk ledelse til, hvis man skal tilpasse sig et marked, der ændrer sig så ekstremt hurtigt som vi har set de seneste år, siger Michael Gaarmann, Rønne & Lundgren, der netop er kommet tilbage som partner efter 3 år som koncernchef i virksom-

heden Albins/Zacco. Ejendomsgruppen ledes af partner Niels Gram-Hanssen:

– Med fusionen styrker vi fast ejendom ved at få Steen Puch Holm-Larsen med ind i ejendomsgruppen. Steen har en bred baggrund i transaktionsbaseret fast ejendom med vægt på ejendomsfinansiering, og fremover vil mange transaktioner blive struktureret omkring, hvordan finansieringen bliver sat sammen, siger partner Niels Gram-Hanssen.

Sværvægtene er også i ejendom

De store i det marked er også erhvervsadvokaternes sværvægtene. Firmaer som Accura, Kromann Reumert, Plesner og Bech-Bruun.

– Vi forventer ikke at nå en størrelse som de største i markedet, men vi vil gerne være blandt de største indenfor fast ejendom. Vi lykkedes med i 2003-2007 at erobre en absurd høj markedsandel, og sådan er det nogle gange, når markedet flytter sig hurtigt. Derfor er det også naturligt, at der kommer en konsolideringsfase, der medfører en række ændringer efterfølgende for hele branchen. Med fusionen er vi rustet til fortsat at få vores del af det marked, siger Niels Gram-Hanssen.

Samme bevæggrund om end på højere niveau ligger bag hos advokatfirmaet Accura, der efter optagelsen af de nye partnere i august får cirka 160 medarbejdere, heraf mere end 100 jurister.

– Vi ser det som, at Accura bliver styrket både i bredden og i dybden og kommer til at kunne håndtere alle >>

– I løbet af de seneste år er der for alvor sket et paradigmeskift fra den skødeskrivende advokat til, at fast ejendomsadvokater skal have indsigt i finansielle strukturer og fokus på processen i stedet for kun på målet. Det kræver en højere grad af specialisering for at kunne leve op til, og det er den udvikling, vi ruster os til, når markedet kommer op igen og nationale og internationale investorer vil ind på det danske marked, siger partnerne Steen Puch Holm-Larsen og Niels Gram-Hanssen, Rønne & Lundgren.



De største ejendomsadvokater

Flere internationale sites kategoriserer danske advokater. Rankingerne inkluderer advokaternes sager, renommé og opringninger til klienterne for at bedømme advokaternes ry, kompetencer og markedsindflydelse. Rankingerne har dog også deres begrænsninger for det er ikke alle firmaer, der medtages og især mindre

og/eller ikke internationaliserede firmaer kan have svært ved at få plads på listerne.

Alligevel er det tydeligt, at internationalt er der 4 firmaer, der suverænt topper ejendomsadvokaternes rankings. Det er Accura, Bech-Bruun, Kromann Reumert og Plesner.

INTERNATIONALE RANKINGS

(Bemærk de nævnte firmaer er sidestillet i de enkelte kategorier og listet alfabetisk)

www.chambersandpartners.com:

- 1.**
- Accura Advokataktieselskab
 - Bech-Bruun
 - Kromann Reumert
 - Plesner

- 2.**
- Bruun & Hjejle
 - Gorrissen Federspiel
 - Rønne & Lundgren

- 3.**
- Horten Law Firm
 - Lett Law Firm
 - Nielsen & Thomsen

www.legal500.com:

- 1.**
- Accura Advokataktieselskab
 - Bech-Bruun
 - Kromann Reumert
 - Plesner

- 2.**
- Bruun & Hjejle
 - Gorrissen Federspiel
 - Horten
 - Lett Law Firm
 - Rønne & Lundgren
 - Viltoft

- 3.**
- Lind Cadovius
 - Lund Elmer Sandager

- Mazanti-Andersen, Korsø Jensen & Partnere
- Stampe, Haume & Hasselriis Advokater

- Danders & More
- Eversheds Advokataktieselskab
- Focus Advokater (LLP)
- MAQS Law Firm
- Magnusson Advokatfirma
- Moalem Weitemeyer Bendtsen
- Nielsen Nørager
- Nordia Law Firm
- Philip Law Firm

sager inden for vores fokusområder. Selvom det ikke er partnere inden for fast ejendom, der er tilføjset huset, så har vi så store synergieffekter mellem de forskellige områder virksomhedshandler, fast ejendom, bank og finans, børs og kapitalmarked og rekonstruktioner, så det vil gavne os og hjælpe os til at blive et endnu mere synligt og oplagt valg for danske og internationale kunder såvel som for dygtige medarbejdere. Så det er et træk, der gør, at vi forventer, at væksten forstærkes, siger partner Henrik Groos, Accura, der er kommet igennem krisen blandt andet på grund af sammensætningen af klienter:

– Ingen af vores klienter er gået konkurs, hotelsegmentet, hvor vi er stærke, blev ramt relativt sent, og vi sidder tæt på det institutionelle miljø. Desuden har vi fortsat haft en del cross border arbejde med fondsstrukturer, siger Henrik Groos.

Transaktionsbaserede ramt hårdt

Ligesom i de andre advokathuse, hvor mange af de store sager havde været transaktionsbaseret før krisen, så stod både Rønne & Lundgren og Accura nemlig overfor en udfordring, da markedet gik ned nærmest fra dag til dag. Hos kontorer som Kromann Reumert, Bech-Bruun og Plesner fik ledelsen lynhurtigt drejet ejendomsafdelingen over til hjælp for insolvensafdelingen og fik dermed minimeret den ledige kapacitet i afdelingen for fast ejendoms-ret. Det kunne man naturligvis ikke i de mindre huse, hvor der ikke var samme kapacitet på begge felter, og derfor blev der spekuleret meget i, hvorvidt netop de

Man kan jo ikke ændre kurs lynhurtigt, når der kommer gedigne skvulp i markedet, hvis man er 30 om at bestemme.

Managing partner Michael Gaarmann om typisk ledelse i advokatbranchen

MICHAEL GAARMANN TILBAGE I RØNNE & LUNDGREN

Michael Gaarmann er tilbage i Rønne & Lundgren som partner med fokus på forretningsudvikling såvel internt i advokatfirmaet som eksternt hos klienterne. Samtidig er Rønne & Lundgren med fusionen med Jung, Amstrup & Partnere igen over 70 medarbejdere, hvoraf 35 er jurister og 14 er partnere. Planen er at udvide partnerkredsen, så der bliver en 1 jurist per 1 advokat.

– Vi har flere ”halvvoksne” i maskinrummet, og om 6-8 måneder begynder vi at rekruttere nedefra, siger Michael Gaarmann.



advokater, der havde mange transaktioner blev hårdest ramt.

– Det er rigtigt, at Rønne & Lundgren havde mange transaktioner. Men vi har været heldige, at vi også havde hele det øvrige spektrum af fast ejendomsydelse. Det gælder for eksempel entrepri-

set, lejeret, miljøretlige aspekter og de særlige problemstillinger i relation til butikcentre, hvor vi har specialiseret os ligesom vi har set et stigende antal tvister i forhold til tidligere. Det har været vores overlevelse siden 2008, at vi havde andre områder, der kunne give omsætning, siger Niels Gram-Hanssen.

Men han lægger heller ikke skjul på, at selvom Rønne & Lundgren lige nu skal overleve i det eksisterende marked, så er målet med udvidelsen ligesom hos Accura, at firmaet er klar, når det går op igen.

– Det har taget længere tid at få markedet til at stabilisere sig. Derfor er rådgivningen omkring det videre udviklingsforløb af de strandede ejendomme i systemet heller ikke gået i det tempo, vi havde forventet. Det har taget lang tid at få behandlet konkursboerne, og i første omgang blev mange ejendomme blot sat til salg eller gik på tvang. Nu ser vi i højere grad, at de bliver håndteret, og at markedet for køb og salg er på vej tilbage. Det er blandt andet det marked, vi nu er klar til at byde ind på, siger Steen Puch Holm-Larsen, der blandt andet har erfaring som partner i Bech-Bruuns fast ejendomsafdeling og senest i Accura. >>

STAMPE, HAUME & HASSELRIIS

- rådgiver og medvirker ved køb og salg af fast ejendom.

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

- internationale køb og salg af faste ejendomme
- investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- projektf finansiering af større ejendomsprojekter
- beskatning af fast ejendom/avance og dobbeltbeskatning
- rådgiveransvar
- investering i de baltiske lande



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

Klaus Kastrup-Larsen, advokat
Jan Allan Svendsen, advokat

St. Kongensgade 49 • 1022 København K • tlf. 33 15 15 32 • www.cphlaw.dk

Accura startede op i 1999 som et transaktionsbaseret kontor, og det har givet solide internationale referencer. Den effekt er selvforstærkende, for det betyder, at partner Henrik Groos (billedet) er en af dem, der bliver fremhævet i toppen af internationale rankings. Med flere internationale fonde, der i øjeblikket melder ud, at de vil investere i Norden, så har en lang række af de kontorer, der især opererer i krydsfeltet mellem M&A, finansiering og fast ejendom ligesom Accura fokus på at ruste sig til en ny opgang i markedet.

Flyttet til insolvens

Bech-Bruun er en af dem, der har formået at dreje medarbejderne i retning af insolvens.

– Omfanget af opgaver i vores real estate- og transaktionsafdeling faldt naturligvis markant. Alt hvad, vi lavede var i en periode afledt af insolvente aktører og nødlidende ejendomme. Vi blev som flere andre i branchen også ramt hårdt, fordi en række af vores klienter simpelthen gik ned, siger partner Torben Schøn, Bech-Bruun, som er formand for Aberdeen Property Fund Danmark, og som senest er blevet udpeget af bankerne til bestyrelsen i blandt andet Essex Invest.



– Vi er i dag 22 jurister her i afdelingen i København, og 15 jurister som er overført til arbejde med insolvens. Men samlet set er vi ikke blevet færre, siger Torben Schøn.

Ser man bort fra ejendomsafdelingen er Bech-Bruun dog en af dem, der er blevet ramt af forandringsprocessen i branchen. Bech-Bruun har måttet sige farvel til tre partnere, der har set internationaliseringen af branchen som et spændende skridt og som en mulighed for at blive del af noget nyt i markedet.

Internationale spillere nye på scenen
Det skete, da den nordiske gigant Hannes Schnellmann annoncerede sit indtog på det danske marked med fokus på at blive transnordisk. Firmaet tæller 300 personer, heraf knap 200 jurister, fordelt på kontorerne i København, Stockholm, Helsinki, Moskva og Skt. Petersborg. Strategien er at tilbyde højt specialiseret juridisk rådgivning på

– Det store spørgsmål i den kommende tid bliver om der er realitet bag de nye internationale advokatfirmaer, der er på vej ind på markedet. Det tror jeg, vi er mange, der er spændte på, siger partner Torben Schøn, Bech-Bruun.

tværs af Norden. Og det er nyt i forhold til det danske marked, der hidtil kun har været præget af enkelte advokatkontorers samarbejdsaftaler med kontorer i for eksempel Sverige eller Tyskland.

– Jeg synes, det er godt, at vi får rystet posen og får nye spillere ind i markedet. Men jeg er også klar over, at den holdning deles bestemt ikke af alle i markedet, siger Torben Schøn.

Nogle advokatkontorer bliver skræmte ved tanken om nye og helt ukendte spillere og dermed konkurrenter og uforudsete ændringer i branchen, men den turbulens det skaber, er ikke noget i forhold til, hvad det kan komme til at betyde, at der med de seneste måneders røkeringer er åbnet op for, at partnere i advokatfirmaer ikke længere nødvendigvis ser deres placering som et “kald”, der dermed ligger fast, men i højere grad som et job med deraf følgende jobrotation.

– Jobrotationen i advokatbranchen har hidtil været utrolig lav. Det har traditionelt været sådan, at når først man var inde som partner, så blev man hængende resten af sit liv. Men det er der ved at blive lavet om på, og det tror jeg egentlig kan blive sundt både for branchen og for klienterne, siger Torben Schøn. ■

Udeklima inde?

En god sommer ude er ikke ensbetydende med en god sommer inde på kontoret. Mange kontorer lider i forvejen af dårligt indeklima og i takt med stadig større udsving i vejret, bliver behovet for behageligt arbejdsmiljø vigtigere end nogensinde. I ældre kontorer er det ofte ensbetydende med stigende omkostninger til varme, ventilation og køling, hvis ikke en omfattende ombygning er mulig.

Skanska har lige nu flere nybyggede kontorer klar med automatisk styring af varme, ventilation og køling. Belysningen justeres i forhold til dagslyset og sensorer sørger for, at der

ikke bruges mere lys end nødvendigt. Dette er blot nogle af de tiltag der optimerer indeklimaet, og dermed sørger for tilfredse og ikke mindst effektive medarbejdere. Skanskas kontorer er derudover bygget miljørigtigt med bl.a. solceller, energiglas og høj isoleringsgrad.

Kort sagt tilbyder **Skanska** nye klimatilpassede og effektivt udnyttede lejemål på de bedste beliggenheder i København.

Ring til **Skanska Øresund** og få en snak om mulighederne for at påvirke jeres lokale miljø på **+45 44 68 05 65**.



www.skanska.dk



SKANSKA

Cobe Arkitekter vandt idekonkurrence til 1 million kr.

KØBENHAVN: Cobe Arkitekter København løb med sejren i idékonkurrencen om udvikling af en vidensbydel på Københavns Universitets Nørre Campus. Vidensbydelen skal styrke samarbejdet mellem by, erhverv og universitet. Med sejren vinder Cobe Arkitekter en kontrakt på rådgivning under udviklingen af vidensbydelen til en værdi af 1 million kroner. Frem til foråret 2011 skal vinderteamet sammen med brugerrepræsentanter udarbejde den konkrete udviklingsplan for området.

Konkurrencen blev udskrevet i februar af Universitets- og Bygningsstyrelsen og Københavns Universitet i samarbejde med Københavns Kommune og med støtte fra Realdania, der bl.a. finansierer vinderkontrakten.



VISUALISERING: COBE ARKITEKTER

Områdets centrale vidensplads bliver placeret i hjertet af campus ved skæringspunktet mellem Nørre Allé og Tagensvej og forbinder Rigshospitalet, Panum, Universitetsparken og De Gamles By.

Vinderteamet består udover Cobe Arkitekter København af: DS Landscape Architects Amsterdam, Holland Asplan Viak Ingeniør,

Cobes' vinderforslag har imponeret konkurrencens jury med sine klare strategier og vision for en integreret vidensby, som spiller sammen med det lokale bymiljø.

Sandvika, Norge, Arkitekt Kerstin Höger GMBH Zürich, Rambøll Danmark og Copenhagen Capacity.

TOMGANGEN STABILISERER SIG I 2011

ØRESTAD: – Tomgangen stabiliserer sig i 2011.

Det mener i hvert fald ejendomsselskabet Aberdeen Asset Management Danmarks Kristian Krogh, der var en af talerne på en konference om Ørestad arrangeret af By & Havn. Kristian Krogh gav et indblik i Aber-



deens syn på erhvervsejendomsmarkedet.

Og forventningen kan være en vigtig medspiller i Ørestads fortsatte succes. For selvom der er kommet godt hul på udlejningen i det seneste halve år, og flere store investorer i området melder om pæn interesse, så vil bydelen have gavn af en endnu større tæthed i form af flere byggerier, var der bred enighed om blandt deltagerne på konferencen.

Adm. direktør i By & Havn Jens Kramer Mikkelsen lagde vægt på, at bydelen er kommet langt, men at der nu for alvor skal arbejdes med "Byens Næste Lag" forstået som alt det, der giver liv og fylde: Bagere, cafeer, fitness centre og meget andet.

Samtidig glædede han sig over, at der nu er 5 byggerier på vej i Ørestad Syd. Det drejer sig om henholdsvis ældreboliger, familie-

Kristian Krogh.

boliger, kollegier og rækkehuse. De fem nye byggerier går i jorden i løbet af efteråret 2010 og i begyndelsen af 2011. De er klar til indflytning i 2012.

– Det er gode nyheder for Ørestad Syd og samtidig et godt udtryk for, at udviklingen fortsætter i Ørestad på trods af afmatning i ejendomsmarkedet, siger Jens Kramer Mikkelsen.

To af byggerierne bygges i områdets sydvestlige område. Der er tale om henholdsvis Arkitektgruppens 36 rækkehuse, hvoraf de 24 er solgt på forhånd – samt et alment familieboligbyggeri på 83 boliger. De resterende tre byggerier skyder op i områdets sydvestlige ende, hvor Sjølsø Gruppen bygger 49 almene familieboliger, Investeringsgruppen Gribskov bygger 120 støttede ungdomsboliger, og KAB bygger 114 plejeboliger. Alle de nye boliger vil ligge få minutter fra Vestamager Metrostation.



ACCURA rådgiver
ejendomsbranchens
aktører, og internationale legal

guides placerer os hvert år i toppen af
danske advokatfirmaer.

Vi brænder for at give vores klienter
den absolut bedste rådgivning. Det får
du at mærke, når du vælger os som
samarbejdspartner. Uanset hvilke vinde
der blæser henover ejendomsmarkedet,
er du i sikre hænder hos os.

Læs mere om os på www.accura.dk.

*“ACCURA has one of the best
teams in real estate right now.”
Chambers Europe 2009*

*“ACCURA offers professional,
fast service at a fair price.”
Legal 500 2009*

*“The lawyers work extremely fast,
prioritise effectively, and are
driven by a strong commercial sense.”
Chambers Europe 2009*

*“Clients comment favourably on
ACCURA's solution-oriented
approach and the speed and
efficiency of their work.”
Chambers Europe 2010*

ACCURA

Nye spillere med nye spilleregler

Først var det tilgængelighed, nu er det prisen. Advokaternes mystificerede grå eminence image er under nedbrydning

Stadig flere advokatkontorer lægger partnernes mobiltelefonnummer på hjemmesiden. Og hva' så kunne man måske sige? Det er vel ikke nogen stor nyhed. Men det er det faktisk alligevel for den lille detalje er udtryk for en markant ændring i forholdet til klienterne i en branche, der har været præget af, at advokaten

ringede tilbage, når HAN havde tid og ikke, når KLIENTEN havde tid. Og nu er næste barriere på vej ned i retning mod, at advokaten bliver en leverandør af serviceydelser i form af rådgivning på samme måde som andre rådgivere: Nu er prissætningen nemlig ved at blive sat under lup.

– Da jeg sad hos Carlsberg Ejendomme som intern advokat undrede det mig, at vi som en stor klient oplevede, at vi – selv på forespørgsel – havde svært ved at få oplyst præcist, hvor meget tid, der var brugt på delopgaverne i en større sag og/eller timesatserne for de

enkelte medarbejdere på sagen, siger Søren Plomgaard, Klar Advokater.

Det var en vigtig erfaring, da Søren Plomgaard i sommeren 2009 stiftede et nyt advokatkontor med to andre erhvervsadvokater, og de skulle formulere en vision. Visionen blev at skabe et advokatkontor, hvor de selv gerne vil være kunder.

– Vi var enige om, at det ikke bør være meget anderledes at gå til advokat end det er at gå til alle mulige andre leverandører af tjenesteydelser, f.eks. en håndværker, der skal reparere et hul i taget. Mange af de samme krav, som man stiller til håndværkeren, bør man også kunne stille til advokaten, f.eks. oplysninger om pris, ydelse og leveringstid inden arbejdet sættes i gang.

– Som virksomhedsadvokat modtager man nogle gange omfattende skrivelser, der mere virker, som om de skal dokumentere advokatens timeforbrug end skabe et klart overblik for mig som kunde. Derfor valgte vi også at sige, at kunden skal have én side, – og det skal være forsiden, – hvor konklusionen

– Vi er unge og sultne, så vi har stillet op til en række mindre sager til en god fast pris. Det har betydet, at vi har fået et ben inden for også hos større klienter og dermed også hurtigt har fået større sager, siger partner Søren Plomgaard, Klar Advokater, der blandt andet også tilbyder klienterne online adgang til deres sager døgnet rundt.

Af Kamilla Sevel

står. I mange ejendomssager har man ikke brug for mere. Så kan man altid bladre igennem resten, hvis man ønsker indsigt i alle mellemregningerne, siger Søren Plomgaard.

Søren Plomgaard har som repræsentant for Carlsberg været kunde i en række af de store advokathuse i Danmark og i udlandet.

Godt og grundigt arbejde

– Selve arbejdet er typisk både godt og grundigt, og jeg har fuld respekt for, at godt arbejde kan tage lang tid. Men vores mål i Klar Advokater er at få afmystificeret processen, så klienten får indsigt i, hvad det er man betaler for. I sidste ende vil det være en fordel for alle parter, fordi advokaten ikke længere blot opfattes som dyr, men via forståelse hos kunden kan retfærdiggøre, at han skaber værdi for pengene, siger Søren Plomgaard.

Det koncept har Klar Advokater haft

succes med. I foråret fik de Danske Advokaters innovationspris netop for konceptet med større synlighed.

Advokatfirmaet Rønne & Lundgren tror også, at gennemskelighed bliver vejen frem.

Rentabiliteten skal sikres

– Vi forventer, at prissætningen fremadrettet kommer til at afhænge af opgaven og ikke bliver timebaseret. Det bliver en af branchens udfordringer fremadrettet, at vi skal blive i stand til at give en pris. Der har vi set de seneste år, at en række små kontorer er skarpe på pris, proces og gennemsigtighed. Og den tendens, tror jeg, vil stige markant. Det bliver de store kontorer også nødt til at rette ind efter, og de advokatvirksomheder, der ikke forstår det, har kort tid tilbage, siger managing partner Michael Gaarmann, Rønne & Lundgren.

For mange advokater af den gamle skole vil det utvivlsomt blive en udfor-

dring. Men det er også et spørgsmål om at sikre rentabiliteten. Arbejdsgange frem og tilbage, hvor en sekretær skal rette til igen og igen er ikke produktivt, hvis advokaten i stedet selv kan indføre et par rettelser.

Hos Rønne & Lundgren deler 3 advokater en sekretær.

– Produktionen af dokumenter vil i stigende grad blive produceret af advokaten selv. Der er alt for meget spildtid forbundet med at sende frem og tilbage til sekretæren med rettelser. På samme måde er en partner måske 4 timer om et udkast, mens en fuldmægtig er 22 om det. Det kan man ikke forlange at bruge klienternes penge på. Her på kontoret har vi en regel om, at der skal være respons samme dag, som vi får en henvendelse. Helt primitivt, lavpraktisk og letforståeligt. Det kan så godt være responsen er, hvornår man har tænkt sig at vende tilbage, men klienterne skal føle, at man har hørt dem. ■



FOTO: CHRISTIAN LINDGREN

KROMANN REUMERT

FAST EJENDOM, MILJØ- OG ENTREPRISERET

KONTAKT:

KØBENHAVN

Flemming Horn Andersen: fha@kromannreumert.com

Niels Balslev: nb@kromannreumert.com

Thomas Albrechtsen: ta@kromannreumert.com

Søren Andreasen: san@kromannreumert.com

ÅRHUS

Holger Schöer: hsc@kromannreumert.com

Jacob Møller: jmo@kromannreumert.com

Kromann Reumert er Danmarks førende advokatvirksomhed med kontorer i København, Århus, London og Bruxelles.

www.kromannreumert.com

Fusioner giver kritisk masse

Det er både af lyst og af nød, når mindre advokatkontorer fusionerer. De bliver mindre sårbare og får større kritisk masse, så specialerne kan finpudses

Advokatfirmaet Boel og Dahl, Aalborg flytter sammen 1. december i år og danner Advokatfirmaet Vingaardshus. Danders & More er i gang med selskabets anden fusion på 2 år, og i flere selskaber bliver der optaget nye partnere, der skal udvide kompeten-

cerne. Advokaternes mellemgruppe er i bevægelse for at sikre bredde, kritisk masse og reducere omkostningerne.

– For os er det et spørgsmål om at opnå kritisk masse. Begge firmaer er specialiseret inden for ejendomssektoren, men

hvis vi fortsat skal gøre os gældende på større ejendomssager og enterprisesager, så er vi også i fremtiden nødt til at tiltrække dygtige jurister. Det kan man kun gøre i provinsen, hvis man har et attraktivt fagligt miljø, og vejen dertil er at blive så store, at der er mulighed for udvikling og nye udfordringer, siger partner Anne Henriksen, Advokatfirmaet Boel i Aalborg.

Sammenlægningen skaber Aalborgs største advokathus med 55 medarbejdere, heraf 24 advokater.

– De to firmaer har altid haft et godt samarbejde, så sammenlægningen var oplagt en strategisk vækstmulighed. Den er baseret på en tro på, at nordjysk erhvervsliv, offentlige myndigheder og private borgere foretrækker at blive rådgivet af kompetente lokale advokater, der på én gang har fingeren på pulsen netop her i området og samtidig er gearet til uddannelses-,

– Med fusionen får vi den største ejendoms- og entrepriseafdeling i Nordjylland, og det forventer vi vil give en række synergieffekter, der vil gavne os både fagligt og markeds- mæssigt, siger partner Anne Henriksen, Boel Advokatfirma og partner Henrik Søndergaard, Dahl Aalborg, der begge bliver en del af Advokatfirmaet Vingaardshus per 1. december.

erfarings- og netværksmæssigt at varetage både nationale og internationale udfordringer, siger adm. partner i Vingaardshus, advokat Peter Lau Lauritzen, der fortsætter som adm. partner efter sammenlægningen.

Synlig spiller i Aalborg

Samtidig med sammenlægningen med Boel har Vingaardshus valgt at forlade Dahl-samarbejdet, som Aalborg-advokatfirmaet har været en del af som et af de fem regionalcentre rundt om i landet.

– Vi tror, vi står stærkere som én meget synlig spiller i Aalborg end som en mindre del af en landsdækkende kæde, siger partner Henrik Søndergaard, der er specialiseret i fast ejendom og enterpriseset.

Hos Danders & More er det også et ønske om øget synlighed og kritisk masse i markedet, der gør, at kontoret nu er fusioneret to gange på to år. I 2008 fusionerede selskabet med LLC og senest med NSR. Selskabet tæller fremover 30 jurister og 50 medarbejdere. I forbindelse med den seneste fusion er Claus Abildstrøm blevet managing partner, mens Tobias Vieth er blevet partner. Danders & More er også et typisk transaktionsbaseret kontor.

Mulighed for at vokse yderligere

– Vi har allerede et tæt samarbejde med engelske og amerikanske advokatkontorer og via dem med udenlandske fonde. Et af vores mål er at øge antallet af investorer på det danske marked og højne investeringsniveauet generelt. Det gør vi bedre ved at have en bredere foran-

Trine Bøgelund-Kjær kom fra advokatfirmaet Bech-Bruun og har tilført spidskompetence inden for enterpriseset til Frølund Winsløw. Her fra tiltrædelsesreceptionen. Til venstre Trine Bøgelund-Kjær sammen med partner Iben Winsløw.

kring i markedet, siger Tobias Vieth. Han afviser ikke, at kontoret kunne udvide igen, men blot at blive større er ikke et mål i sig selv.

– Vi er ikke så ivrige efter at vokse yderligere, at vi er proaktive. Men hvis vi kan se synergieffekter, og der kommer nogen med den rigtige mentalitet og holdning, så er der ikke noget i vejen for yderligere vækst.

Det samme gælder hos andre firmaer i mellemsegmentet, hvor der bliver udvidet organisk.

Det gælder for eksempel advokatfirmaet Frølund Winsløw, der er et af de mindre firmaer i mellemsegmentet. Her blev Trine Bøgelund-Kjær optaget som partner i august. Kontoret, der er specialiseret i fast ejendom og ejerlejede virksomheder, har dermed taget et stort skridt ind i enterpriseset.

– Vi kan allerede se en række synergieffekter mellem de eksisterende og de nye klienter. Hvis man vil være specialistkontor, så skal man også

dække hele paletten. Ikke fordi udbudet og størrelsen er vigtigt i sig selv, men vores klienter er typisk mellemstore virksomheder, og de har oftest både fast ejendom, byggeprojekter og udvikling under samme hat – det skal vi selvfølgelig kunne tilbyde. Hvis vi kan bygge videre på den specialiserede bredde indenfor fast ejendom, vil vi også i fremtiden være åbne overfor at udvide både organisk og via fusioner, siger partner Iben Winsløw. ■

Specialister i fast ejendom siden 1910

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

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

GANGSTED - RASMUSSEN

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

LOBBY-GRUPPE VIL ÆNDRE HÅBLØSE REGLER

DANMARK: Ejendomsadministratorerne er skuffede over, at Tinglysningens retten ikke holder sit løfte om at udsende en vejledning i de særlige udfordringer ved administration af ejerforeninger. Derfor har en række af dem dannet en erfa-gruppe for at lægge pres på Tinglysningens retten.

– Det digitale tinglysningssystem er enormt usmidigt og ganske enkelt ikke sat op til, at man kan handle på vegne af en ejerforening, sagde Mai-Britt Sørensen fra CEJ Ejendomsadministration på erfa-gruppens første møde.

Systemet kræver blandt andet, at ejendomsadministratorerne indtaster et cpr-nummer for hver ejer.

– I praksis skal ejendomsadministratorerne indhente hver enkelt ejers cpr-nummer – og der kan jo være tale om foreninger med flere hundrede ejere. Nogle ejere vil måske slet ikke udlevere deres cpr-numre. De har jo ikke modtaget information fra det offentlige om, at det er nødvendigt, siger Torben Christensen, direktør i Ejendomsforeningen Danmark (ED).

NCC skal bygge nyt domicil på 10.000 kvm. i Høje-Taastrup



Danske Handicaporganisationers Hus forventes klar til indflytning i 2012.

HØJE-TAASTRUP: Team NCC har vundet totalentreprise-konkurrencen om at bygge verdens mest tilgængelige kontorhus – Handicap-organisationernes Hus.

Holdet består af NCC, Cubo Arkitekter, Force4 Arkitekter og Niras. Huset skal vise, at man kan kombinere arkitektur i topkvalitet med tilgængelighed for alle.

DH ønsker at opføre et nyt hovedsæde, der kan rumme både DH og en række af medlemsorganisationerne. Baggrunden er, at organisationen er vokset ud af de nuværende rammer på Kløverprisvej i Hvidovre. En analyse af mulighederne har vist, at den bedste løsning vil være at opføre et nyt domicil, hvor flere organisationer kan flytte sammen for at opnå synergieffekter, både i det daglige politiske arbejde og i driftøkonomien.

DH har efterfølgende haft en dialog med Høje Taastrup Kommune om en grund, der er placeret tæt på Høje Taastrup Station. Der er en asfalteret gangsti på 300-400 meter fra stationen hen til grunden, der er placeret ved siden af DSB's langtidsparkeringsplads.

– Det er fantastisk, at der nu for første gang i verden bliver bygget en bygning, der er tilgængelig for alle, uanset alder eller handicap. For når tilgængelighed er tænkt ind fra begyndelsen sikrer man, at alle kan deltage. Jeg håber, at byggeriet vil inspirere andre, både nationalt og internationalt, til at sætte fokus på, hvordan man skaber nogle rammer, hvor alle kan være med, siger socialminister Benedikte Kjær.

Realea køber Esbjerg ting- og arresthus

ESBJERG: Ejendomsselskabet Realea har købt Esbjerg ting- og arresthus. I ti år har lokale og politiske kræfter arbejdet på at drive og vedligeholde Ting- og Arresthuset i Esbjerg, og det arbejde kan nu med Realeas køb både fortsætte og udbygges. Siden 2000, hvor fonden “Ting- og Arresthus Fonden i Esbjerg” blev stiftet af Esbjerg kommune, har bygningen været lejet ud til Turistkontoret og Nærpolitiet og været stillet til rådighed som byens hus for organisationer, møder, receptioner, mindre konferencer og udstillinger.

Ejendommen består af to bygninger, der begge er fredede og ligger på Torvet.

– Vi køber ejendommen for at sikre bygningsens umistelige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier for eftertiden. Og vi er glade for, at huset med de eksisterende og kom-

mende lejemål også fremover kan anvendes i husets oprindelige ånd, hvor byens borgere kan komme i huset, siger adm. direktør i Realea, Peter Cederfeld.

Efter en længere forhandlingsproces med Esbjerg Kommune og Ting- og Arresthus Fonden, har Realea sammen med købsaftalen indgået en lejeaftale med Ting- og Arresthus Fonden. De eksisterende lejemål fortsætter, så både Turistkontoret og Nærpolitiet fortsat vil være lejere i huset, og vil nu blive yderligere udbygget ved at også arrestdelen af bygningen kan bruges. Den vil komme til at indeholde funktioner, der støtter op om unge mennesker, både generelt og specielt i forhold til bymidten. Det gælder klubfunktioner, SSP-arbejde, forebyggelseskonsulenter og base for Natteravnene i Esbjerg. Gårdrummet skal fremadrettet anvendes som et offentligt



De kommende år gennemføres en gennemgribende restaurering og nyindretning af især arrestdelen af bygningskomplekset Esbjerg ting- og arresthus. Arresten står pt. tom, men udlejes til forskellige kunstnere. Projektet ventes færdigt i 2013.

byrum, som understøtter de aktiviteter, der er placeret i Tinghuset og Arresten.

BECH-BRUUN – M&A REAL ESTATE



Bech-Bruun er et af Danmarks førende full-service advokatfirmaer. Vi leverer højt specialiserede juridiske løsninger og dækker 20 overordnede fagområder og flere end 100 specialer. Du finder os naturligvis også inden for M&A Real Estate.

Torben Schøn • Thomas Stampe
Ole Eske Bruun • Andreas Antoniadis
Lars Kjær • Irene Wittrup • Jesper Bøge Pedersen

T 72 27 00 00

www.bechbruun.com

BECH-BRUUN

Rønne & Lundgrens dynamiske og erfarne faggruppe for fast ejendom rådgiver danske og udenlandske investorer, ejendomsbesiddere, developere, udbydere, entreprenører, tekniske rådgivere, finansieringsinstitutter, udlejere og lejere om alle aspekter inden for fast ejendom.

Faggruppen består af 12 jurister, heraf 5 partnere.

Fra stærk til stærkere!



Steen Puch Holm-Larsen Nicolai Thorninger
Niels Gram-Hanssen Niels W. Kjærgaard Stig German Mathiasen



Steen Puch Holm-Larsen
Advokat, partner

Steen Puch Holm-Larsen er kommet til Rønne og Lundgren i forbindelse med fusionen med Amstrup, Jung & Partnere.

Vi oplever en stigende efterspørgsel fra vore klienter og med Steen Puch Holm-Larsen har vi yderligere styrket vores fast ejendomsgruppe inden for transaktioner og ejendomsfinansiering.

Steen Puch Holm-Larsen har i en årrække beskæftiget sig med investeringer i fast ejendom i Danmark og i udlandet for danske og internationale klienter, blandt andet i forbindelse med etablering af noterede og unoterede ejendomsfonde, og har betydelig erfaring med rådgivning om kapital- og finansieringsstrukturer samt finansiering af fast ejendom.

R&L

North køber 25 procent af boligkompleks i Farum

FARUM: Asset Management selskabet North har købt 25 procent af Garnisonsparken, der ejer 52 lejligheder i Farum.

Sælger er konkursboet efter Centerplan. North har i næsten 2 år været asset manager for projektet og har nu købt Centerplans tidligere ejerandel.

Garnisonsparken udviklede oprindeligt 206 lejligheder beliggende på det tidligere Farum Kaserne i et joint-venture mellem en fund under RREEF, et selskab under Deutsche Asset Management, og det nu konkursramte Centerplan.

I dag resterer 52 lejligheder, hvoraf langt de fleste nu er

udlejet. Centerplan ejede 25 procent af selskabet, og det er den andel, North har købt. Siden North overtog asset management opgaven i begyndelsen af 2009 har man arbejdet hårdt med at få sagen på ret k l i relation til såvel myndigheder, entreprenører, lejere og ejerfor ning.

– Vi har arbejdet målrettet på at få sagen vendt rundt og kan se, at vores proaktive og detaljerede måde at l se problemerne på nu giver bonus. Derfor er vi ekstra glade for at kunne blive medejere af projektet, hvilket vi som princip også satser på at blive på andre af vores opdrag, siger Philip Marker, adm. direktør og partner i North.



Tobaksfabrikken er beliggende i Ringb y i den nordlige del af Gladsaxe, et erhvervskvarter, hvor Gladsaxe Kommune arbejder med en fortsat udvikling i retning af blandede byfunktioner og mod flere boliger.

DTZ skal sælge British Tobaccos fabrik

SØBORG: En  ra er slut, n r British American Tobacco nedlægger produktionen i Danmark primo 2011. Den ca. 100.000 kvm. store grund på Tobaksvejen i Søborg ser derfor mod en ny spændende fremtid.

British American Tobacco opførte fabriksanlægget i 1951, hvorefter man i 1972 slog sig sammen med Skandinavisk Tobakskompagni, stiftet tilbage i 1961, da tre gamle familieejede tobaksvirksomheder, C.W. Obel i Aalborg, R. F rch i Holstebro og Chr. Augustinus Fabrikker i København fusionerede, og derved blev Danmarks største tobaksproducent. British American Tobacco købte House of Prince og cigaretfabrikken i 2008, og vil efter frasalget fortsat være til stede i Danmark med nordisk hovedkvarter med ca. 200 ansatte.

På erhvervssiden har Glad-

saxes erhvervsområder tiltrukket mange attraktive erhvervsvirksomheder og huser en række af landets 100 største virksomheder, hvilket udover British American Tobacco blandt andet omfatter: Novo Nordisk, MT Højgaard, Novozymes, Bygma Gruppen og Uno-X Energi. NNIT er også ved at få bygget domicil i området.

– Gladsaxe er en attraktiv erhvervskommune med gode tilkørselsforhold. Lufthavnen ligger kun 20 minutters kørsel væk, og der er nem adgang til veluddannet arbejdskraft og til universiteterne. Samtidig ligger bylivet, kultur- og indkøbsmulighederne lige om hjørnet. Grunden, som tobaksfabrikken ligger på, har en rigtig god beliggenhed ved Gladsaxe Ringvej tæt på motorvejsnettet, siger Gladsaxes borgmester Karin Søjberg Holst.

Invitation til deltagelse i projektet:

Bæredygtige bebyggelser – test af kriterier

Et samarbejdsprojekt mellem By- og Landskabsstyrelsen og Byggesocietetet

Vi søger 3 projekterede eksempelbebyggelser på i alt 3000 – 15.000 m2 til test af kriterier for bæredygtige bebyggelser. Bebyggelsen skal bestå af flere bygninger, og der kan være tale om både erhverv og boliganvendelse, gerne en blanding.

Eksempelbebyggelserne vil blive præsenteret og gennemgået i en efterfølgende afrapportering, og test af kriterierne på eksempelbebyggelserne vil være udgangspunktet for en efterfølgende debat. En repræsentant fra eksempelbebyggelserne vil få mulighed for at træde ind i styregruppen for projektet. Projektet nyder økonomisk støtte fra By- og Landskabsstyrelsen, men der vil være krav om delvis egenfinansiering i form af både arbejdstimer og  konomi. Der kan evt. laves en fælles ansøgning om deltagelse fra private parter og en kommune.

Dette projekt vil med afrapportering og efterfølgende debat være et første skridt hen imod etablering af en dansk certificeringsordning for bæredygtige bebyggelser. En fremtidig certificeringsordning vil øge efterspørgslen efter og hæve ambitionsniveauet for bæredygtighed i bebyggelser i Danmark. Samtidigt vil en fremtidig certificeringsordning etablere en fælles referenceramme for krav til bæredygtige bebyggelser.

Ansøgning om deltagelse i projektforløbet skal være By- og Landskabsstyrelsen i hænde senest onsdag d. 15. december 2010. Projektet afsluttes ved udgangen af 2011. Yderligere oplysninger og vejledning om ansøgning kan ses på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside ”BLST.dk/byen” eller fås af projektleder Mikkel Suell Henriques på telefon 72 54 47 32 eller på mishe@blst.dk.



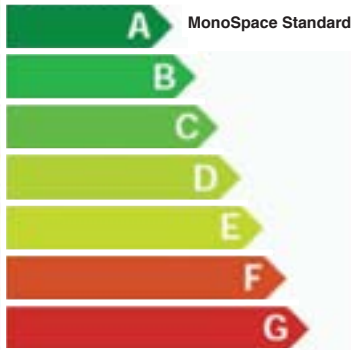
Din miljøvenlige elevator

Energi

M rke : KONE

Model : MonoSpace Standard

Lavt forbrug



Højt forbrug

Nu med energiklasse A

Roskilledomicil solgt for 42,5 millioner kr.

ROSKILDE: Alene i august måned har DN Erhverv formidlet 3 investeringsejendomme. For Property Partner har DN Erhverv solgt Nykredits nyopførte hovedsæde i Roskilde til et dansk/svensk ejendomsselskab for en handelspris på 42,5 millioner kr. Det er anden gang DN Erhverv formidler salget af denne ejendom. Første gang var for godt et år siden, da ejendommen stadig var på projektstadiet. Kort efter Property Partners' overtagelse



blev DN Erhverv bedt om at finde den endelige slutinvestor til ejendommen.

Herudover har DN Erhverv solgt et logistikejendomsprojekt ved Greve. Logistikprojektet i Greve blev formidlet mellem parterne NCC og NREP, Nordic Real Estate Partner, til en handelspris på 146,5 millioner kr.

Endelig har DN Erhverv formidlet salget af en boligudlejnings-ejendom på Vesterbro mellem det udenlandske ejendomsselskab P&S Scandinavia, der for godt et år siden blev etableret i Danmark og et dansk baseret ejendomsselskab, som investor. Ejendommen består dels af et forhus, der er indrettet til beboelseslejligheder og et baghus, der pt. lejes ud som erhverv, men

Victoriagade.



Nykredits domicil i Roskilde.

som på sigt har mulighed for at kunne omdannes til beboelse.

– Vi oplever en stigende efterspørgsel på alle typer af investeringsejendomme. Det er ikke længere kun de store institutionelle investorer, der opererer i markedet. Også mindre ejendomsselskaber har meldt sig på banen igen. Det er et godt tegn på, at priserne er ved at have fundet sit rette niveau, hvor både køber og sælger vil handle, siger direktør for DN Erhverv, Jakob Dalhoff.

Han ser spændvidden i sagerne som udtryk for en generel tendens.

– Kendetegnende for de investorer, vi taler med, er, at de har helt klare krav til ejendommens cashflow og lejernes soliditet. Men er de krav i orden, er der også købere til ejendommen. Vi har rigtig mange sager, der ligger til forhandling i øjeblikket og jeg er helt overbevist om, at det bliver det travleste efterår, vi nogensinde har haft, siger Jakob Dalhoff.

TG Partners køber Onsgården

HELLERUP: Onsgaarden på Strandvejen i Hellerup, der i flere omgange er kommet i klemme, på grund af konkursramte ejere, er nu blevet solgt for 230,5 mio. kr.

Den nye ejer er den danske ejendomsfond TG Partners, der for to år siden blev etableret på initiativ af Thylander Gruppen. Blandt aktionærerne i fonden finder man blandt andet fodboldstjernen Michael Laudrup og de tidligere Ilva-ejere familien Linde.

BRFKredit købte 28. april sidste år, som primær långiver, ejendommen på tvangsauktion for 175 mio. kr. Ejendommen rummer cirka 70 herskabslejligheder.

6.500 kvm. Cash & Carry på vej til Copenhagen Markets

TAASTRUP: Den internationale blomster-, frugt- og grøntgrossist Landgard Blumen & Pflanzen vil etablere en 6.500 kvm stor Cash & Carry i Copenhagen Markets. De har besluttet sig efter en grundig research og bekræftet beslutningen ved at underskrive et letter of intent.

Landgard er en af de betydeligste europæiske blomster-, frugt- og grøntgrossister, med afdelinger i 12 europæiske lande og en årsomsætning på 12 mia. kr. De største aktiviteter er 33 Cash and Carry forretninger i flere lande og 4 frugt- og grøntauktioner i Tyskland. Landgard er ejet af de tyske producenter.

Landgards beslutning om at etablere sig på Copenhagen Markets er et internationalt genembrud.

– Med Landgards tilsagn har vi vist, at vores markedskoncept og strategiske placering i Høje Taastrup også kan tiltrække store internationale aktører, som ønsker salg og distribution til København, Sydsverige og som brohoved til Skandinavien. Landgard vil trække mange kunder til Copenhagen Markets, hvilket gør en placering her endnu mere attraktiv for såvel danske som internationale fødevarer- og blomstergrossister. Men selvfølgelig

ser vores nuværende lejere også med en vis bekymring på konkurrencen fra Landgard, siger direktør Torben Flinch, Copenhagen Markets.

De kommende måneder gennemarbejder parterne projektet, bl.a. i form af detailtegninger for indretninger og installationer.



Elgiganten rykker ind i Shoppen i Aalborg

AALBORG: Shoppen i Aalborg CitySyd bliver udvidet med Jyllands største ElGiganten.

– Alt er nu faldet på plads med lokalplan, bedre tilkørsel, 690 nye P-pladser og sidst men ikke mindst aftalen med ElGiganten om en ankerbutik på 4.300 kvm., siger Ulrik Bebe, adm. direktør i Ceraco, der ejer Shoppen.

Ceraco venter at kunne starte byggeriet i november og investerer 50-60 millioner kr. i udvidelsen. Byggeriet ventes at beskæftige godt 100 mand i et år.

– ElGiganten har option på yderligere 1.700 kvm. til i alt

6.000, og det vil i så fald blive Danmarks største ElGiganten. Vi får desuden plads til 3-4 nye koncepter i Shoppen med åbning 1. december 2011 lige i rette tid til julehandelen. Der er kontakt med en række interessante koncepter primært udvalgsvarekæder, som matcher de i forvejen stærke koncepter i Shoppen, siger Ulrik Bebe.

Udvidelsen danner en direkte akse med Bilka i den ene ende og ElGiganten og P-pladserne i den anden. Shoppen Aalborg og City Syd er et handelsmiljø med 8-9 millioner kunder om året.

– Den nye butik i Shoppen bliver

på 4.300 kvm. Det er mere end det dobbelte areal i forhold til vores nuværende butik i City Syd. Vi konkurrerer i høj grad med netbutikker. Vi skal vinde ved at bygge større butikker, hvor kunderne kan se, røre og opleve de spændende varer. Vi skal vise det store sortiment i spændende

miljøer, hvor du for eksempel kan sidde og få det fulde indtryk af et godt surround anlæg. Vi får en serviceafdeling med PC-hjælp, og det kræver alt sammen meget mere plads. Derfor bliver butikken 4.300 kvm., siger adm. direktør Jesper Boysen, ElGiganten.

Omsætningen i den nye ElGiganten ventes at blive 300-350 millioner kroner årligt, og den får 60-80 medarbejdere. Elgigantens markedsandel inden for forbrugerelektronik er 15 procent, og målet er at vokse til 20 procent.



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.

BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

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

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

Brancheguiden udkommer som en del af Magasinet Ejendom 5 gange om året samt i det engelsksprogede magasin Scandinavian Property Magazine.

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

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

ADMINISTRATORER

CB Richard Ellis A/S

Trondhjems Plads 3
2100 København Ø

Tlf.: 70 22 96 01

Kontakt: Henrik Cederholm, Adm. direktør, cand.jur., MRICS, stats-aut. ejendomsmægler, MDE

E-mail: henrik.cederholm@cbre.com

Web: www.cbre.dk

Vi tilbyder totalkoncept for Property og Asset Management.



Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2
8000 Århus C

Tlf.: 70 23 00 78

Kontakt: Michael Salling, Direktør

E-mail: ms@colliers.dk

Web: www.colliersejendomsadministration.dk

Vi løser alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.



Dansk Administrations Center A/S

Skovbrynet 10, 8000 Århus C

Tlf.: 87 34 03 66

Kontakt: Michael Sommer, Direktør & advokat

E-mail: ms@dacas.dk

Web: www.dacas.dk

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



Dan-Ejendomme A/S

Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør

E-mail: hdj@dan-ejendomme.dk

Web: www.dan-ejendomme.dk

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



DATEA

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør

E-mail: fbe@datea.dk

Web: www.datea.dk

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



NORTH Property Asset Management A/S

Strandvejen 72, 1. sal, 2900 Hellerup

Tlf.: 39 43 50 30

Kontakt: Philip Marker, CEO

E-mail: pm@northpam.com

Web: www.northpam.com

Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.



ADVOKATER

Bech-Bruun

Langelinie Alle 35

2100 København Ø

Tlf.: 72 27 00 00

Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)

E-mail: ts@bechbruun.com

Web: www.bechbruun.com

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



Danders & More

Lautrupsgade 7,

2100 København Ø

Tlf.: 33 12 95 12

Kontakt: Tobias Vieth, Advokat

E-mail: tobias.vieth@dandersmore.com

Web: www.dandersmore.com/

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



FrølundWinsløw Advokatfirma

Gammel Strand 34, 1202 København K

Tlf.: 33 32 10 33

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

E-mail: imw@fwin.dk

Web: www.fwin.dk

Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.



Gangsted-Rasmussen



Gammeltorv 6

1457 København K

Tlf.: 33 14 70 70

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

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

Web: www.gangsted.dk

Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

KLAR Advokater P/S

Ny Vestergade 7D

1471 København K

Tlf.: 72 28 91 00

Kontakt: Søren Plomgaard

E-mail: sp@klaradvokater.dk

Web: www.klaradvokater.dk

Kort og klar rådgivning om køb, salg og leje af fast ejendom, planret og entreprise.



Lind Cadovius



Østergade 38

1019 København K

Tlf.: 33 33 81 00

Kontakt: Partner Merete Larsen

E-mail: mel@lindcad.dk

Web: www.lindcad.dk

Rådgivning om hele ejendomsområdet, projekter, finansiering, entreprise, lejeret etc.

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab



Kalvebod Brygge 39-41

1560 København V

Tlf.: 33 30 02 00

Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)

E-mail: sra@lundelmersandager.dk

Web: www.lundelmersandager.dk

Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entreprise.

Nielsen og Thomsen Advokater



Østbanegade 55, 2100 København Ø

Tlf.: 35 44 70 00

Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), Partner

E-mail: at@ntadvokater.dk

Web: www.ntadvokater.dk

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

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup

Tlf.: 35 25 25 35

Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)

E-mail: ngh@rl.dk

Web: www.ronnellundgren.com

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



Vincit Advokater

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

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

VINCIT
ADVOKATER

ARKITEKTER**B. K. Consult aps
– Byggesagkyndige,
arkitekter og ingeniører**

Herlufsholmvej 37, 2720 Vanløse
Tlf.: 38 71 04 55
Kontakt: Egon Christensen, Arkitekt & seniorpartner
E-mail: ark@bkconsult.dk
Web: www.bkconsult.dk

40 års erfaring i vedligehold og renovering, førende certificerede energikonsulenter og byggesagkyndige.

BYGGESAGKYNDIG, ARKITEKT- & INGENIØRFIRMA
BK CONSULT

BYGHERRERÅDGIVERE**emcon A/S**

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

Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.

emcon
bygherrerådgivning

EJENDOMSSELSKABER**Aberdeen Property Investors**

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

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

Aberdeen

DADES

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

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

DADES

Jeudan

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

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

jeudan

Nordea Ejendomme

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

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

Nordea Ejendomme

ENTREPRENØRER**C.C. Brun Entreprise A/S**

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

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

CCB

Dahl Entreprise A/S

Islevdalvej 208
2610 Rødovre
Tlf.: 39 77 02 02
Kontakt: Max Østergaard, Salgs- og marketingchef
E-mail: max@dahl-as.dk
Web: www.dahl-as.dk

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

DAHL
ENTREPRISE A/S

H. Nielsen & søn as

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

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

H. Nielsen & søn as

Hoffmann A/S

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

Den løsningsorienterede partner.

HOFFMANN
Den løsningsorienterede partner

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE**CB Richard Ellis A/S**

Trondhjems Plads 3, 2100 København Ø
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Ole Hammershøj, Afdelingsdirektør,
statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
E-mail: ole.hammershoej@cbre.com
Web: www.cbre.dk

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

CBRE
CB RICHARD ELLIS

DanBolig Erhverv – Johnny Hallas

Helsingørgade 41 A
3400 Hillerød
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Johnny Hallas, HD, Partner/Direktør, statsaut. ejendoms-mægler, valuar, MDE
E-mail: johnny.hallas@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk

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

DANBOLIG
Erhverv

DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1.sa, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering & Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE
E-mail: jd@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk

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

DN
erhverv

DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K
Tlf.: 33 14 50 70
Kontakt: Henrik Lyngskjold, Direktør, Partner,
Statsaut. ejendomsmægler, MDE,
Cand.Merc.
E-mail: henrik.lyngskjold@dtz.com
Web: www.dtz.com/dk

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

DTZ

JKE A/S

Tuborg Boulevard 14, st.
2900 Hellerup
Tlf.: 70 22 25 22
Kontakt: Jan Kristensen, Salgsdirektør, statsaut. ejendomsmægler
E-mail: jk@jke.dk
Web: www.jke.dk

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

JKE | ESTATE AGENTS

Lintrup og Norgart A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø
Tlf.: 70 23 63 30
Kontakt: Stig Lintrup, Partner & statsaut.
ejendomsmægler, MDE
E-mail: sl@linor.dk
Web: www.linor.dk

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

LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

Lokalebasen.dk

Strandvejen 171, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 20 08 14
Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning
E-mail: cr@lokalbasen.dk
Web: www.lokalbasen.dk

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

Lokalebasen.dk

Metropol Erhverv I/S

Bådehavnsvej 15, 1. sal
9000 Aalborg
Tlf.: 72 31 20 00
Kontakt: Martin Risager, Partner,
Statsaut. ejendomsmægler
E-mail: mr@metropolerhverv.dk
Web: www.metropolerhverv.dk

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervs-relaterede ejendomme.

METROPOL ERHVERV
Statsautoriseret ejendomsmæglerfirma, 2008

Nybolig Erhverv København A/S

Kampmannsgade 1, 4., 1604 København V
Tlf.: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard, Adm. direktør,
Statsaut. ejd.mægler, MDE, Partner
E-mail: jli@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk

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

Nybolig
Erhverv
sammen med Nybold

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Ejendomsvirke

Hirsemarken 3, 3520 Farum
Tlf.: 44 34 21 20
Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør
E-mail: ba@ejendomsvirke.dk
Web: www.ejendomsvirke.dk



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

Green circle A/S

Lunikvej 5B, 2670 Greve
Tlf.: 46 34 20 99
Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør
E-mail: ej@greencircle.dk
Web: www.greencircle.dk



Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

Jeudan Servicepartner

Valhøjs Allé 158
2610 Rødovre
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør
E-mail: psp@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk



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

ISS Facility Services A/S

Møntmestervej 31, 2100 København NV
Tlf.: 21 14 35 50
Kontakt: Helene Rasmusson, Salgsdirektør
E-mail: helene.rasmusson@iss.dk
Web: www.iss.dk



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

FINANSIERINGSSKABER

Nordea Bank Denmark A/S
– Corporate Banking

Vesterbrogade 8, 900 København
Tlf.: 33 33 15 23
Kontakt: Mogens R. Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering
E-mail: mogens.r.jensen@nordea.dk
Web: www.nordea.dk/Erhverv



Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byens Netværk

Strandgade 27B, 1401 København K
Tlf.: 32 64 54 53
E-mail: hsl@dac.dk
Web: www.byens-netvaerk.dk



Fagligt netværk for alle, som er interesserede i at udvikle København og bygge- og ejendomsbranchen omkring den.

Byggesocietetet

Vimmelskaftet 47
1161 København K
Tlf.: 33 13 66 37
E-mail: info@byggesoc.dk
Web: www.byggesocietetet.dk



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

Bygherreforeningen

Borgergade 111
1300 København K
Tlf.: 70 20 00 71
E-mail: info@bygherreforeningen.dk
Web: www.bygherreforeningen.dk



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

Dansk Byggeri

Nørre Voldgade 106
1015 København K
Tlf.: 72 16 00 00
E-mail: info@danskbyggeri.dk
Web: www.danskbyggeri.dk



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

Danske arkitektvirksomheder

Dampfærgevej 27
2100 København Ø
Tlf.: 32 83 05 00
E-mail: info@danskeark.org
Web: www.danskeark.org



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

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2,
1358 København K
Tlf.: 33 12 03 30
E-mail: info@ejendomsforeningen.dk
Web: www.ejendomsforeningen.dk



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

Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Sundkrogskaj 20,
2100 København Ø
Tlf.: 35 25 37 37
E-mail: fri@frinet.dk
Web: www.frinet.dk



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

Ingeniørforeningen

Kalvebod Brygge 31-33, 1780 København V
Tlf.: 33 18 48 48
E-mail: ida@ida.dk
Web: www.ida.dk



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

MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

Konstantyner Communication & Design

Nordre Strandvej 119 E
3150 Hellebæk
Tlf.: 49 70 70 80
Kontakt: Ole Konstantyner, Bureauleder & kreativ direktør
E-mail: ok@konstantyner.dk
Web: www.konstantyner.dk



Markedsføring, der flytter mennesker og virksomheder.

INGENIØRER

ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Henrik Klinge, Direktør
E-mail: hek@alectia.com
Web: www.alectia.com



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

COWI A/S

Parallelsvej 2,
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 97 22 11
Kontakt: Bente Andersen, Udviklingsdirektør, Byggeri
E-mail: bean@cowi.com
Web: www.cowi.dk



COWI arbejder med ingeniørteknik, miljø og samfundsøkonomi over hele verden.

Orbicon | Leif Hansen

Lautrupvang 4B, 2750 Ballerup
Tlf.: 4485 8687
Kontakt: Marianne Madsen, områdedirektør
E-mail: mmad@orbicon.dk
Web: www.orbicon.dk · www.leifhansen.dk



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

Rambøll Danmark A/S

Bredevej 2, 2830 Virum
Tlf.: 45 98 60 00
Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri og design
E-mail: mk@ramboll.dk
Web: www.ramboll.dk



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

REVISORER

KPMG

Borups Allé 177, Postboks 250
2000 Frederiksberg
Tlf.: 38 18 30 00
Kontakt: Allan Pedersen, Partner
E-mail: apedersen@kpmg.dk
Web: www.kpmg.dk



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

Momsen på byggejord er
svær at få styr på. Ikke alene
er reglerne svært gennem-
skuelige, men der er også
meget forskellige holdninger
til, hvordan man skal
reagere på dem

MOMS- REGLER skaber forvirring

I Horsens kommune holder de priserne stabile. I Holstebro differentierer de priserne. I Nyborg sætter de priserne op med 25 procent. Samlet set kan man sige, at der er mange forskellige indgangsvinkler til, hvordan man skal reagere på, at byggejord bliver momsbelagt 1. januar.

Og det er ikke kun kommunerne, der er i tvivl – eller i hvert fald vælger at reagere meget forskelligt. Hos de private jordbesiddere er der mange andre overvejelser i forhold til, hvad der skal ske med prisen til nytår.

Mens nogle vælger at bruge momsforhøjelsen i markedsføringsmæssig sammenhæng sådan, at man kan “spare” 25 procent, hvis man køber før nytår, så vælger andre at tale så lidt som muligt om den. Realistisk set kan det nemlig være svært at forhøje prisen på byggejord med 25 procent i det marked, vi netop nu står i. Og hvis man sælger til private så bliver alternativet, at man i stedet taber 20 procent.

Det er der ikke mange projektudviklere, der har lyst til at flashe overfor deres bank i den nuværende markedssituation. Derfor kæmpes der på den ene side højlydt for at få regeringen til ikke at momsbelægge byggegrunde fra 1. januar, og på den anden side for at udnytte situationen til at få så mange private som muligt til at købe før 1. januar.

Indgåede handler

– Den ekstra moms er en stor udfordring i markedet især for de aktører, der ligger med store jordbanker. Det er der flere, der gør, fordi de er brændt inde med en del grunde i forbindelse med finanskrisen. Hvis man sælger til erhverv, kan momsen løftes af, men hvis man sælger til private slutbrugere – som mange projektudviklere gør, – så er slutbrugeren ikke villig til at løfte momsbyrden, siger advokat Merete Larsen, Lind & Cadovius, der står bag en række kommentarer til ministeriets bekendtgørelse og repræsenterer flere af de developere, der kommer i klemme.

For en lang række aktører udgør momsen derfor et kæmpe problem.

– Situationen har allerede påvirket markedsprisen i nedadgående retning. Og det bliver ikke bedre af, at den bekendtgørelse, der netop er kommet i udkast, og som vi har ventet længe på, både er uklar, og også ser ud til at være skærpende i forhold til det forventede, siger Merete Larsen.

En række virksomheder har indgået bindende handler med overtagelsesdag i 2011. Det bliver et særligt problem for dem, fordi prisen nu bliver inklusiv moms, selvom den var eksklusiv moms, da aftalen blev indgået. Dermed mister de op til 20 procent, medmindre byggeriet kan iværksættes i år.

Kommuner i vildrede

Mens de færreste forventer, at private byggevirksomheder rent faktisk kan lægge 25 procent ovenpå prisen og alligevel sælge boliger eller byggejord, så er kommunerne bundet af, at de skal følge markedsprisen. I kommunerne er der dog meget forskellige forventninger til, hvad de private aktører gør efter 1. januar – og dermed også til, hvordan markedsprisen udvikler sig.

I Magasinet Ejendoms årlige undersøgelse af jordsalg i kommunerne, der blev offentliggjort i nr. 7, spurgte vi også samtlige kommuner om, de havde tænkt sig at hæve prisen på jord i 2011 på grund af momsændringen.

10 svarede ja, mens 6 svarede nej og 15 oplyste, at det har de endnu ikke taget stilling til eller at konsekvenserne af momsændringen er under overvejelse. De øvrige i undersøgelsen undlod at svare på netop dette spørgsmål. Blandt dem, der har taget stilling, er der som nævnt stor forskel på konsekvensen.

Horsens opgiver for eksempel, at kommunen vil sætte prisen på jord ned, så den samlede pris bliver som hidtil. Det samme er gældende for Kolding, Ringsted og Slagelse. Mens Næstved kun lader priserne stige 10-20 procent.

Også Holstebro og Herning forventer at differentiere prisen.

6 procents stigning

– På erhvervsjord har vi ingen betænkeligheder i forhold til at pålægge momsen. For den kan virksomhederne jo trække fra igen. Men når det gælder boligjord har vi vurderet områderne i kommunen individuelt. I de udstykninger, hvor vi har solgt 1 eller 0 grunde i de sidste 3 år, der sætter vi ikke prisen op, siger chefjurist Mogens Bjerring, Holstebro Kommune.

I Holstebro har man hidtil ladet momsudligningen på grundsalget gå i kommunekassen.

– I de områder, hvor der skal ske stigninger, har vi regnet på, hvor prisen skal ligge, hvis vi ikke skal have udgifter men heller ikke fortjeneste i forbindelse med momsudligningen. Regnestykket viste, at så skulle priserne stige med 6 procent i gennemsnit i forbindelse med parcelhusudstykninger og 12 procent på storparceller, siger Mogens Bjerring.

Det har fået Tilsynet til at bede om en udtalelse, hvor der skal redegøres for, hvordan kommunen sikrer sig, at man ved salg af fast ejendom opnår markedsprisen både for de grunde, der er til salg nu, og for de grunde, der sælges efter den 1. januar 2011. Tilsynet har endnu ikke taget stilling til, om Holstebro Kommunes salgspolitik er i overensstemmelse med de gældende regler.

– Kommunerne skal følge markedsprisen, og derfor forventer jeg, at de i en række tilfælde over hele landet bliver nødt til enten at få vurderet deres grunde af ejendomsmæglere eller foretage udbud uden prisfastlæggelse, så de kan dokumentere deres nye markedspris. Ellers kan de få problemer med Tilsynet, hvis de sætter prisen så meget ned, at udsalgsprisen er den samme, selvom der er kommet moms på, siger Merete Larsen. ■

Læs også KPMGs gennemgang af den udmeldte bekendtgørelse på side 60.

Sådan gør kommunerne (udvalgte kommuner)

Forventer kommunen at ændre prisen på kommunal jord på grund af momsen på byggegrunde?

Kolding	Prisen bliver sat 20 procent ned
Næstved	Prisen er hævet 10-20 procent
Frederikssund	Der bliver lagt 25 procent på prisen
Kerteminde	Der bliver lagt 25 procent på prisen
Middelfart	Der bliver lagt 25 procent på prisen
Nyborg	Der bliver lagt 25 procent på prisen
Odense	Der bliver lagt 25 procent på prisen
Herning	Prisstigningen bliver differentieret
Holstebro	Prisstigning fra 6-25 procent
Horsens	Prisen bliver den samme for køberne
Ringsted	Prisen bliver nedsat med 20 procent
Slagelse	Prisen bliver nedsat med 20-25 procent

Kilde: Magasinet Ejendoms kommuneundersøgelse. 60 kommuner har medvirket i undersøgelsen. Se de øvrige tal på www.magasinetejendom.dk/kommuner

Aller bliver storaktionær i Victoria Properties

KØBENHAVN: Carl Allers Etablissement bliver ny kerneaktionær i Victoria Properties. Thylander Gruppen har solgt halvdelen af sine aktier i selskabet til Carl Allers Etablissement. Herefter har Victoria Properties seks kerneaktionærer, der hver ejer ca. 15 procent af selskabets kapital.

De seks aktionærer, der ejer tilsammen ca. 90 procent af aktiekapitalen i Victoria Properties er dermed følgende:

- Thylander Gruppen
- Hempel Fonden
- Anette Følsgaard
- Bendt Wedell
- Familien Clausen
- Carl Allers Etablissement

– Vi har gennem et stykke tid ledt efter et godt børsnoteret selskab i ejendomssektoren, og Victoria Properties er en særdeles

spændende aktie med en unik platform for at drage fordel af de muligheder, der er opstået i ejendomssektoren efter finanskrisen, siger økonomidirektør Jens Vesterager, Carl Allers Etablissement.

Lars Thylander, der tog initiativ til Victoria Properties, er glad for at få endnu en stærk aktionær med ind i selskabet.

– Carl Allers Etablissement er en førsteklasses investor med en enestående track record, der vidner om et forretningstalant gennem generationer, som ikke lader sig fornægte. Vi er meget glade for at kunne tiltrække så attraktiv en aktionær til Victoria Properties, siger Lars Thylander.

Aller Gruppen byggede selv domicil ved Kalvebod Brygge sidste år.



HERNING FORVENTER AT SÆLGE 265.000 KVM. JORD I 2010

DANMARK: Herning forventer at sælge 265.000 kvm. jord i 2010. Hvis forventningerne holder stik bliver Herning den bedst sælgende kommune i 2010 foran Vordingborg, Ikast-Brande, Odense og Hillerød. Flere af de kommuner, der har de største forventninger, skal blandt andet huse nyt sygehusbyggeri og andre regionale funktioner.

I Herning er det dog et salg til en privat projektudvikler, der har givet de høje forventninger. I 2010 forventer kommunen således at sælge 65.000 kvm. til boliger, mens godt 200.000 er til erhverv. Det er især Bach Gruppens køb af 147.000 kvm. jord til udvidelse af erhvervsparken HI-parken, der får det samlede salg til at boome. HI-Parken ligger mellem Hammerum og Ikast.

Herning Kommune har gennem 10 år arbejdet på at støbe fundamentet til

Herning Transport og Logistikcenter. Og det har båret frugt. Gennem tre etaper er næsten al kommunalejet byggemodnet jord i Herning Transport og Logistikcenter ned mod motorvejen solgt. I alt er der solgt 587.630 kvm. jord i området fra 1998 og til oktober 2010.

– Vi har kun få reserverede arealer tilbage i området ned mod motorvejen, og vi er allerede godt i gang med planerne om en udvidelse, siger Anne Mette Skjærlund Knudsen, der er grundsalgskoordinator i Herning Kommune.

Lokalplanarbejdet for næste udvidelse af erhvervsområdet er påbegyndt og Byrådet skal foreløbig vedtage lokalplansforslaget i slutningen af 2010. Den endelige vedtagelse kan blive vedtaget i starten af 2011. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 130 ha umiddelbart nord for motorvejen mellem Herning og Ikast og udlægger arealer til

Forventet salg af jord 2010

Herning Kommune	265.000
Vordingborg Kommune	237.000
Ikast-Brande Kommune	210.000
Odense Kommune	200.000
Hillerød Kommune	172.910

Kilde: Magasinet Ejendoms kommuneundersøgelse 2010. Se hele undersøgelsen på www.magasinetejendom.dk/kommuner

transport- og logistikcenter for virksomheder med et erhvervsmæssigt behov for omfangsrige eller tunge transporter. Derudover skal lokalplanen også bane vej for etablering af serviceerhverv, der er knyttet til transporterhvervet som eksempelvis restauranter, tankanlæg, værksted, overnatningsfaciliteter og rasteplasser.

Den gennemsnitlige pris på erhvervsjord i Herning kommune er 100 kr. per kvm.

Den Gamle Smedje i Hørsholm

“Lintrup & Norgart er et lille effektivt firma, hvor der er kort afstand til ejerne.

De har en personlig måde at drive butikken på, som jeg bestemt godt kan lide.

De udmærker sig ved yderst flotte præsentationer, og deres salgsmateriale er en klasse over de fleste konkurrenters.

Samarbejdet er uformelt og behageligt, og kommunikationen fungerer fint.

Vi har ingen klager og et fortsat godt samarbejde”.

*Lars-Erik Houmann Christensen
Partner i 2L Development A/S*

Se flere kundeudtalelser på linor.dk

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



Gl. Hovedgade 1A ■ Hørsholm



LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

Bascon køber århusianske Metopos

ÅRHUS: Rådgivningsfirmaet Bascon har købt det århusianske firma Metopos – By og Landskabsdesign med 12 medarbejdere. Målet er at sætte turbo på en fælles vision om større sammenhæng mellem byggeri og by- og landskabsplanlægning og styrke Bascons rådgivning hele vejen fra idé til færdigt byggeri.

– For beboere og brugere hænger oplevelsen af et byggeri tæt sammen med rummet mellem bygningerne. Derfor skal man som rådgiver have en helhedsforståelse af sammenhængen mellem byggeri og byplanlægning, og det er denne helhedsforståelse, vi nu styrker markant med opkøbet af Metopos, siger adm. direktør Lars Svenningsen, Bascon.

Med opkøbet af Metopos bliver Bascon godt 110 medarbejdere på kontorerne i Århus



og København. I forbindelse med opkøbet træder Metopos' stiftere, byplanlæggerne Anne Mette Boye og Trine Skammelsen, ind i Bascons ledergruppe.

Metopos har på kun fem år skabt sig en førende position inden for by- og landskabsdesign i Danmark. Firmaet er netop af Børsen kåret som Gazellevirksomhed og har oplevet stabil vækst og gode resultater siden etableringen.

Helhedsplanen for Horsens Midtby er udarbejdet af Metopos i samarbejde med RUM Arkitekter.

På referencelisten står blandt andet vision og strategi for omdannelsen af Østre Havn i Aalborg, midtbyplaner for Horsens og Herning samt masterplan og procesplan for den nye bydel Musicon i Roskilde. Netop den store erfaring med stadierne forud for byggeprocessen var central for opkøbet.

STÆRK INDGANG TIL 2011

Expo Real, Europas største ejendomsmesse, var igen præget af glad om end alvorlig summen. 37.000 besøgte messen på de tre åbningsdage i år

Af Kamilla Sevel



Expo Real er det finansielle og investeringsmæssige hjerte i den europæiske ejendomsbranche. Her mødes de paneuropæiske beslutningstagere med kolleger fra USA, Rusland og England. De store forblommede asiatiske projekter, der er så kendt fra Mipim, er der ikke mange af. Det er der til gengæld af tyske bæredygtige byprojekter, mens enkelte europæiske byer som Barcelona og Paris også er udstillere.

3 7.000 besøgende var i München for at deltage i Europas største ejendomsmesse Expo Real, der i år løb af stablen for 13. gang. Heraf var de 21.000 decidede deltagere, mens 16.000 på en eller anden måde var tilknyttet et af de udstillende firmaer. I alt gik der dermed 1.000 flere gennem tælleapparaterne end sidste år, – en fremgang, som Expo Real naturligt nok er meget tilfreds med.

– Det betyder, at Expo Real er den eneste ejendomsmesse i år, der har præ-

steret vækst. Vi ser det som tegn på, at ejendomsbranchen er ved at få pusten tilbage, siger Eugen Egetenmeir, Managing Director of Messe München.

1.645 firmaer fra 35 lande udstillede på Expo Real 2010, og det er 65 flere end i 2009. Udvidelsen kommer primært fra de tysktalende lande med Tysklands regioner og byer i front fulgt af Polen, Østrig, Rusland, Serbien og Tjekkiet.

Kun 73 af de tilmeldte var danskere, og selvom der deltog flere end dem, der på

1. Direktør Michael Glud var eneste dansker på verdens største mæglerkæde CBREs markante stand. Der var tåge over München, da ExpoReal gik i gang, så de svenske kolleger var forhindret i at lande og blev fløjet til Nürnberg i stedet.

2. Aareal bank havde en helt anden og bedre fornemmelse af markedet i år end sidste år. General Manager Per Andersen fik således mange forespørgsler. – Depressionen i markedet havde fjernet projektvilligheden. Sådan oplever vi det ikke i år. Vi siger naturligvis ikke ja til alting, men vi er her for at låne penge ud, så vi glæder os over, at forespørgslerne er i vækst, siger Per Andersen. Her sammen med General Manager Jonas Lindholm, der er ansvarlig for Aareal i hele Nordeuropa.

forhånd var tilmeldt, så er det meget få i det samlede billede. Blandt udstillerne var det kun Finland, der havde valgt at udstille i år fra de nordiske lande.

Det er optimalt at pleje sit sociale netværk på Mipim, men der er også gode muligheder på Expo Real, hvor der er stor kontakt til banker og investeringselskaber fra hele Europa.

Hovedparten af de danskere, der tager til Expo Real er da også enten advokater, asset managers eller mæglere foruden enkelte investorer med interesser i det tyske marked. En enkelt arkitekt nemlig associeret partner Kai-Uwe Bergmann fra arkitektfirmaet BIG besøgte dog også messen.

– Vi lægger stor vægt på at forstå alle dele af markedet. Derfor vil jeg også se, hvad der præger markedet i de tysktalende lande, og det er det absolut bedste sted at gøre det på Expo Real, siger Kai-Uwe Bergmann.

Expo Real har et omfattende konferenciprogram. Blandt de mange indlægsholdere var der udbredt enighed om,

at udfordringen lige nu er udbuddet i markedet.

– Efterspørgslen er klart højere end udbuddet. Der er masser af kapital i markedet, og en lang række fonde har afventet markedet og står nu i en situation, hvor de har brug for at placere midler i ejendomme. Men der er ikke nogen nem løsning, for interessen samler sig 100 procent omkring 1. classes ejendomme, sagde Frank Pörshe, fra den tyske bank EuroHypo.

Det gav andre aktører fra det amerikanske marked ham ret i.

– Lige nu er der stor efterspørgsel, og det er svært at finde egnede investeringer i de vigtigste markeder. Mange europæiske investorer går efter de mest synlige markeder, men mit råd er, at man også kigger i submarkeder som Atlanta, Houston og San Diego fremfor kun at koncentrere sig om New York, Washington D.C., Chicago og Boston, sagde Stephen R. Collins, Jones Lang Lasalle International Capital Group. ■

Reportagen fortsætter på de følgende sider.



Fadøllene flyder igen

Smil i tysk solskin, blå slips, gule slips, røde slips, grønne slips, mobiler, der ringer, høje hæle, der klimprer, højglanslakerede papirposer med snorehanke, skrigorange prospekter, venner og kolleger, klappen på skulderen, pauser på pufferne, hurtige iPad opdateringer, (for den kan man købe i Tyskland), sorte jakkesæt og masser af fadøl. Expo Real 2010 var et billede på en branche, der fandt vej tilbage til normaliteten.



MØDT PÅ EXPO REAL

Stadig basis for investeringer i tysk ejendom

René Ravn var på Expo Real for at pleje sit netværk af banker, investorer og andre samarbejdspartnere.

– Stemningen er positiv. Jeg synes, man kan mærke, at der breder sig en tro på, at tysk økonomi nu er stabil. Personligt forsøger jeg at mødes med alle de samarbejdspartnere, der ikke lige kommer fra Hamburg-området, hvor jeg kommer fra, siger adm. direktør René Ravn, Herkules.

Danske René Ravn er i dag forholdsvis ukendt på det danske marked. Han har boet i Tysk-

land de seneste år. Her opkøber han og administrerer ejendomme med særligt fokus på at udvikle og maksimere lejeindtægterne. Han samarbejder blandt andet med Lidl og Aldi.

René Ravn stiftede Investorpartner i 1989 sammen med Ole Vagner. I 1993 stoppede han i selskabet og stiftede efterfølgende anpartsudbyderen Griffin. Her solgte han sin andel i 2001 og startede Herkules, som i dag dels forvalter ejendomme i Tyskland for andre og dels selv investerer i tyske ejendomme. Herkules har ejendomme for €400 millioner under forvaltning.

Selskabet administrerer i alt 46 ejendoms-selskaber – også en lang række ejendomme for danske investorer.

– I Tyskland er det ofte sådan, at man skal have godkendt managementkontrakten, før man kan belåne en ejendom. Det står også ofte i kontrakten, at banken skal kunne skifte management-firmaet ud, hvis det ikke er tilfredsstillende. Vores lange track record

har givet os gode muligheder i det nuværende marked, hvor erfaring og forståelse af markedet mere end 20 år tilbage, tæller højt, siger René Ravn.

Konkret er René Ravn gennem datterselskabet GK Ejendomsinvest i øjeblikket i gang med at udbyde et projekt i Duisburg – ikke som 10-mands K/S, men til 20 anpartshavere. 60 procent af indskuddet er på plads, så ejendomshandlen kan nu gå ind i sin sidste fase – nemlig at blive betalt. De resterende 40 procent bliver placeret på fremmede hænder i nær fremtid.

Samlet administrerer Herkules 265.400 kvm.

– På sigt skal vi have fjernet fokus fra at forbinde anpartsprojekter med flere kr. til bøffer og rødvin. Det er slut med de projekter, der løb rundt på grund af skattefordele. I dag er anpartsprojekter en fornuftig måde at spare op med en udlodning, der med 7 procent ligger langt over renteniveauet, siger René Ravn, Herkules, der blandt andet udbyder ejendomsinvesteringer via selskabet GK Ejendomsinvest.



3. Allianz Real Estate er en af Europas store institutionelle pengetanke. Selskabet vil øge investeringerne i ejendom fra de nuværende €17 milliarder til €30 milliarder i løbet af de kommende år. Skandinavien er et af målene.

4. Finland og Helsinki var årets eneste nordiske udstiller. En blanding af byer og firmaer som Turku, Nordea, Lahti, Invest in Finland, City of Helsinki, Tampere og Espoo var gået sammen om standen for at promovere investeringsmulighederne i Finland.

5. Adm. direktør Jakob Dalhoff og senior advisor Sami Post fra mæglerfirmaet DN Erhverv var på ExpoReal for at mærke tendensen på det tyske marked, hvor mægler-selskabet har en del køb og salg. Her er de til konference om investeringsmulighederne i det amerikanske marked.

6. Alt i Polen handler om fodbold og 2012, hvor Warszawa skal være værtsby for UEFA-cuppen. 32 milliarder kr. er der foreløbig planlagt byggerier for. Pengene kommer fra staten, byen Warszawa og fra private investorer. Udover at bygge selve stadion bliver der blandt andet brugt 11,5 milliarder kr. på udbygning af infrastrukturen.

7. Innovation og viden er buzzword for byerne i deres kamp om virksomheder og investeringer. Her er det Barcelona, der under sloganet Economic Triangle og The Mediterranean Innovation Hub forsøger at trække virksomheder til Spaniens næststørste by med 4,9 millioner indbyggere.

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



www.techem.dk

Innovative løsninger til fordel for de kommende generationer

MØDT PÅ EXPO REAL

Drees & Sommer på vej ind i Danmark



– Vi forventer at kombinere det bedste fra to verdener ved at gå ind på det danske marked, siger partner Phillip Goltermann, Drees & Sommer. Her sammen med den nyudnævnte danske countrymanager Peter Nielsen.

danske marked. Lige nu er der 3 ansatte i Danmark, men ved nytår skulle det allerede være blevet til 5.

– Vi besluttede allerede for 2-3 år siden at gå ind på det danske marked. Jeg er overbevist om, at der er mange muligheder for at kunne bruge tysk know-how i Danmark, siger Phillip Goltermann, der har flere bud ude på forskellige projekter foruden at være tilknyttet som rådgiver på motorvejen i Sønderjylland, der er i gang som OPP-projekt.

I et bud på Herlev sygehus har Drees & Sommer teamet op med Emcon. Drees & Sommer beskæftiger sig hovedsagelig med bygherrerådgivning og projektledelse og projekterer ikke selv.

– På den måde mener vi, at vi kan yde bedre uafhængig rådgivning – også i de tilfælde, hvor der ikke er nybyggeri i det. Vi har en meget proaktiv rolle overfor vores kunder, og det har vi haft succes med. Ingen andre tilbyder netop vores palette, siger Phillip Goltermann.

Philipp Goltermann er selv klar over, at der er forskel på tysk og dansk forretningskik.

– På alle markeder er det svært at hoppe ind i en etableret markedssituation. Jeg tror det er vigtigt at forsøge at overkomme barriererne ved at sætte sig ind i forretningsmentaliteten. Derfor forsøger vi også at være mindre formelle i Danmark. Vi har ikke nødvendigvis stramt bundet slips som i Tyskland. Samtidig har vi en meget stringent tilgang til ydelserne. Og hvis vi kan

kombinere “ordnung muss sein” i vores faglige arbejde med en mere uformel omgangstone, er jeg sikker på, at det nok skal lykkes os. Vi oplever en betydelig nysgerrighed omkring vores ydelser, for mange danske bygherrer vil gerne have bedre styr på omkostninger og byggesager, siger Phillip Goltermann, der selv er uddannet diplomingeniør-arkitekt.

Drees & Sommer forventer at trække tyske samarbejdspartnere med ind på det danske marked. Det kunne for eksempel være sygehusrådgivere og andre specialiserede rådgivere.

Phillip Goltermann er selv direktør for Drees & Sommers Hamburgkontor. 1. december åbner firmaet kontor i København. ■

DREES & SOMMER

Drees & Sommer har eksisteret i 40 år og har 1.120 medarbejdere. Heraf 80 på selskabets kontor i Hamburg, som er et ud af 10 i Tyskland. Internationalt bliver det danske kontor koncernens 19. Drees & Sommer er i hele Østeuropa samt enkelte vesteuropæiske lande og Vietnam.

Omsætningen var i 2009 € 135,6 millioner. Blandt de større kontrakter er bygherrerådgivning på den tyske del af den kommende Fehmarn Belt-bro.



Professionel Erhvervsmægler

HD Ejendomme Erhverv søger ny kollega til at videreudvikle udlejningen af vores spændende erhvervslokaler på Fyn og på Sjælland.

Med udgangspunkt fra vores kontor i København vil du have ansvaret for at møde nye og eksisterende lejere til fremvisninger, kontraktforhandlinger, udviklingsmøder, lejeforhandlinger mv. Du får ansvaret for vores samarbejde med landets førende ejendomsmæglere på Fyn og på Sjælland. Du vil ligeledes få ansvaret for besigtigelse af vores ejendomme, herunder medvirke til at projektudvikle og optimere udlejningen af vores erhvervslejemål.

Du bliver en del af vores dygtige erhvervsudlejningsteam, bestående af juridisk personale til udarbejdelse af kontrakter, byggeteknisk personale til udarbejdelse af tegninger og projektmateriale samt udlejnings- og markedsføringsassistance til udarbejdelse af annoncering, tilbud og prospektmateriale.

Du vil referere direkte til Erhvervschefen.

Vi forventer,

- o at du er uddannet statsaut. ejendomsmægler og har erfaring fra lignende stilling,
- o at du har et godt kendskab til erhvervslejemarkedet og et godt netværk,
- o at du er ansvarsfuld, engageret og har økonomisk og juridisk forståelse,
- o at du er positiv, dynamisk, vedholdende og har gode salgs- og forhandlingsevner,
- o at du er tillidsvækkende og kan begå dig blandt professionelle erhvervslejere, ejendomsmæglere og beslutningstagere,
- o at du forstår, at aktiv pleje og udvikling af kunder er nødvendigt,
- o at du kan kombinere selvstændigt og resultatorienteret arbejde med et godt, kollegialt teamwork.

Vi tilbyder,

- o et udfordrende, spændende og fleksibelt job i et dynamisk firma, hvor to arbejdsdage sjældent er ens.
- o gode kolleger og en fri omgangstone.
- o gode fysiske rammer og attraktiv løn efter nærmere aftale.

Tiltrædelse snarest muligt.

Skulle du være interesseret i at høre mere om stillingen og HD Ejendomme Erhverv, er du velkommen til at kontakte adm. direktør Peter Uldall Borch på mail: pebo@hdejendomme.dk.

Din forespørgsel vil naturligvis blive behandlet fortroligt.

Vi ser frem til at modtage din ansøgning senest den 15/11 2010 – gerne før. Send din ansøgning og dit CV gerne med foto til: HD Ejendomme, Unsbjergvej 2b, 5220 Odense SØ, Mrk. Erhvervsmægler

HD Ejendomme, Unsbjergvej 2b, 5220 Odense SØ, Tlf: 70 238 233

Se alle vores attraktive lejemål i hele Danmark på www.hdejendomme-erhverv.dk

HD Ejendomme besidder en større portefølje af ejendomme, herunder ca. 3400 boliglejemål og 700 erhvervslejemål. Vi beskæftiger i dag ca. 60 medarbejdere på kontoret og yderligere ca. 45 håndværkere. Se mere på www.hdejendomme.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 1/10-2009 - 31/9-2010		
Oktober	2.119	173.842
November	2.093	195.672
December	1.507	123.292
Januar	2.858	224.025
Februar	1.674	146.774
Marts	3.197	248.378
April	3.792	286.061
Maj	2.534	220.953
Juni	2.751	252.820
Juli	2.277	164.448
August	3.981	448.233
September	4.437	487.048
Total	33.220	2.971.546

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på regioner – fra 1/10-2009 - 31/9-2010		
Hovedstaden	9.222	957.274
Midtjylland	10.280	880.080
Nordjylland	3.481	298.021
Sjælland	3.735	246.285
Syddanmark	6.503	589.886
Total	33.220	2.971.546

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART SEPTEMBER 2010					
	By	Mill kr	Start	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af logistikcenter – Bestseller	Haderslev	1000	2010-09	2012-08	Butik, kontor, lager, industri & transport
Åhusene – Opførelse af højhuse	Århus C	325	2010-09	2014-09	Boliger – huse og lejligheder,
Renovering af boliger – Afd. 157-0	Brøndby Strand	320	2010-09	2012-11	Boliger – huse og lejligheder,
Nyt Søfartsmuseum	Helsingør	212	2010-09	2012-09	Sport, fritid, kultur & hotel
Plejecenter i Karlslunde	Karlslunde	160	2010-09	2012-03	Sundheds- & socialvæsnet
Til- og ombygning af Industriens Hus	København V	150	2010-09	2013-06	Butik, kontor, lager, industri & transport
Ravnsborg Huse – Opførelse af lejeboliger	Køge	139	2010-09	2011-11	Boliger – huse og lejligheder,
Opførelse af højhuse	Herning	120	2010-09	2012-07	Boliger – huse og lejligheder,
VIA Campus Horsens	Horsens	99	2010-09	2011-07	Skoler, uddannelse & forskning
Campus 2 – Lager- og adm.-bygning	København Ø	90	2010-09	2011-12	Butik, kontor, lager, industri & transport

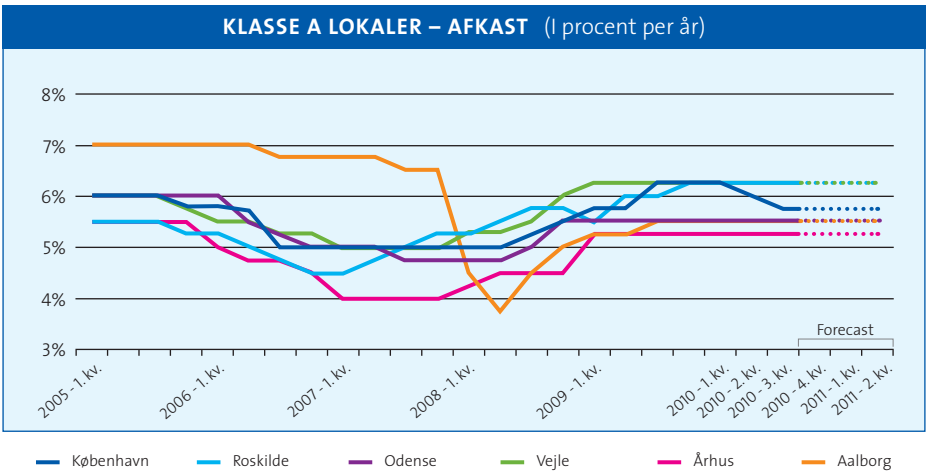
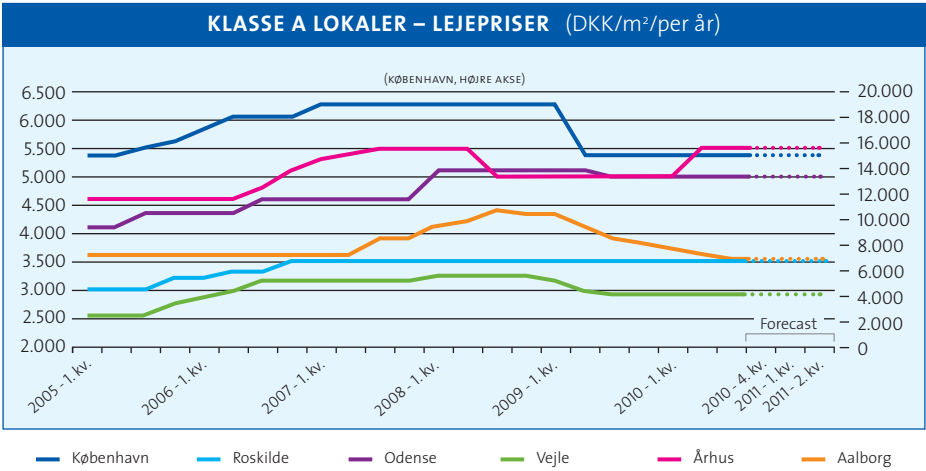
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE INGENIØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/10-2009 - 31/9-2010
Rambøll Danmark A/S
Cowi A/S
Moe & Brødsgaard A/S
Niras A/S
Brix & Kamp A/S
Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma A/S
Grontmij Carl Bro A/S
NCC Construction Danmark A/S
Ingeniørfirmaet Viggo Madsen A/S
Bollinger und Grohmann GmbH

IGANGSATTE BYGGERIER	MILL KR	KVM
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/10-2009 - 31/9-2010		
Boliger – huse og lejligheder	8.269	752.660
Sport, fritid, kultur & hotel	4.637	459.807
Butik, kontor, lager, industri & transport	8.351	890.419
Skoler, uddannelse & forskning	5.873	470.866
Sundheds- & socialvæsnet	5.151	359.647
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	416	20.998
Energi og renovation	522	17.150
Total	33.220	2.971.546



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

Butiksmarkedet i Danmark



Privatforbruget er steget i 2010, hvilket er positivt nyt for detailhandelen, men det er fortsat lavt sammenlignet med niveauet før krisetiden. Trods den positive udvikling i privatforbruget er markedet dog stadig usikkert. Interessen for nye lejemål er stigende, og stammer ofte fra større butikskæder, som ønsker at udnytte mulighederne i markedet til at finde bedre beliggenheder til deres butikker eller finder tiden rigtig for en udvidelse, mens konkurrencen er begrænset. Bevægelsen mod klasse A lejemål har modsat bevirket et generelt stort udbud af sekundære ejendomme. Samlet set har tomgangsniveauet stabiliseret sig på 5,1 procent på landsplan.

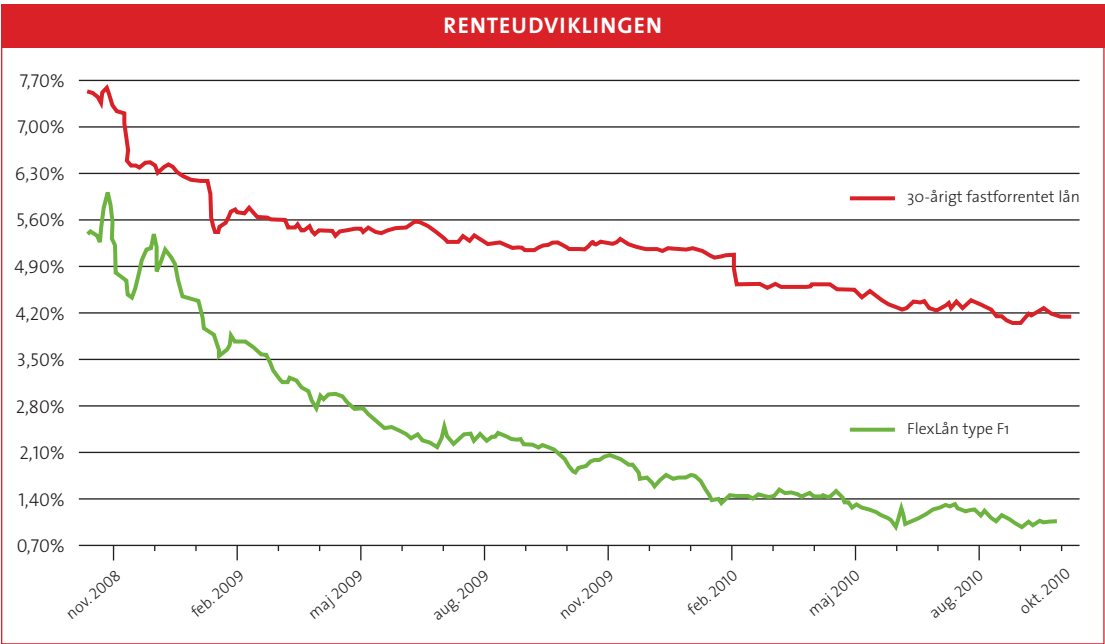
Transaktionsniveauet har været meget lavt i 2010, men region Sjælland har imidlertid som en undtagelse oplevet en overraskende positiv udvikling i markedet. Der handles til afkast i intervallet 5,25-6,25 procent for absolutte prime ejendomme, hvilket svarer til niveauerne fra starten af året. Region Hovedstaden har dog oplevet et fald i afkastet siden starten af året til 5,75 procent. Nybolig Erhverv forventer, at afkastet fortsætter uændret de næste 6-9 måneder.



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 holder sig et godt stykke ind i 2011.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Aalborg Kommune fik det Gyldne Søm

Aalborg har fået lavet en fantastisk havnefront med innovative byggerier og sammenhæng mellem midtbyen og havneområdet. Det skaffede dem i år Byggesocietetets pris Det Gyldne Søm

Det Gyldne Søm, der er Byggesocietetets årlige anerkendelse af en, der har gjort en særlig indsats til fremme af byggeriets og branchens image rundt om i Danmark, gik i år til Aalborg Kommune.

– Nye havnefronter er under udvikling mange steder i Danmark, og en væsentlig del af vores medlemmer er engageret i forskellige af projekterne. Det er vigtigt, at vi lader os inspirere og tager ved lære af de bedste ek-

sempler, siger advokat Anne Henriksen, der er formand for Byggesocietetet Aalborg, hvor landskonferencen også blev holdt i år.

Prismodtageren bliver valgt af bestyrelsen i Byggesocietetet, der består af repræsentanter fra hele landet.

– Havnefrontens flotte omdannelse er ikke sket "overnight". Der er truffet mange dygtige og planmæssige beslutninger, sagde

landsformand Lars Heilesen, Byggesocietetet, inden han overrakte prisen.

Rådmand Mariann Nørgaard modtog prisen på kommunens vegne. Hun har også tidligere modtaget priser på vegne af kommunen – blandt andet som årets arkitekturkommune.

– Aalborg var før i tiden kendt som byen med de 1.000 skorstene. I 70'erne fik vi her i byen en kolossal udviklingsmulighed med åbningen af byens universitet, og det er den mulighed, vi har bygget videre på. Samtidig har vi været meget bevidste om at styre benhårdt i forhold til vores driftsomkostninger, så vi har haft mulighed for at sætte ting i gang i byen. Vi har været enige i Byrådet om en kurs, hvor udviklingen af kommunen

– I gamle dage, når man kom til Aalborg, så foregik livet på vandet. Det gør det ikke mere. Nu foregår det langs vandet, og det er det, Aalborg kommune prøver at understøtte på fornemste vis, sagde landsformand i Byggesocietetet, Lars Heilesen, da han overrakte Det Gyldne Søm til Mariann Nørgaard, rådmand i Aalborg Kommune.

er kommet først, og så har vi taget kampene partierne imellem bag lukkede døre, sagde Mariann Nørgaard.

Aalborg har stadig flere store udviklingsområder tilbage. Blandt andet Stigsborgområdet og Eternitten – og i de kommende år kommer udviklingen af et nyt campusområde på det tidligere godsbanearreal til at præge udviklingen. Danmarks mest omfattende ungdomsboligprogram på mere end 2.200 ungdomsboliger over 4 år sættes i gang, og mange af disse boliger bliver placeret i byudviklingsområderne.

Mariann Nørgaard, der har siddet i byrådet siden 1993, ser frem til den videre udvikling af byen.

– Vi er en af de få storbyer i Danmark, der har undgået decideret ghettoisering i store boligområder. Men vi har et område i det sydøstlige Aalborg, hvor mange af beboerne er på overførselsindkomst. Det er lige nord for det nye sygehus og jeg håber, at den aktivitet, der kommer i området får en afsmittende positiv effekt både via jobskabelse og omdannelse af de nærliggende byrum, siger Mariann Nørgaard.

Aalborg udnyttede sin maksimale anlægs-låneramme i 2010 og har lånt 200 millioner kr. Nogle af disse penge bruges på havnefronten – blandt andet til etablering af et havnebad, der skal åbne 1. januar 2011.

Byrådet er dog også blevet hjulpet på vej af lokale og nationale mæcener. Det markante kulturhus Utzon-huset er for eksempel blevet til via en betydelig donation fra C.W. Obel fonden, mens det kommende musikhus får tilskud fra fonden Realдания. ■

Havnefronten i Aalborg er blevet et tilløbsstykke. En række arkitektoniske nyskabelser er skudt op de seneste år, men det der for alvor adskiller området er den sammenhængskraft som kommunen har formået at skabe via pladser og parker, der gør det nemt at komme frem og tilbage mellem havnen og midtbyen. Imellem den nyanlagte Jomfru Ane Parks 4.000 stauder var der således fyldt med mennesker hele sommeren, og det glæder især politikerne, at projekterne ikke bare er gode ideer på et tegnebræt, men ser ud til at vække begejstring også i praksis.



Det nedlagte kraftværk Nordkraft er blevet et kulturhus. Arkitektfirmaet Cubo har stået for renoveringen, der har bevaret en lang række af de gamle rå elementer og sat nyt ind, så der nu både er koncerthus, idrætshus, restauranter og en lang række lokaler, der kan bruges til alt fra dansk til billedskole og rockmusik. En biograf med 3 sale er der også i Nordkraft, der også rummer Danmarks højeste klatrevæg. Projektet er unikt på flere måder udover det arkitektoniske. Også organisatorisk er det nyskabende, at huset ejes af offentlige og private organisationer og foreninger i fællesskab.



Byggesocietetet i fornyelsesproces

Der er fokus på flere nye tiltag, ny bemanning i sekretariatet og nye fremadrettede projekter i Byggesocietetet, der netop har holdt sit årlige landsmøde i Aalborg

Byggesocietetet holdt landsmøde i Aalborg i slutningen af september. Og på trods af krisen, så har Byggesocietetet oplevet medlemsfremgang i løbet af det seneste år. Knap 1.200 firmaer og enkeltpersoner fra bygge- og ejendomsbranchen over hele Danmark er medlem i dag.

– I Byggesocietetet har vi haft et forrygende år – aktivitetsniveauet har været så højt som aldrig før, og en række nye initiativer er sat i gang, sagde landsformand Lars Heilesen.

Det særlige ved Byggesocietetet er, at det foruden netværksfunktionen også er en faglig-orienteret forening, der på tværs af brancheskel kan arbejde for fornyelse af bygge- og ejendomsbranchen. Det er netop ideen bag etablering af et Green Building Council i Danmark på linie med andre europæiske lande, og Byggesocietetet tog initiativ til et forberedende møde, som i april førte til, at der blev afholdt stiftende generalforsamling i Green Building Council Denmark.

Byggesocietetet har også deltaget i en række forberedende møder med By- og Landskabsstyrelsen omkring udvikling af kriterier for bæredygtig bydelsudvikling, – ikke blot enkelte byggerier men hele bydele.

– Byggesocietetets bestyrelse har vedtaget, at vi går ind i en arbejdsgruppe med 3 repræsentanter, en fra bestyrelsen, en fra by- og planudvalget og en fra miljøudvalget, oplyser bestyrelsen.

I det kommende år vil Byggesocietetet arbejde med udbygning af BS-grupperne. Desuden skal der fokus på kommunikation

både ved at koordinere de forskellige udvalg, bruge LinkedIn på nettet og opdatere hjemmesiden. Desuden vil der fortsat blive fokus på at organisere studie- og inspirationsture som i år, hvor der har været arrangeret en tur til blandt andet München.

Udadtill har Byggesocietetet besluttet sig for at beskæftige sig med bæredygtighed, specielt energirenovering, med skatter og afgifter, – ikke mindst ved at fortsætte kampen



Formand for Byggesocietetet Aalborg, Anne Henriksen fra advokatfirmaet Boel, bød som vært velkommen til landsmødet.

for at der ikke igen kommer moms på byggegrunde, – med en løbende opfølgning på udviklingen i ejendomsmarkedet, herunder finansieringsmuligheder, og endelig med en ændring af lejelovgivningen, herunder erhvervslejeloven i forbindelse med bl.a. energirenovering. ■



Byggesocietetets landsmøde sluttede af med en sejltur i Aalborg Havn med tidligere stadsarkitekt Knud Tranholm, der nu løser konsulentopgaver for udviklingsselskabet Calum, som guide.

Birgitte Refn Wenzel



blev æresmedlem

Advokat Birgitte Refn Wenzel, Mazanti-Andersen, Korsø Jensen & Partnere, er udnævnt til æresmedlem i Byggesocietetet med baggrund i sit store arbejde med at sætte fokus på alle former for miljøspørgsmål. Birgitte Refn Wenzel har været formand for Byggesocietetets miljøudvalg siden 1985.

Netop den post bliver nu overtaget af Troels Wenzel fra Cowi, (de to er ikke i familie på trods af navnesammenfaldet). Samtidig bliver Lene Hartmann, Furesø Kommune, næstformand i udvalget.

Birgitte Refn Wenzel er udover at være

aktiv i Byggesocietetets miljøudvalg også Medlem af faggruppen for miljøretsadvokater i Advokatsamfundet og medlem af bestyrelsen for Dansk Norsk Fond.

Hendes arbejdsområder inkluderer miljøret, herunder sager vedrørende jordforureningsloven, miljøbeskyttelsesloven, planloven, naturbeskyttelsesloven, vandforsyningsloven, råstofloven, m.fl., forvaltningsret, retssagsbehandling og miljøretlig due diligence.

I 2009 fik Birgitte Refn Wenzel Dreyers Fonds Hæderspris for sit store arbejde indenfor miljøspørgsmål. ■

◀ – Tusind tak for æresmedlemskabet. Tingene har ændret sig meget i de 25 år, jeg har været formand for miljøudvalget. Både indholdsmæssigt og når det gælder måden at holde møde på. Jeg er stolt af udvalgets udvikling og er lettet over at give stafetten videre til Troels Wenzel. Der er dygtige og entusiastiske nye folk i front i udvalget, så det lover godt, sagde Birgitte Refn Wenzel.

Arrangementer og konferencer 2010

4. november kl. 14
Besøg hos Tåsinge Træ

9. 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

6. januar
Nytårskuren

11. januar 2011
Det traditionsrige Torskegilde

OM BYGGESOCIETETET

Byggesocietetet er et levende og indflydelsesrigt netværk, der giver aktiv indflydelse på byggesektorens fremtid og vilkår. Byggesocietetet taler hele branchens sag og bliver hørt i både Folketing, folketingsudvalg, regioner og kommuner.

Byggesocietetets organisation består af otte lokale formænd og landsformanden. Bestyrelsen mødes fire gange om året. Byggesocietetets daglige liv foregår ude i de lokale afdelinger. Vendsyssel, Aalborg, Århus, Esbjerg, Trekantsområdet, Fyn, Sydsjælland og København.

Lokalområderne fastsætter selv deres mødestruktur, og afholder lokale arrangementer.

De fleste arrangementer er åbne for alle. Det giver mulighed for, at endnu ikke medlemmer, kan prøve at deltage i netværket og se om et medlemskab er noget for dem.

Se alle kontakter, medlemmer og yderligere information på www.byggesocietetet.dk

Carlyle udlejer 4.400 kvm i Stockholm



FOTO: CARLYLE

STOCKHOLM: Den internationale kapitalfond The Carlyle Group, der i Danmark blandt andet ejer Skt. Petri komplekset i centrum af København, har udlejet ca. 4.400 kvm af deres ejendomme Globen og Startboxen, som begge ligger lige uden for centrum af Stockholm.

Menigo Foodservice har for de næste tolv år lejet 2.500 kvm i Globen, som i alt tæller 88.000 kvm til erhvervslejemål, hvoraf 90 pct. nu er udlejet. I Startboxen, som er et bygningskompleks til både erhvervslejemål og hoteldrift, har Oden Anlægningsentreprenad lejet i alt 1.900 kvm på en fem års lejekontrakt.

Globen har udover kulturfaciliteter også 88.000 kvm. kontorlejemål.

– Disse nye lejeaftaler afspejler vores lokale asset management teams hårde arbejde med at udvikle og forbedre kvaliteten af ejendommene. Sammen med bygningernes attraktive placering har det skabt god efterspørgsel efter lejemålene. Vi ser fortsat stærk interesse i disse lejemål og håber snart at kunne offentliggøre flere aftaler, siger Anders Hörnvist, som er Carlyles nordiske Property Director.

VEIDEEKSELSKAB SKAL BYGGE BUTIKSCENTER

STAVANGER: Obos Forretningsbygg og Block Berge Bygg har indgået aftale om byggeri af Tasta Senter i Stavanger. Projektet har en totalramme på 320 millioner kr. og skal opføres i totalentreprise. Arkitekt er Link Signatur i Sandnes.

Bydelscenteret på Tasta i Stavanger kommune bliver i alt på 41.000 kvm. fordelt på 5 etager og underetager. Det skal indeholde butik-, trænings-, og legecenter, kontorer og parkeringshus. Forventet byggestart er i oktober 2010 og byggeriet er beregnet til at stå færdig i efteråret 2012.



PIHL FÅR KONTRAKT PÅ CITYBANEN TIL 250 MILLIONER KR.

STOCKHOLM: Det danske entreprenørfirma Pihl har fået kontrakt på den sidste del af Projekt Citybanen i Stockholm, hvor Pihl i forvejen deltager i anlæg af en 300 m lang sænketunnel og en 100 m sprængt tunnel i Söderströmmen.

Den nye kontrakt for bygherren, Trafikverket, omfatter en 1,4 km lang jernbanebro

ved Årsta til 250 millioner kr., som skal aflaste fire stærkt trafikerede hovedspor til lokal- og fjerntrafik i Stockholm.

Projektering af broen er allerede i gang, og byggeperioden er februar 2011 - december 2014. Brodesign og ingeniørrådgivning udføres af Centerlöf & Holmberg A.B. og Cowi.

I Norge har Pihl i den seneste tid vundet en række opgaver, primært med Statens Vegvesen og Kystverket som bygherre for eksempel Gryllesfjord Molo, Hauge-Lonevåg vej og tunnel og uddybning af Andenes Havn, hvor Nordlysmuseet ligger. Den seneste opgave er vejprojektet RV 94 Skjålholmen til en værdi af 97 millioner nkr.



Valad sælger 37 ejendomme i Sverige i off-market handel

SVERIGE: Ejendomsfonden Valad sælger en svensk ejendomsportefølje på 37 ejendomme til det svenske ejendomsselskab Klövern. Salgsprisen er på godt 1 milliard svenske kr. svarende til cirka 845 millioner dkr. beregnet ud fra et nettoafkast på 6,5 procent.

Handlen er en off market deal, hvor Valad har modtaget et attraktivt tilbud, man ikke kunne sige nej til. Valad har tidligere i år meldt ud, at man som følge af en stor volumen vil være mere aktiv både som køber og sælger.

– Der er tale om et strategisk salg af en samlet portefølje. Handlen er kommet i stand efter, at Klövern henvendte sig til os, så der er tale om en portefølje, der egentlig ikke var på markedet. Men deres tilbud var så attraktivt, at vi valgte at acceptere det på vegne af investorerne, siger Michael Bruhn, Head of Nordic,

Valad Property Group.

I august overtog Valad asset management mandatet for den svenske Kefren-portefølje med 154 ejendomme på i alt 827.000 kvm. til en samlet værdi på 4,6 milliarder skr.

– Den store volumen giver os den fornødne fleksibilitet til at agere aktivt på transaktionsmarkedet. Derfor vil vi se med stor interesse på henvendelser omkring såvel køb som salg. Handlen med Klövern er et godt eksempel på det, siger Michael Bruhn.

Da de nordiske økonomier præsterer bedre end økonomierne i Eurozonen, forventer Valad desuden, at der i den kommende tid vil være øget interesse fra internationale investorer for at placere deres investeringer i nordiske ejendomme.



Porteføljen omfatter 37 ejendomme på i alt 157.000 kvm. beliggende i Linköping, Norrköping og Örebro. Køber er Klövern, som med overtagelsen har 248 ejendomme til en værdi på 13 milliarder skr. under management. Her Broomsaren 4 i Linköping.

Efter denne handel varetager Valad ejendomme til en værdi på €1,6 milliarder i Norden fordelt på seks fonde. I Norden er der 341 ejendomme med 2,5 millioner kvm. og 3.311 lejere.

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





Bæredygtige bebyggelser

– næste skridt for bæredygtighed i bygge- og ejendomsbranchen

By- og Landskabsstyrelsen og Byggesocietetet har sammen startet projektet “Bæredygtige bebyggelser – test af kriterier”. Et projekt, der handler om at finde de rette kriterier for bæredygtige bebyggelser i Danmark. Vi mener, at arbejdet med kriterier for bæredygtige bebyggelser vil være en vigtig støtte for udviklingen af den danske ejendoms- og byggebranche.

Samarbejdsprojektet har til hensigt at teste udvalgte kriterier på en række konkrete bebyggelser. En bebyggelse er i denne sammenhæng forstået som flere bygninger og de omkringliggende arealer. Vi starter projektet med at invitere en række eksempelbebyggelser til at indgå i denne test. Kriterierne i testen vil blive hentet fra udenlandske certificeringsordninger. Måske kan vi med projektet også finde de første certificeringsklare bebyggelser i Danmark.

Bæredygtighed som konkurrenceparameter

Siden bæredygtighed med Brundtlandrapporten fra 1987 blev et alment kendt begreb, har det været anvendt i stort set alle sammenhænge og af alle tænkelige parter. Begrebet blev elastisk – grænsende til det slappe. Men nu er begrebet tilbage i storform. Bæredygtighed, defineret ved en række præcise kriterier i en standard eller i en certificeringsordning, er blevet en konkurrenceparameter.

I lande som England, USA og Frankrig har man arbejdet med certificering af bæredygtige bygninger i mange år. I Tyskland er man

startet for nogle år siden, og en række mindre lande følger i disse år efter med tilpassede modeller af de store certificeringsordninger. Således også i Danmark, hvor Green Building Council Denmark (DK GBC) er ved at finde den rette certificeringsordning for enkelte bygninger til den danske bygge- og ejendomsbranche.

EU har også meldt sig på banen med dels et arbejde, der sigter mod at udvikle et EU Ecolabel (blomsten) for bæredygtige bygninger, og dels udviklingen af en standard for bæredygtige bygninger (CEN standard TC350).

Bæredygtige bebyggelser er næste skridt

Debatten om certificering har i Danmark primært fokus på bygninger. Men både den amerikanske LEED og den engelske BREEAM har imidlertid udviklet tilsvarende certificeringsordninger for flere bygninger sammen – det vi kalder for bebyggelser. I disse certificeringsordninger indgår kriterier som lokalisering af bygningen i forhold til kollektiv transport, håndtering af regnvand, håndtering af affald, byrum, byliv og tryk i lokalområdet. Væsentlige kriterier i et langsigtet bæredygtighedsperspektiv – både miljømæssigt, socialt og økonomisk.

Den tyske certificeringsordning DGNB arbejder også med en udvidelse til at omfatte bebyggelser, og EU har også åbnet for muligheden af en sådan udvidelse af CEN standard TC350.

Der er to grunde til, at denne udvikling er interessant i en dansk sammenhæng.

Enestående mulighed for den danske bygge- og ejendomsbranche

For det første har vi i Danmark en chance for at være på forkant af udviklingen omkring standarder for bæredygtighed i EU, og desuden være godt forberedt på en fremtidig udvikling af en certificeringsordning for bæredygtige bebyggelser i Danmark. Vi har dermed bedre mulighed for at få sat den rette “varedekklration” på vores bebyggelser, og dermed en stærkere position i markedet.

For at kunne kvalificere arbejdet med såvel certificeringsordninger i DK GBC og udvikling af EU standarder, er vi nødt til at have et dyberegående kendskab til, hvordan kriterierne for bæredygtighed passer til den danske kontekst og til de nyeste danske indsatser på området. Uden dette kendskab risikeres, at gode lokale løsninger ikke belønnes retmæssigt, og at løsninger med en lokalt betinget negativ effekt fremmes.

Et bedre udgangspunkt for dialogen med kommunerne

For det andet er der mulighed for at sikre en bedre dialog mellem de private parter og kommunerne. Mange danske kommuner arbejder i dag aktivt med at sikre og formidle en koordineret indsats for en bæredygtig udvikling i bl.a. deres lokalplanarbejde. Kommunernes indsats kan eksempelvis inkludere en række parametre, hvorudfra en lokalplan bliver bedømt med point eller kvalitative beskrivelser. Denne indsats er delvist også begrundet i EU-regler, der byder kommunerne at gennemføre en miljøvurdering af deres planer.

Der findes endnu ingen fælles standard for, hvordan en lokalplan, der understøtter en bæredygtig udvikling ser ud. Det betyder, at mange virksomheder i deres møde med forskellige kommuner, udsættes for et varierende sæt af kriterier for bæredygtige bebyggelser. Med et fælles referencegrundlag for at udvikle en bedømmelse af bæredygtige bebyggelser, vil dialogen mellem developer og kommune blive hjulpet på vej, og virksomheder, der samarbejder med flere forskellige kommuner, vil i særlig grad opleve lettelser i arbejdet.

Kontorchef
Holger Bisgaard,
By- og Landskabsstyrelsen



Direktør
Hans Bo Hyldig,
FB Gruppen



Seniorforsker
Klaus Hansen,
SBI



Ejendomschef
Niels Kristian Hansen,
Rosengårdscentret



Lad os kapitalisere de danske erfaringer

I Danmark har vi en lang tradition for helhedsorienteret udvikling af vores byer. Det er nu, vi skal høste frugterne af denne tradition. Med certificering af bæredygtige bebyggelser vil vi kunne vise verden årsagen til, at danske byer rangerer i toppen af listen over gode byer at leve i, og måske også lidt af grunden til, at danskere er gladere end gennemsnittet. Vi tager med vores projekt første spadestik. Vi glæder os til at kunne præsentere vores resultater, og vi håber, at den danske bygge- og ejendomsbranche vil deltage i den efterfølgende debat. ■

Af Per W. Hallgren
Adm. direktør, Jeudan
pwh@jeudan.dk



Mursten eller mennesker



En ejendomsvirksomhed er ikke bare en ejendomsvirksomhed. Virksomhederne er forskellige – meget forskellige. Det er vist blevet klart for de fleste, navnlig i de senere år.

Nogle fokuserer på opførelse eller udvikling af ejendomme, hvorefter de sælges til brugere eller investorer. Dem er der ikke så meget gang i for tiden.

Andre har fokuseret på at handle ejendomme. Nogle gange indbyrdes og flere gange inden for kort tid. Mange af disse virksomheder har lidt alvorlige tab i de senere år (og det har deres banker også). En lang række af disse virksomheder er i dag ophørt.

Og så er der de ejendomsvirksomheder, der fokuserer på driften af ejendomme. De kan sagtens både købe og sælge ejendomme, men det er for at optimere porteføljen og driften, ikke bare for at gå efter handelsgevinsterne. Nej, blikket er rettet på den daglige drift, hvor administration og vedligeholdelse er i centrum.

Der synes at være en meget klarere opfattelse af disse forskelle i dag, end der var for blot få år siden. Så noget godt er der måske kommet ud af de senere års ærgerlige udvikling.

Nyt fokus for ejendomsvirksomhed

Der er en fjerde kategori af ejendomsvirksomheder. Denne kategori vokser, og den har fremtiden for sig.

Det er de ejendomsvirksomheder, der definerer sig selv som service-leverandører. Det vil sige som leverandører af attraktive faciliteter til virksomheder, organisationer og andre, der

lægger vægt på velfungerende rammer om deres daglige aktiviteter. Som gerne vil vise et professionelt ansigt over for deres kunder og samarbejdspartnere. Og som lægger vægt på, at kundernes medarbejdere trives i ordentlige omgivelser.

Jeudan var blandt de første af de større aktører i Danmark, som bevidst omdefinerede sig selv fra at være en traditionel administrator af ejendomme til at være en leverandør af såvel attraktive, velordnede arealer til kontor og butiksdrift som en stribe ejendomsrelaterede serviceydelser. Vi droppede ordet ”lejer” og begyndte at tænke på og tale om vores ”kunder”. I vores grundholdning og på alle fronter skiftede vi fokus fra administration til service.

Det er nu ti år siden, vi lagde linjen om. Vores vej frem til holdningsændringen var en erkendelse af, hvad vi lever af. Hvad vi er til for. Hvad der skaber værdi i vores virksomhed. For kunderne, for medarbejderne og selvfølgelig ikke mindst for aktionærerne.

Huslejen kommer fra kunderne

Både ledelsen og den enkelte medarbejder i Jeudan havde på det tidspunkt nok lidt af den gamle holdning, som prægede det meste af branchen. ”Vores vigtigste aktiv er ejendomme”. Hvis vi var i tvivl, kunne vi jo se det i regnskabet, sort på hvidt.

På et internt medarbejder-seminar kort efter årtusindeskiftet tog vi en god diskussion om dette udsagn. For hvad nu, hvis der ikke er nogen, der vil bo til leje i vores ejendomme? Så er ejendommene jo ikke så meget værd ...

Altså er det kunderne, der er det reelle aktiv, vi skal fokusere

på. Det er kunderne, der skal være tilfredse med at bruge vores ejendomme. Det er kunderne, der betaler husleje – ikke murstenene. Det er altså kunderne, vi skal sørge for bliver i vores ejendomme. Og hvis de en dag får brug for mere plads, mindre plads eller noget andet plads, så finder vi det til dem i samme eller en anden ejendom, for de vil gerne betjenes af os. Ejendommene er i teorien produktionsapparatet, der bruges af kunderne.

Kort sagt: Betjening af kunderne. Det er opgaven. Det er vores fokus.

Vi begyndte at se os selv som en servicevirksomhed – ikke en administrationsvirksomhed. Gode ejendomme er selvfølgelig fortsat det grundlag, vi arbejder på. Og effektive administrative processer er naturligvis fortsat en af nøglerne til en god lønsomhed. Men det er et internt anliggende.

Jeudan har selvfølgelig ikke eneret på denne opskrift på en moderne, kundeorienteret virksomhed i ejendomsbranchen. Den kan efterlignes – selv om det måske ikke er helt nemt at være så konsekvente, som vi har været. Vi ser andre forsøge sig på samme vej – både herhjemme og i udlandet. Det synes vi kun er positivt. For os er det blot en spore til at blive endnu bedre.

Synlighed

Når vi er til for kunderne, må vi selvfølgelig også være synlige for kunderne. En af vores kerneværdier er derfor tilgængelighed – hele døgnet. Det er blot et af de konkrete udtryk for vores orientering mod kunderne. Og samtlige kunder har en fast kontaktperson – uanset hvad det drejer sig om.

Vi har ansvaret for mere end 75.000 mennesker dagligt. Kunder, der skal på arbejde i en ejendom ejet af Jeudan, deres kunder, leverandører m.m., der besøger dem samt alle de forbipaserende.

Et andet udtryk er synligt placerede skilte ved indgangene til hver af vores ejendomme, hvor vi viser vores navn – og dermed vores ansvar – og oplyser vores døgnbemandede telefonnummer. Ikke noget med at gemme sig bag lukkede døre eller ubemandede omstillingsborde.

Som børsnoteret virksomhed er vi også vant til at være synlige som samlet virksomhed. Vi skal oplyse om alt vigtigt, vi foretager os. Om vores økonomiske resultater. Og om vores strategi og forventninger. Hermed kan enhver kigge os i kortene, uanset om man er kunde, aktionær eller samarbejdspartner. Vi skal stå til regnskab – både i direkte og overført betydning. Det har vi det fint med. Faktisk ser vi også dette som en spore til at blive bedre og bedre til det, vi gør.

Mennesker frem for mursten

Mursten stabler man oven på hinanden. De bliver som regel liggende, hvor man lagde dem i sin tid. Mennesker, derimod, er i bevægelse. Mennesker både oplever og tænker. Og mennesker forventer noget, både af andre mennesker og af deres fysiske omgivelser. Mere og mere. Og nye ting. Det giver dynamik.

De sidste to års udvikling har medført, at flere ejendomsvirksomheder har forladt skjuleet. Flere ejendomsvirksomheder vil følge med de kommende år. Det vil komme kunder og aktionærer til gode, og det vil føre til øget anerkendelse af sektoren som professionel. Det har vi alle brug for. ■

Susanne Aakjær Holst
Director, KPMG
sholst@kpmg.dk



De nye momsregler for fast ejendom

Skatteministeriet sendte den 23. september 2010 en bekendtgørelse og vejledning i høring om de nye momsregler, som træder i kraft fra årsskiftet. Forventningerne til bekendtgørelsen m.v. var store, da lovgivningen indeholder en række uklare punkter i forhold til momspligtens omfang.

Desværre blev ingen af disse principielle spørgsmål besvaret særligt klart i det udsendte materiale. Til gengæld indeholdt materialet tilkendegivelser om væsentlige udvidelser af momspligten på fast ejendom i forhold til det lovforslag, som blev behandlet i Folketinget i 2009. Der er derfor rejst megen kritik af såvel udkast til bekendtgørelse som vejledning – både i forhold til muligheden for at udvide momspligten i forhold til det vedtagne lovforslag og i forhold til samspillet med det gældende momsdirektiv. Til pressen har Skatteministeriet udtalt, at de mener, at de overholder EU-retten, men at det er klart, at de vil kigge på tingene igen, når der kommer bemærkninger om det. Høringsfristen udløb den 5. oktober 2010, så dette arbejde må antages at være i fuld gang.

Vi sætter i denne artikel fokus på nogle af de ændringer, som Skatteministeriet har lagt op til:

Salg af byggegrunde fra private

Skatteministeriet har stik mod alle forventninger lagt op til en delvis momspligt på privates salg af byggegrunde.

Salg af huse og lejligheder er herefter kun momsfrie, hvis disse har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori ejeren har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt en af følgende betingelser:

1. Ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 kvm.
2. Der ikke kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse.
3. Udstykning ifølge erklæring fra SKAT vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Hvis ejendommen ikke opfylder et af de nævnte kriterier, er prisen for det overskydende grundareal momspligtigt (forskellen på det samlede areal og de 1.400 kvm. Vi forventer, at vejledningen bliver ændret på dette punkt, men for nærværende ligger der en potentiel risiko for momspligt af de nævnte byggegrunde.

Nyopførte bygninger – ny 2 års-regel

Fra årsskiftet skelnes mellem salg af eksisterende (gamle) bygninger, der er momsfrie, og salg af nye bygninger, der er momspligtige. Det er derfor relevant at definere, hvornår en bygning er ny.

En bygning er ifølge lovforarbejderne ny inden første indflytning, dvs. før bygningen tages i brug. Hvis dette kriterium på en ny bygning var det eneste kriterium, ville sælger have mulighed for at omgå momsen ved at sørge for, at bygningen tages i brug inden første levering, hvorpå bygningen umiddelbart kan sælges uden moms. For at undgå denne situation anses en bygning også for at være ny på dagen for første levering af bygningen, når leveringen sker mindre end fem år efter dagen for bygnings færdiggørelse, som senest er dagen for første indflytning. Umiddelbart kan en bygning altså kun være ny én gang. Skatteministeriet lægger i udkast til vejledning op til, at en ny bygning kan være momspligtig flere gange! Efter første salg af en ny bygning, er den periode, hvor ejendommen anses som ny ved anden og efterfølgende leveringer nu sat til en periode,

der dækker de første 2 år, hvor ejendommen har været i brug ved indflytning.

Støbning i 2010

For nybyggeri er der i loven fastsat en overgangsregel, som betyder, at momspligten ved byggeri for egen regning kun indtræder, hvor støbning af det konkrete fundament påbegyndes efter årsskiftet.

Skatteministeriet fremhæver, at støbningen af fundamentet ikke kan anses for påbegyndt, medmindre arbejdet udføres på en sådan måde, at fundamentet til enhver tid opfylder kravene til et fundament til det projekterede byggeris størrelse. Samtidig skal der være en reel hensigt om at ville færdiggøre byggeriet. Et relativt forståeligt krav fra Skatteministeriets side, om end der er tale om en opstramning i forhold til gældende praksis.

Om- og tilbyggede ejendomme

Momspligten kommer i visse tilfælde til at omfatte om- og tilbyggede ejendomme. Oprindeligt var det hensigten, at en ejendom skulle anses som ny, når til- og ombygningsarbejder oversteg 50 procent af salgssummen ved første levering af en bygning eller 25 procent af salgssummen ved første levering af en bygning med tilhørende jord.

Skatteministeriet har lagt op til en ændret definition. Det bliver i stedet den seneste ejendomsvurdering på tidspunktet for ombygningsarbejdernes færdiggørelse med tillæg af værdien af det udførte ombygningsarbejde, der er afgørende for, om 25 procent og 50 procent grænsen er nået. For nogle vil det være en fordel, at ejendomsvurderingen anvendes – for andre vil det være en ulempe.

Salg af gamle bygninger med grund

Skatteministeriet fastholder, at salg af gamle bygninger med tilhørende grundareal ikke er omfattet af momspligten. Derfra fortsættes imidlertid "Hvis leveringen sker med henblik på opførelse af en ny bygning, skal leveringen dog anses for levering af en byggegrund" – altså et momspligtigt salg. Skatteministeriet har som begrundelse for momspligten i denne situation

henvist til en forholdsvis ny EU-domstolsafgørelse.

Den nævnte dom giver imidlertid ikke det resultat, at der altid er momspligt, hvis køber har til hensigt at rive bygningerne ned – tværtimod skal der meget til for at nå det resultat.

Ikke desto mindre udtaler Skatteministeriet, at der er tale om en momspligtig byggegrund, hvis det mellem køber og sælger er aftalt, at bygningen skal nedrives af sælger. Det gælder også, hvis det fremgår af købsaftalen, at bygningerne erhverves med henblik på nedrivning af køber. Ifølge Skatteministeriet er det ikke kun afgørende, hvordan prisfastsættelsen af grunden henholdsvis bygning er foretaget i købsaftalen. Det afgørende er købers hensigt. En lav prisfastsættelse af bygningen i forhold til grunden vil ifølge Skatteministeriet underbygge, at der reelt er tale om salg af en byggegrund og ikke en bygning.

Hvis Skatteministeriet mod al forventning ikke lytter til den intense kritik af vejledningen på dette område, vil disse retningslinjer være udtryk for den praksis, som indtil videre anlægges i Danmark. ■



Af advokat Thomas Stampe
thst@bechbruun.com

og advokat Anders Hermansen
ahr@bechbruun.com



Højesteret udvider adgangen til at opkræve dækningsafgift

Højesteret afsagde tidligere i år en opsigtsvækkende dom om parkeringsanlæggene i Københavns Lufthavne. Dommen fastslog, at Tårnby Kommune havde ret til at opkræve dækningsafgift for parkeringsanlæggene, og en mangeårig praksis, hvor parkeringsanlæg var undtaget fra dækningsafgift, blev dermed ændret.

Dækningsafgift – hvad er det, og hvornår kan der opkræves dækningsafgift?

Det er den enkelte kommune, der beslutter, om der skal opkræves dækningsafgift og med hvilken promille – som dog maksimalt kan udgøre 10 promille af den såkaldte forskelsværdi. Kommunerne kan ikke frit beslutte, hvilke typer ejendomme som skal pålægges dækningsafgift, da ejendomsbeskatningslovens § 23A begrænser den type virksomhed, der kan beskattes. Denne bestemmelse fastslår, at

“Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at der som bidrag til de udgifter, ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed, medfører for kommunen, skal svares dækningsafgift af sådanne ejendommers forskelsværdi.....”

Det har igennem en årrække været praksis, at anse parkeringskældre for undtaget fra anvendelsesområdet for ejendomsbeskatningslovens § 23A og dermed for dækningsafgift, idet parkeringskældre ikke ansås for anvendt til “...kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted eller lignende øjemed...”. Denne

praksis har blandt andet været baseret på et cirkulære fra skatteministeriet fra 1962.

Netop fordi parkeringsanlæg hidtil har været undtaget fra dækningsafgift har det i mange tilfælde ved opførelse af forretnings ejendomme med tilhørende parkeringsanlæg været praksis at opdele ejendommen i ejerlejligheder, så kontor- eller butiksdelen har været én ejerlejlighed, mens de “dækningsafgiftsfrie” dele så som parkeringsanlæg har været en anden og selvstændig ejerlejlighed.

Højesteretsdommen

Omfanget af anvendelsesområdet for ejendomsbeskatningslovens § 23A synes dog at være blevet udvidet ved den ovenfor nævnte Højesteretsdom, som var en tvist mellem Tårnby Kommune og Lufthavnspareringen København A/S, der ejer og driver parkeringshusene ved Københavns Lufthavn. Disse parkeringshuse var alle udskilt i selvstændigt vurderede bygninger, og under retssagen fremførte Lufthavnspareringen derfor, at Kommunen ikke var berettiget til at opkræve dækningsafgift vedrørende parkeringshusene.

Landsretten konstaterede indledningsvist, at der var tale om tre parkeringshuse, som er offentligt tilgængelige og omfatter et meget betydeligt antal parkeringspladser. Parkeringshuse er dog ikke direkte omfattet af ejendomsskattelovens § 23A, og Landsretten fandt derfor, at det måtte være afgørende, hvorvidt parkeringshuse falder ind under begrebet “lignende

øjemed”. Under henvisning til karakteren og omfanget af anvendelsen af de tre parkeringshuse antog Landsretten, at anvendelsen af disse påførte kommunen udgifter svarende til de udgifter, som dækningsafgiften har til formål at dække, hvorfor ejendommenes anvendelse til parkeringshuse er et “lignende øjemed” i ejendomsbeskatningslovens § 23A’s forstand. Landsretten frifandt derfor Tårnby Kommune.

Højesteret udtalte, at det ovenfor omtalte cirkulære alene havde vejledende karakter og derfor ikke bindende tog stilling til, hvilken virksomhed, der er omfattet af ejendomsbeskatningslovens § 23A. Højesteret bemærkede herefter, at de tre parkeringshuse, som Lufthavnspareringen driver, adskiller sig væsentligt fra garageanlæg på tidspunktet for udstedelsen af cirkulæret i 1962, idet udlejning af garageanlæg typisk skete for længere tid til beboere i området, mens parkeringspladser i de tre parkeringshuse drevet af Lufthavnspareringen, typisk benyttedes i kortere tid af personer, der kom udefra. På dette grundlag og under henvisning til de af Landsretten anførte bemærkninger, stadfæstede Højesteret frifindelsen af kommunen.

Hvilke konsekvenser får Højesteretsdommen?

På trods af, at dommen udvider anvendelsesområdet for påligning af dækningsafgift til også at omfatte visse parkeringshuse, er det vores opfattelse, at Højesterets dom ikke kan benyttes af kommunerne til generelt at pålægge parkeringskældre dækningsafgift. Således er det vores vurdering, at Højesterets dom ikke kan udstrække anvendelsesområdet for ejendomsbeskatningslovens § 23A til at pålægge parkeringskældre dækningsafgift, hvis disse parkeringskældre benyttes af et afgrænset antal personer og ikke – modsat parkeringshusene i lufthavnen – er offentligt tilgængelige.

Det er ligeledes vores vurdering, at et parkerings-/garageanlæg i forbindelse med en boligejendom skal behandles på samme vis som beskrevet umiddelbart ovenfor under forudsætning af, at benyttelsen alene sker af ejendommens beboere og deres gæster. Der bør derfor heller ikke betales dækningsafgift for et sådant parkerings-/garageanlæg.



SKAT har den 20. juli 2010 udsendt en opdateret vejledning angående påligning af dækningsafgift. Af vejledningen fremgår det blandt andet, at “Offentligt tilgængelige parkeringsanlæg i selvstændigt vurderede bygninger, der ikke indgår som en integreret del af andre bygninger, kan pålægges dækningsafgift...”. Dette stemmer med vores fortolkning af dommen.

Samlet set er det vores konklusion, at den skatteretlige behandling af parkerings- og garageanlæg i tiden efter Højesterets dom nødvendiggør, at en række faktiske forhold vedrørende driften af parkeringskælderens afklares, inden kommunen tager stilling til, om en konkret ejendom skal pålignes dækningsafgift. Vigtigst er det at klarlægge, hvordan anlægget bliver benyttet, herunder om der er offentlig adgang til parkeringskælderens. Det må som hovedregel lægges til grund, at ejeren af en parkeringskælder skal betale dækningsafgift i de tilfælde, hvor der er offentlig og fri adgang til parkeringsanlægget imod betaling, mens ejeren ikke skal betale dækningsafgift, når adgangen er begrænset til en afgrænset kreds af brugere. ■

Magasinet Ejendom ansætter salgs- og konferencekoordinator

SP Business Media, hvis hovedaktivitet er udgivelsen af Magasinet Ejendom, har ansat Malene Witthøfft Nielsen i en nyoprettet stilling som salgs- og konferencekoordinator. Malene Witthøfft Nielsen har en uddannelsesmæssig baggrund som bachelor i engelsk og tysk erhvervssprog og har marketing som speciale.

I SP Business Media bliver hun ansvarlig for koordinering af de voksende konferenceaktiviteter og for at koordinere og styrke servicen over for både Magasinet Ejendom og det engelsksprogede Scandinavian Property Magazine's annoncører, kunder og samarbejdspartnere.

Malene Witthøfft Nielsen er netop hjemme i Danmark igen efter 1,5 års ophold i Finland, hvor hun har været udstationeret sammen med sin familie. Hun kommer senest fra en stilling som kunde- og marketingkonsulent i Aberdeen Asset Management, og har desuden



Malene Witthøfft Nielsen.

tidligere været leder af receptions- og service-sekretariatet i udviklingsselskabet Nordicom og arbejdet som selvstændig korrespondent.

Malene Witthøfft Nielsen er 34 år, har 3 børn og bor i Helsingør med sin familie.

NIRAS-DIREKTØR HAR 25 ÅRS JUBILÆUM

Adm. direktør for Niras Gruppen, Carsten Toft Boesen, har 25 års jubilæum i Niras og har samtidig stået i spidsen for rådgiverkoncernen i ti år.

I de ti år, der er gået, siden Carsten Toft Boesen tiltrådte som adm. direktør i NIRAS, er medarbejderantallet vokset fra 525 til 1.250 og omsætningen fra 306 mio. til 947 mio. kr. Væksten er sket dels organisk, dels gennem opkøb af cirka 25 virksomheder i Danmark og udlandet.

Fra at være en overvejende dansk virksomhed med eksportaktiviteter er NIRAS i dag en regional virksomhed med kontorer og datterselskaber i 15 lande og projektaktiviteter

over det meste af verden. Særligt i Østersøregionen er NIRAS stærkt repræsenteret med selskaber i Danmark, Sverige, Finland, Polen og Estland.

Carsten Toft Boesen har over de sidste tre år gennemført en international MBA-uddannelse på Henley Management College og har netop afleveret dimissionsprojekt om forandringsledelse.

Carsten Toft Boesen.

HENNING LARSEN VIN- DER PRIS FOR BØLGEN

Danmark er inde i en god stime, hvad angår priser til nyskabende boligbyggerier. Henning Larsen Architects har således vundet den prestigefyldte arkitekturpris, LEAF Awards 2010. Prisen uddeles af sammen slutningen af europæiske arkitekter, Leading European Architects Forum, der siden 2002 har uddelt priser til nyskabende projekter på den arkitektoniske scene.

Bølgen i Vejle vandt prisen som årets boligbyggeri i kategorien 'multiple occupancy'. Projektet er tegnet af Henning Larsen Architects i 2005 og blev stemt ind af et uvildigt dommerpanel foran projekter som blandt andre 'Yokosuka Kamoi Housing' af Lida Archiship Studio, 'Andersen Garden' af Schmidt Hammer Lassen Architects og 'Phoenix Heights' af Brady Mallalieu Architects.

Bølgen i Vejle.



Freja Ejendomme ansætter salgsdirektør

Jes Rovsing er blevet ansat som salgsdirektør hos Freja Ejendomme. Freja er sat i verden for at sælge de af statens ejendomme, som staten ikke længere har brug for.

Den første store opgave for Jes Rovsing bliver at udvikle og forankre Frejas nye interne salgsfunktion. Det vil ske i samarbejde med både interne medarbejdere og eksterne samarbejdspartnere. Planen er, at Freja Ejendomme vil opbygge et team af eksterne mæglere, som der skal samarbejdes med om salg og udlejning af den samlede portefølje.

– Min ansættelse er et strategisk tiltag. Vi insourcer salget, så vi i højere grad kan gå ind og arbejde med den enkelte ejendom og intensivere samarbejdet mellem udviklingsafdelingen, salgsafdelingen og driftsafdelingen. Det er hensigten, at Freja fremover sidder for bordenden i forbindelse med alle salg, og for at gøre det optimalt, så kræver det dybdegående indsigt i hver enkelt ejendom. Vi skal i højere grad bære brænde til samme bål, siger Jes Rovsing.

Freja Ejendomme har indtil videre primært benyttet mæglervirksomheden Leif Olsen. Fremover vil der blive benyttet andre eksterne mæglere.

– Vores plan er at udvide netværket. Vi har meget forskellige ejendomme i porteføljen både geografisk og segmentmæssigt, og vi skal i hvert enkelt tilfælde have sammensat det bedste team. Det gælder både mæglere, arkitekter og andre rådgivere, så vi i højere grad kan udvikle og salgsmodne ejendomme, siger Jes Rovsing.

Det er den proces, 39-årige Jes Rovsing

nu kommer til at stå i spidsen for. Han er statsaut. Ejendomsmægler, valuar og cand. merc. Han har mange års erfaring inden for ejendomsbranchen og har arbejdet med salg og ledelsessupport i blandt andet A.P. Møller-koncernen. Oprindelig er han startet som mægler hos mæglerfirmaet Mette Lyken, inden han kom til ejendomskoncernen Centerplan, hvor han først var Relationship & Property Manager og siden Director of Corporate Affairs & Business Development, inden Centerplan gik ned i slutningen af 2008. Det sidste halvandet år har han arbejdet med strategiske projekter og forretningsudvikling.

Centerplan, der var ejet af Carsten Leveau, havde en fasttømret tro på, at "den, der lever skjult, lever godt". Derfor er Jes Rovsing heller ikke synderligt kendt i branchen på trods af, at han har været tovholder på en række stærkt eksponerede projekter. Det var for eksempel ham, der fik til opgave at strukturere den 2.200 lejligheder store portefølje som Centerplan købte af PFA i juni 2006.

Han har stået for omdannelsen af Garnisonsparken i Farum fra kaserne til boligprojekt og fik i den forbindelse stor erfaring med afrapportering overfor joint venture partneren det tyske Deutsche Bank-datterselskab Rreef. Og endelig fik han indgående kendskab til transformation af vanskelige projekter og myndighedsbehandling, da han stod i spidsen for omdannelsen af den tidligere toldterminal i Havnegade til det superhippe restaurationskompleks Custom House designet af den engelske designer Terence Conran.

– Jeg har også haft meget fokus på alternativ bygningsanvendelse blandt andet via projektet Store Tuborg, hvor vi omdannede et plejehjem til boliger. Det forventer jeg at få



Jes Rovsing.

brug for i Freja, hvor vi i porteføljen også har nogle meget specielle ejendomme, siger Jes Rovsing.

Ansættelsen af en salgsdirektør i Freja ejendomme er en af de helt store milepæle i organisationens udvikling med Karen Mosbech ved roret. Frejas mission er at sælge statens ejendomme med størst mulig lønsomhed. Derfor er salgsfunktionen også helt central for organisationens daglige arbejde og prioriteringer, og den samlede organisation ser meget frem til det kommende samarbejde.

– Vi er meget glade for at kunne byde Jes Rovsing velkommen som vores nye salgsdirektør. Med en intern salgsdirektør ønsker vi at sikre, at Freja ejendomme sidder for bordenden af hver eneste handel, og det er jeg sikker på, at vi kommer til med Jes, siger adm. direktør Karen Mosbech, Freja Ejendomme.

For at understøtte Frejas forandringsproces har selskabet også skiftet adresse. Den 15. oktober flyttede Freja til Codanhus, hvor også Colliers og Aberdeen Asset Management har til huse.

Schneider får Climate Cup pris for kommunal Esco-renovering

Schneider Electric og Middelfart Kommune vinder Climate Cup Partnerskabsprisen for ESCO-samarbejdet, som omfatter renovering af kommunens 97 bygninger.

Prisen blev uddelt på World Climate Solutions konferencen i Bella Center. Climate Cup er en dansk konkurrence, der sætter fokus på danske klimainitiativer. Der er flere kategorier, man kan nomineres til, men ESCO-samarbejdet mellem Schneider Electric og Middelfart Kommune, løb med Partnerskabsprisen, hvor to eller flere parter, anerkendes for at være gået

sammen for at gøre en forskel for klimaet. Dommerkomiteens motivering for prisen var kort og klar: Partnerskabet mellem Schneider Electric Buildings Denmark og Middelfart Kommune vinder, fordi partnerskabets gennemtænkte forretningsmodel gavner begge parter økonomisk, samtidig med at parterne gennem energirenovering af deres bygninger bidrager til mindre CO₂-udledning.

ESCO-modellen går ud på, at investeringerne til renovering af de kommunale bygninger tilbagebetales via de årlige besparelser på ener-



Adm. direktør Jeppe Rasmussen, Schneider Electric, og Thorbjørn Sørensen, Middelfart Kommune.

giregningen. Schneider Electric kompenserer kommunen økonomisk, hvis den garanterede årlige besparelse ikke opnås.

GITTE ANDERSEN BLEV KNOWLEDGE CHAMPION

Berlingske Tidendes nyhedsmagasin har netop uddelt priserne til Innovation Champions 2010. Og i år var der en fra bygge- og ejendomsbranchen med blandt de fire erhvervsledere, der er kåret som de mest innovative i Danmark, via en lang række spørgsmål til forskellige brancher.

Det er adm. direktør i Signal Arkitekter, Gitte Andersen, der er udnævnt til Knowledge Champion af Berlingske Nyhedsmagasin.

Gitte Andersen bliver fremhævet for at have stærke fundamentale innovationskompetencer som engagement og energi, der smitter og driver nytænkningen og projektet frem samt for at bidrage til innovationsarbejdet med sin dybe faglige viden, som hun

formår at kommunikere klart, påpeger dommerne.



Gitte Andersen.

Michael Kruse fra 3XN bliver ny partner i C.F. Møller

Michael Kruse, 40 år, indtræder som associeret partner i Arkitektfirmaet C. F. Møller med henblik på indtræden i partnerskabet. Michael Kruse skal være med til at styrke og fremtidssikre Arkitektfirmaet C. F. Møllers strategiske partnersituation som en del af firmaets løbende generationsskifte.



Michael Kruse får sit primære arbejdssted på Arkitektfirmaet C. F. Møllers hovedkontor i Århus.

Michael Kruse kommer med en baggrund som partner i arkitektfirmaet 3XN.

Arkitektfirmaet C. F. Møller, der har cirka 275 medarbejdere, har de seneste år oplevet en stigende internationalisering med stadig flere udenlandske projekter, og tegnestuens arbejde præges af stadig flere store konkurrenceprojekter både i Danmark og udlandet. Trods den globale krise hentede Arkitektfirmaet C. F. Møller sidste år ca. 40 procent af omsætningen uden for Danmark, og tallet er på vej op. Udover de danske afdelinger har tegnestuen afdelinger i London, Stockholm og Oslo.

Som partner hos 3XN var Michael Kruse leder af konkurrenceafdelingen, og han har stået bag prisvindende projekter i både Danmark og i udlandet. I Danmark for eksempel som konkurrence- og projektansvarlig for Randers Kunstmuseum og Lighthouse-projektet på Århus Havn og som konkurrenceansvarlig for Ørestad Gymnasium. I udlandet som konkurrence- og projektansvarlig på hovedkontoret til Deutsche Bahn, kaldet CUBE, i Berlin, og det nye Museum of Liverpool, England.

Inden Michael Kruse kom til 3XN, arbejdede han i London for det engelske arkitektfirma David Chipperfield Architects og for Schmidt Hammer & Lassen. Michael Kruse er uddannet fra Arkitektskolen Aarhus i 1998.

CB Richard Ellis udvider kontoret i København



Karina Moll Ravn og Ann-Sophie Lignell Scotwin.

Karina Moll Ravn, 37 år, er ansat som erhvervsmægler i udlejningsafdelingen hos CB Richard Ellis i København, hvor hun skal arbejde med traditionelle udlejnings-sager samt Corporate Clients, primært indenfor kontorlejemål. Karina Moll Ravn, der er statsaut. ejendomsmægler, har erfaring indenfor mæglerbranchen, idet hun i en årrække har været ansat hos NCC som projektudviklings- og udlejningschef med bl.a. ansvar for udlejning af kontorlokaler.

For at styrke markedsføringen har CB Richard Ellis desuden ansat Ann-Sophie Lignell Scotwin, 36 år. Hun er uddannet cand. mag. og har tidligere arbejdet med marketing indenfor kulturbranchen og det private erhvervsliv.

EDC STYRKER AKTIVITETERNE PÅ VESTEGNEN

EDC Erhverv Strandfelt har netop ansat John Munch som erhvervsejendoms-mægler på kontoret i Taastrup. John Munch skal primært beskæftige sig med salg og udlejning af kontor- og lagerejendomme.

EDC Erhverv Strandfelt har speciale inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme på Københavns Vestegn.

John Munch er 47 år og har en alsidig baggrund i ejendomsmæglerbranchen. Han har de seneste 4 år været kædedirektør for EDC's erhvervsdivision – EDC Erhverv – og har samlet 25 års erfaring fra ejendomsmæglerbranchen.



TOM NEDERGAARD TIL DTZ

Tom Nedergaard er ansat som rådgiver hos DTZ Egeskov & Lindquist på kontoret i København.

Tom Nedergaard er statsaut. ejendomsmægler og valuar, MRICS, med speciale i industri & logistiksegmentet og kommer fra en stilling som teamleder hos Colliers Hans Vestergaard,

Tom Nedergaard.



hvor han har været ansat i 8 år.

Tom Nedergaard har løst opgaver for en række toneangivende virksomheder som Carlsberg, DSV, Dansk Supermarked og DT Group. Tom Nedergaard er oprindeligt finansuddannet og har i 14 år været ansat i Nordea-koncernen, hvor størstedelen har været med fokus på finansiering af erhvervsejendomme, bl.a. som finansiel seniorrådgiver/vice president i Nordea Finans.

Hos DTZ kommer Tom Nedergaard ligesom tidligere, til at fokusere på lager-, logistik- og produktionsejendomme.

læs i næste nummer

I Magasinet Ejendom nr. 9 kan du blandt andet læse:

Branchetema

– Erhvervsmæglerne – udvikling og overlevelse. Fokus på spidskompetencer og profiler. Hvad bliver opgaverne i de kommende år?

Klimaændringer

– Vi tester klimaændringer. Gør de indtryk på de store ejendomsbesiddere og hvordan sikrer man sig? Guide til de vigtigste forholdsregler.

Ny teknologi

– Kan der bygges mere intelligent i Danmark? Vi ser på ny teknologi og metoder.

Syddanmark

– Ejendomsmarkedet i Odense.

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 5. november.



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