

magasinet ejendom

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

Nr. 3 marts 2011 | 4. årgang

**Kraftig vækst i cross-
border investering**

**Modulbyggeri er
blevet stuerent**

**Stor Mipim-reportage:
Køberne var tilbage**

Fokus på
regionerne:
**Øresunds-
regionen**
– sammen er
vi store



GPS36.99 til vagtleder: melder alt udført

Green circles ejendomsdrift leveres af vores dygtige medarbejdere og styres af et driftstyringssystem med GPS overvågning, der dokumenterer alle udførte opgaver og sikrer en høj gennemsigtighed i kvaliteten af vores services og priser.

Det betyder, at du præcist ved, hvornår der er udført teknisk tilsyn, ryddet sne, udført renhold og alle de andre mange opgaver, der er forbundet med ejendomsdrift. Det sker helt automatisk.

Tilmed sikres du kun at betale for det, du har fået. Og kommunikationen er ligetil, for alle arbejder ud fra samme informationer.

Det skaber tryghed for vores kunder og for os.

Som forvalter af en ejendomsportefølje ved du, hvor mange ressourcer, der bruges på drift, vedligehold, koordination, lejerservice, personale og kontrol.

Green circle tilbyder dig et 360° check på din ejendomsportefølje, så du kan få en dokumenteret bedre og billigere ejendomsdrift.

Vi passer på dine ejendomme, så du får bedre tid til alt det andet.

Ring til Ole og Erik for et uforpligtende møde på 46 34 20 99.

Green circle er et ejendomsdriftselskab, der stiftet for i 7 år siden af partnerne Erik Jensen og Ole Mortensen. Facility services omfatter alt fra fælles drift (lejerservice), forsyning, vedligehold, grøn pleje, glatføre og kvalitetssikring. Vores kunder er bl.a. ejendomsinvestorer, ejendomsadministratorer, erhvervsjendomme og andels- og ejerforeninger. Læs mere om os på greencircle.dk



indhold

ARTIKLER

- 4 **Leder** | Tænk stort
- 14 **Fokus på regionerne** | Tid til at tænke stort
- 20 **Baggrund** | Erhvervsmæglere stiger i graderne
- 28 **Indblik** | Modulbyggeri er blevet stuerent
- 36 **Reportage** | Køberne kom til Cannes
- 44 **Byggesocietetet** | Ny løbetradition på Mipim
- 46 **Analyse** | London og Paris trækker flest til

ORDET ER DIT

- 50 **Ordet er dit** | Jordforurening: Nye domme afklarer flere spørgsmål
af Birgitte Refn Wenzel
- 52 **Ordet er dit** | Alle bør hjælpe med at skabe transparens
af Morten Jensen
- 54 **Ordet er dit** | Er der bevægelser?
af Morten Gahrn
- 56 **Ordet er dit** | Væk med barriererne
af Christina Zinck Folmand Knudsen

OVERBLIK

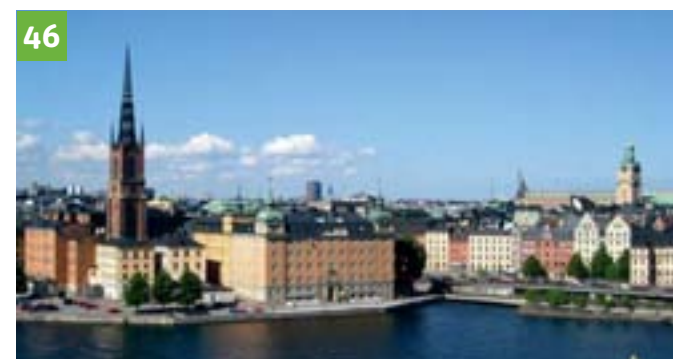
- Nyheder Indland** | 6-13, 32-33
- Nyheder Norden** | 18-19
- Nyheder Udland** | 24-26
- Tal og tendenser** | 34-35
- Virksomheder og mennesker** | 65-66
- BRANCHEGUIDEN** | 58-64



56



14



46



28



20



Tænk stort

I denne udgave af Magasinet Ejendom skal du først og fremmest læse artiklen om regionen. Med investeringer for et 3-cifret milliardbeløb i de kommende år er der markante muligheder for at løfte Øresundsregionen til et højere niveau på flere forskellige områder som uddannelse, erhverv, bosætning etc. etc.

Men der er mange ukendte faktorer, der kan spærre vejen. For at komme så langt skal man mestre kunsten både at være i konkurrence og gå efter den enkelte opgave og alligevel kunne løfte i flok for at få sat Øresundsregionen på landkortet i international sammenhæng. Det gælder både i niveauet firma til firma, fra kommune til kommune og fra by til by internt i regionen. Men det er den eneste vej for at få italesat de mange kvaliteter, som Øresundsregionen faktisk byder på.

Balancen er svær, men den er nødvendig at mestre for alle er nødt til at bidrage til at skubbe på udviklingen. Lige nu er væksten ikke høj nok i København, og det gælder flere andre kommuner i området.

Derfor har Københavns kommune iværksat en massiv vækstplan og en taskforce, der skal få væksten til at stige til 5 procent frem mod 2020.

Konkurrencen er hård mod for eksempel London, Hamburg, Paris og Stockholm. Men

vi er ved at tage nogle gode, dynamiske og innovative skridt frem – som nok skal føre langt, hvis altså bare vi kan finde ud af at samarbejde og fremhæve de samme kvaliteter, så vi får fortalt den gode historie, som det vitterligt er både at bo og arbejde i Øresundsregionen!

Blandt de øvrige spændende artikler i denne udgave er reportagen fra Europas mest kendte ejendomsmesse. Her finder du et godt overblik over de mange begivenheder, der prægede messen. For dig, der ikke var med, vil du få indtryk af en arbejdsom men også spændende messe, hvor glamouren igen var skubbet i baggrunden til fordel for hårdt arbejde. Men i år – til forskel fra sidste år – med en positiv grundindstilling.

God læselyst!



Kamilla Sevel, Chefredaktør
Magasinet Ejendom
sevel@magasinetejendom.dk

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 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 11 gange om året i 3.500 eksemplarer. Hvert nummer har 10.000 læsere. Finansieringen af Magasinet Ejendom sker via et løbende salg af annoncer.

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



Butiksudlejere forsøger at hæve lejeprisen

DANMARK: Økonomisk pressede butiksl lejere har benyttet krisen til at lægge pres på udlejerne med krav om lejenedsættelse i et forsøg på at minimere deres lejeudgifter.

Omvendt har udlejerne søgt at fastholde eller optimere deres lejeindtægter ved at kræve lejen opjusteret, ligeledes i et forsøg på at skabe mere luft i ejendommens driftsbudget.



FOTO: © KONTRAFRAME

– Modsat hvad man egentlig kunne forvente, handler langt de fleste sager i perioden 2008-2010 om krav om lejestigninger, fremsat af udlejerne. Det har baggrund i, at de fleste sager oprindeligt er igangsat i 2007, inden krisen for alvor satte sine spor, påpeger mæglerfirmaet DTZ i sin seneste markedsrapport.

Resultatet af lejereguleringssagerne er, at udlejerne i stor stil har fået medhold i deres krav om regulering til markedsleje, hvilket har resulteret i lejestigninger. Ifølge bestemmelsen kan lejeforhøjelse eller – nedsættelse alene kræves, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller højere end markedslejen, normalt omkring 12-13 procent.

Antallet af butikker på Strøget er for lille og statisk i forhold til den store efterspørgsel på detailhandelslokaler på de bedste beliggenheder. Det betyder ifølge DTZ, at det primære detailhandelssegment gradvist udvider sig til også at inkludere nogle af sidegaderne samt de omkringliggende gader. Omvendt lægges der pres på den sekundære del af Strøget og Købmagergade om at opgradere lejemålene i kampen om forhandlernes gunst.

Sådan udvikler butiksmarkedet sig

Tag pulsen på butiksmarkedet på konferencen Nordic Retail 2011, hvor en række eksperter med indsigt i butiksmarkedet giver et bud på fremtidens butik. Se rækken af spændende butiksfolk, der deltager på konferencen på www.magasinetejendom.dk

– I nogle tilfælde har udfaldet af lejereguleringerne været en reel fordobling af lejen. Det har ikke bevirket et nyt lejeniveau på de primære beliggenheder, men snarere, at 'den eksklusive klub' med en leje på omkring 15-18.000 pr. kvm. per år er ekspanderet, påpeger DTZ.

Det drejer sig primært om ejendomme i København i den absolutte top af det primære detailsegment centreret omkring Østergade og den første del af Ny Østergade, som er gågade og hjemsted for adskillige luksusbrands.

DTZ oplyser, at firmaet i perioden 2008-2010 har været involveret i cirka 30 sager om lejeregulering og har desuden indsigt i omkring 200 lejekontrakter på Strøget.

REKORD I TILSAGN TIL ALMENT NYBYGGERI I 2010

DANMARK: Der er et potentielt byggeboom på vej i den almene sektor. Tilsagnene til almene boliger slog rekord i 2010. Det er 30 år siden, at der har været givet så mange tilsagn.

– At det er endt med mere end 16.664 tilsagn skyldes især, at den kommunale grundkapital pr. 1. januar 2011 er tilbage på 14 procent efter en periode, hvor den har været nedsat til 7 procent. Derfor har kommunerne haft interesse i at give tilsagn inden udgangen af 2010. Dertil kommer, at flere grundsælgere har haft stor interesse i at få solgt deres grunde inden byggegrunde pr. 1. januar 2011 blev pålagt moms.

Tilsvarende har boligorganisationerne haft interesse i at anskaffe grundene uden moms som et "forstyrrende element", skriver SPJ Rådgivning i sit seneste nyhedsbrev.

Derfor ventes der de kommende år stor byggeaktivitet i den almene sektor.

– Til gengæld bliver det nok yderst begrænset, hvad der måtte blive givet af nye tilsagn i 2011 og de kommende år. Her er de 14 procent grundkapital nok en stor begrænsning – kommunerne vil under alle omstændigheder have problemer med at finansiere grundkapitalen, og at den er på 14 procent gør det ikke nemmere.

BILLEDE: UNGDOMSBOLIGER PÅ AARHUS HAVN/RINGGÅRDEN / ARKITEMA



Ejendomme til Salg i Danmark

Udbydes i to strukturerede porteføljer

Erhverv

Bolig



København K
Frederiksgade 17

- Dehns Palæ og Det Knuthske Palæ
- Kontorejendom, delvist fredet
- Samlet areal 3.880 m²
- Opført 1752
- Ombygget 2010

Erhverv



København Ø
Livjærgade 17

- Central beliggenhed
- Erhvervsareal 3.599 m²
- Boligareal 893 m²
- Opført 1899 og 1903
- Erhvervsdelen ombygget 2008

Erhverv



København NV
Lygten 39

- Enigheden, det gamle mejeri
- Totalrenoveret, fuldt udlejet kontorejendom
- Samlet areal 10.075 m²
- 3 hovedbygninger
- P-pladser på terræn
- Opført 1923
- Ombygget 2008-2010

Erhverv



Frederiksberg
Drosselvej 57

- 24 restelejligheder
- Samlet areal 3.082 m²
- Aflukket parkeringsareal
- Udlejet på tidsbegrænsede lejekontrakter
- Opført 1913
- Ombygget 2005-2007

Bolig



Hedehusene
Liselundager 11

- Boligudlejningsejendom
- 22 lejligheder
- Samlet areal 2.102 m²
- Fuldt udlejet
- Opført 2010

Bolig



Glostrup
Edithsvej 2B

- 25 ejerlejligheder
- Kælder med 37 p-pladser
- Boligareal 2.548 m²
- Kælderareal 1.109 m²
- Udlejet på tidsbegrænsede lejekontrakter
- Opført 2010

Bolig



Brøndby Strand
Guldborgvej 1-15

- 48 ejerlejligheder
- Samlet areal 4.560 m²
- Udlejet på tidsbegrænsede lejekontrakter
- Opført 2010

Bolig



Frederiksberg
Frederiksberg Allé 6

- 15 ejerlejligheder
- 1 butik på 562 m²
- 1 kælder på 376 m² med 16 p-pladser
- Boligareal 1.792 m²
- Boliger er udlejet på tidsbegrænsede lejekontrakter
- Opført 1869
- Ombygget 2009

Bolig

Bestil salgsmateriale på telefon 46 34 88 75 eller via mail til salg@roskejendomme.dk.

For nærmere drøftelse kontakt adm. direktør Solveig Rannje, telefon 40 25 29 15 eller investeringschef Kjeld Pedersen, telefon 51 51 97 92.

UNGE ARKITEKTER SKAL KONKURRERE OM FORSTADSPROJEKTER

ALLERØD: Den prestigefulde tværopæiske arkitektkonkurrence for unge arkitekter under 40 år, European, er gået i gang over hele Europa. Danmark stiller konkurrencegrunde til rådighed for unge europæiske arkitektteams i Allerød, Rødovre og København.

Opgaverne er i år: Hvordan man kan gen-tænke og udfolde forstadens potentiale i

Rødovre og skabe en ny stærk identitet til et område, som danner ramme om hverdagslivet? Hvordan bliver en rundkørsel i et typisk brokvarter til en god genvej for bløde trafikanter og til et livligt byrum for dets beboere i København? Og hvordan kan man nytænke parcelhuskvarteret og skabe et bæredygtigt og fleksibelt boligområde i Allerød, når man får mulighed for at starte helt forfra?

Det er nogle af de spørgsmål, de unge europæiske arkitektteams skal besvare på de tre danske konkurrencegrunde.

– Udvikling af oplevelsesrige og bæredygtige bydele, der bidrager til livskvalitet i borgernes hverdag er en central udfordring for danske kommuner. Med European konkurrencen får vi den udfordring belyst af netop de kommende europæiske generationer af arkitekter og planlæggere, der under alle omstændigheder kommer til at tegne fremtiden. Vi er sikre på, at kommunerne kommer til at opdage helt nye potentialer og tendenser og dermed opleve, at de får 'frisk blod' til deres udviklingsarbejde, siger Kent Martinussen, adm. direktør i Dansk Arkitektur Center.

Der er frist for indsendelse af forslag til konkurrencen den 30. juni 2011 og vinderne offentliggøres den 15. december 2011.

Danmark deltager for tredje gang i European konkurrencen. I alt deltager 16 lande og 49 byer i European 11. Her med en grund i Allerød.



FOTO: EUROPEAN 11

Finansiell stabilitet samler alle ejendomme

DANMARK: – Ét ejendomsselskab, som blandt andet skal udvikle og klargøre ejendomme, som koncernen har overtaget.

Sådan skriver Finansiell Stabilitet om sin nye struktur. Direktion og bestyrelse bliver uforandret, så det er fortsat Solveig Rannje, der kommer til at stå i spidsen for det kommende ejendomsselskab med en langt større potentiel portefølje end det, der allerede er overgivet til Rosk Ejendomme fra Roskilde Bank.

Finansiell Stabilitet begrunder omorganiseringen med, at selskabet både ønsker at gennemføre en centralisering og en forenkling af koncernstrukturen. Dermed bliver der femover fire selskaber i koncernen:

- Ét finansselskab, som skal afvikle hovedparten af koncernens udlån og garantier

- Ét bank, som skal være koncernens eneste bank og afvikle koncernens resterende bankaktiviteter
- Ét pantebrevsselskab, som bl.a. skal afvikle alle koncernens pantebreve
- Ét ejendomsselskab, FS Ejendomme.

Når den nye struktur er fuldt gennemført medio 2011, er målet, at den indebærer besparelser i form af en reduktion i medarbejderantallet, lavere løbende omkostninger til revision og andre eksterne rådgivere samt lavere omkostninger til husleje, IT og kontorhold m.v.

– Hovedformålet med den forenkling, vi nu gennemfører, er at sikre effektivitet og ensartethed i en fortsat ordentlig og redelig afviklingsindsats. Vi centraliserer for at sikre høj kvalitet i vores kundebetjening. Samtidig tilstræber vi, at kunderne fortsat betjenes

fra det kontorsted, de er vant til, og at hver enkelt kunde orienteres grundigt om de konsekvenser, som ændringerne medfører, siger bestyrelsesformand Henning Kruse Petersen.

Det er hensigten at opretholde kontorsteder i Storkøbenhavn, Odense og Aalborg.



Solveig Rannje får nu forøget ansvarsområde.

Copenhagen Capacity vil skaffe 3.300 arbejdspladser på 3 år

KØBENHAVN: Øget fokus på klyngeudvikling, investeringsfremme og tiltrækning af talent. Det skal skaffe 3.300 nye arbejdspladser over de næste tre år og er grundstenen i den nye strategi, som investeringsfremmeorganisationen Copenhagen Capacity har taget hul på. Copenhagen Capacity skal med de tre ben skaffe flere virksomheder og arbejdspladser til Region Hovedstaden og Region Sjælland.

– De tre elementer står som centrale punkter i vores indsats med at tiltrække virksomheder. De understøtter hinanden, og vi kan ikke undvære det ene i bestræbelserne på at forbedre de to andre. Gode vilkår for klynger, talent og investeringsfremme bliver i højere grad end tidligere afgørende for, om virksomheder vælger Danmark. Derfor vil vi bruge flere kræfter på hvert område for at styrke helheden og



udnytte synergierne bedst muligt, siger adm. direktør i Copenhagen Capacity, Steen Donner.

Klyngeområdet blev på cleantech-området sidste år styrket med etableringen af Copenhagen Cleantech Cluster, og der er også planer om lignende tiltag inden for ICT og life science, mens arbejdet med investeringsfremme vil koncentrere sig om at tiltrække flere videntunge arbejdspladser.

– Endelig skal talenttiltrækningen i endnu højere grad i fokus, fordi vi inden for få år bliver modarbejdet af den demografiske udvikling og ikke vil kunne levere den nødvendige arbejdskraft, der gør det attraktivt for udenlandske virksomheder at vælge Danmark. I løbet af foråret vil vi derfor søsætte et større samarbejdsprojekt med andre aktører i regionen, lige som vi vil forsøge at påvirke de rammevilkår, der i dag er en barriere for at få flere talenter hertil, siger Steen Donner.



Forstår du de udenlandske investorer?

Som international rådgiver kender vi markedet, og forstår at skære gennem kompleksiteten til fordel for dig og din virksomhed.

For et uforpligtigende møde kontakt

Kenneth Hofman, partner

Telefon 25 29 30 22

kpmg.dk

Mange gode takter i ejendomsmarkedet

KØBENHAVN: – “Flight to quality” vil være en af drivkræfterne i lejemarkedet i 2011, sagde national director Hela Hinrichs, Jones Lang Lasalle, da hun for nylig gæstede København i forbindelse med udgivelsen af mæglerfirmaet Sadolin & Albæks nyeste markedsrapport.

Dermed kan der også blive tale om prisstigninger på de bedst beliggende og mest søgte ejendomme i 2011. Derimod vil der fortsat være en række ikke-nybyggede ejendomme i periferien, der vil kunne risikere betydelige prisfald i lejeindtægterne fremadrettet.

Samtidig med markedsbedringen er de mange indslusningsgoder, som lejerne kunne opnå, nu på kraftigt retur.

– Vi ser, at trappeleje etc. ikke længere er så udbredt. Ved indgangen til 2011 vurderer vi, at man højst kan regne med incitamenter til at flytte ind svarende til 2-3 procent af lejen,

siger adm. direktør og partner Peter Winther, Sadolin & Albæk.

I det hele taget er der mange gode takter i markedet. Ligesom flere af de andre mægleres netop udgivne rapporter, så påpeger også Sadolin & Albæk, at der er flere positive tendenser. På internationalt plan er det ligefrem kommet som en kæmpe overraskelse.

– Vores prognoser har vist sig at være direkte forkerte. Både leje- og investeringsmarkedet har udviklet sig langt mere positivt end vi havde forventet. Man kan sige, at ejendomsmarkedets traditionelle cyklus, som vi altid illustrerer som et ur, som markedet bevæger sig om, simpelthen er gået hurtigere end nogensinde før, sagde Hela Hinrichs.

Peter Winther ser snart en mulighed for, at der kan komme gang i spekulativt byggeri igen. Men det bliver med andre krav end tidligere.



ILLUSTRATION: © SHUTTERSTOCK

– Vi vil dels se, at fremtidige byggerier i langt højere grad vil fokusere på energirigtighed for at kunne tiltrække lejere. Samtidig vil vi også se, at de meget “flashy” domiciler er blevet upassende. I stedet er der langt større fokus på økonomisk ansvarlighed, påpeger Sadolin & Albæk.

HIMMERLAND BOLIGFORENING IGANGSÆTTER FOR 3,3 MIA. KR. I 2011



Blandt andet på havnefronten i Aalborg bygger Himmerland Boligforening i de kommende år.

NORDJYLLAND: I løbet af i år vil Himmerland Boligforening igangsætte nybyggeri og renovering for 3,3 mia. kr.

– I 2011 vil vi være engageret i 6 nybyggerier til en samlet pris af omkring 1,5 mia. kr., siger Ole Nielsen, direktør, Himmerland Boligforening.

– I Odinsgade i Vejgaard opfører vi “Seminariebyen” med 50 familieboliger og tre gange så mange ungdomsboliger. På Eternitten bygger vi 250 ungdomsboliger, 30 familieboliger og 20 boliger for døve. Umiddelbart vest for det kommende Musikkens Hus på den østlige del af Aalborgs havnefront sætter vi gang i byggeriet af 166 ungdomsboliger og vores kommende administration.

På Hadsundvej bliver det gamle Kommunedata/AaB College til “Idrætsbyen” med 470 ungdomsboliger. Nær Aalborg Universitet bygger vi dels “Ramblaen” med 140 ungdomsboliger på Niels Bohrs Vej og dels “Kvadratet” med 130 ungdomsboliger på Langagervej, siger Ole Nielsen.

I årets løb sætter Himmerland Boligforening desuden gang i tre omfattende renoveringer af eksisterende afdelinger til 380 mio. kr. – og yderligere fire projekter til næsten 1,2 mia. kr. er på vej.

STAMPE, HAUME & HASSELRIIS

Vi har stor ekspertise inden for sådanne områder som:

- internationale investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- projektfinansiering af større ejendomsprojekter
- beskatning af cross-border investering (DTT)
- rådgiveransvar

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

Klaus Kastrup-Larsen, advokat
Jan Allan Svendsen, advokat
Terry A. Selzer, advokat

Sparring om fremtidens ejendomsfinansiering

Har I den optimale realkreditfinansiering af jeres erhvervs-ejendomme? Realkredit Danmark er specialister i erhvervs-ejendomme. Vi tilbyder professionel sparring, så I får en

optimal finansiering af jeres ejendomsinvesteringer. Kontakt os, så vi kan udveksle viden om ejendomme. Ring til os på 70 15 15 21 eller gå ind på www.rd.dk/erhverv.



REALKREDIT
Danmark

Hoffmann fik bedste resultat i 20 år



VISUALISERING: HENNING LARSEN ARCHITECTS

GLOSTRUP: Hoffmann realiserede sit bedste resultat i 20 år i 2010. Dermed har entreprenørvirksomheden fortsat den positive resultatudvikling og er oppe på en resultatgrad på 3,3 procent.

– Jeg er meget stolt over den loyalitet overfor et skarpt omkostningsfokus samt indtjeningskrav på projekterne som hele organisationen har støttet op omkring, siger adm. direktør Torben Bjørk Nielsen.

Hoffmann fik en omsætning for 2010 på 1,2 milliarder mod 1,4 milliarder kr. året før. Det er et fald, som Torben Bjørk Nielsen gerne ville have undgået, og som især skyldes vejret, som har stoppet en række projekter i både de første og de sidste måneder af 2010.

– Specielt vores anlægsenhed har kunnet mærke, at det i princippet kun har været mu-

ligt at producere i 7-8 måneder i 2010. Samtidig er afkastet på de igangværende projekter til gengæld øget, så det samlede resultat faktisk er højere med hele 39,4 millioner kr. mod 36,3 millioner kr. Dermed er Hoffmanns resultatgrad oppe på 3,3 procent mod bare 2,6 procent sidste år.

På nuværende tidspunkt har Hoffmann 65 procent af ordrebudgettet for 2011 hjemme svarende til 913 millioner kr. Det er tilfredsstillende og lige over niveauet i 2010, men samtidig er Torben Bjørk Nielsen også tilfreds med den måde, opgaverne kommer på.

– Vi vinder et stigende antal projekter på andre parametre end kun pris, fordi vi formår at afdække kundernes behov. Det er meget positivt, siger Torben Bjørk Nielsen.

Markedet er stadigvæk præget af næsten

Blandt Hoffmanns igangværende projekter er Skodsborg Sundhedscenter, der skal stå færdigt i august 2011.

udelukkende offentlige udbud, som i antal har været færre end forventet. Hoffmann føler sig dog godt rustet til fremtiden. Især fordi den øgede lønsomhed ikke er tilfældig i Torben Bjørk Nielsens optik, men tværtimod et resultat af en fokuseret proces.

– Igennem 2010 er det lykkedes os at gennemføre en strategiproces, hvor alle relevante aktører såvel eksternt som internt er blevet interviewet. 160 kunder, leverandører og samtlige håndværkere og funktionærer er blevet inddraget i bestræbelserne på at danne et målbillede for Hoffmann i 2015, siger Torben Bjørk Nielsen.

– Processen er til trods for sit store omfang gået fantastisk godt. Overalt har der været engagement og lyst til at bidrage med input til Hoffmanns målbillede 2015. Hele processen udmøntede sig lige inden jul i et målbillede 2015 for hver region, samt ikke mindst en ny Hoffmann “rygrad” samt Hoffmann “spil-lestil”. Vi er sikre på, at ejerskabet fra alle af de mål, vi har sat sammen, bliver helt afgørende for vores mulighed for at blive opfattet som kundens førstevalg.

Hoffmann er datterselskab af norske Veidekke, som også har haft et godt år. I Danmark er Hoffmann rent entreprenørselskab, mens den tidligere projektudviklingsafdeling og tilhørende grundbank ligger direkte under Veidekke.



af nye parcelhuse, så der er masser af aktivitet netop nu.

Priserne på rækkehuse i Malling starter fra kr. 1.895.000. Der er i alt 37 rækkehuse, og de to første etaper sættes altså i gang. Husene er på 105, 109, 124 og 125 kvm. i 1 plan.

NCC IGANGSÆTTER BOLIGPROJEKT I MALLING

MALLING: Efter en langsom start er salget af NCC Boligs rækkehuse i Malling syd for Aarhus gået stærkt på det sidste. Så stærkt at NCC nu starter opførelsen af de første boliger.

Da NCC satte sine 1-plans rækkehuse i Malling syd for Aarhus til salg i oktober sidste år, var det i et svært boligmarked, og salget

af boligerne gik langsomt. Det har vendt i det nye år, og her er salget gået så godt, at opførelsen af de første to etaper af bebyggelsen på Krekærlunds Allé kan gå i gang.

Foruden de kommende NCC rækkehuse, så blev NCC's byggegrunde i området udsolgt i slutningen af sidste år, og der er flere typehusfirmaer, som har igangsat byggeri

8.000 lysarmaturer er skiftet i Esbjerg-sygehus

ESBJERG: Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg har udskiftet lysarmaturerne i sygehusets 13 bygninger og sparer dermed 100.000 kilowatt-timer, hvilket svarer til strømforbruget i 250 parcelhuse.

I alt har sygehuset udskiftet mere end 8.000 lysarmaturer i de 92.000 kvm. bygninger, som indeholder alt fra operationsstuer, gange og venturum til røntgenafdeling og ambulatorier.

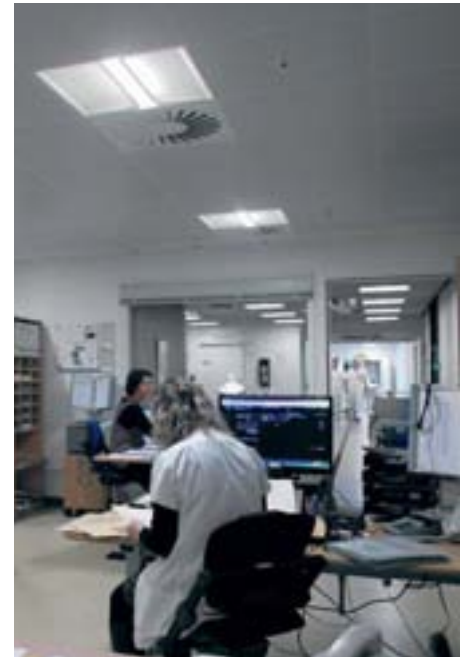
– Med de nye armaturer opnår vi en månedlig besparelse, som svarer til strømforbruget i 250 parcelhuse. Lysmængden er vel at mærke den samme, siger Per Nissen, der er elinstallatør på Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

Besparelsen på 100.000 kilowatttimer svarer til en reduktion på 48 procent i strømforbruget til belysning.

Bag løsningen står blandt andet den danske belysningsleverandør Riegens, der tidligere har leveret belysning til en række andre danske sygehuse som Hvidovre Hospital, Odense Universitetshospital og Skejby Sygehus.

Projektet på Sydvestjysk Sygehus er Riegens' største danske ordre nogensinde. Lysarmaturerne har Riegens leveret i samarbejde med Lemvig-Müller og Louis Poulsen Lighting, mens installatører fra det lokale Esbjerg-firma Olesen & Jensen har installeret armaturerne.

Lyskilderne i de nye armaturer har en levetid på 24.000 timer, hvor de gamle skulle udskiftes efter 12-14.000 timer. Det mindsker tidsforbruget til løbende vedligeholdelse.



Binder du 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

Tid til at tænke STORT

København skal finde sin plads i Øresundsregionen. I løbet af de kommende 10 år er investeringer for et 3-cifret milliardbeløb på vej på både den svenske og den danske side. Med skarpt fokus og samarbejde vil det kunne sætte ekstra fokus på regionen

Af Kamilla Sevel

Fokus på regionerne:
Øresunds-regionen
– sammen er vi store

I Danmark er der Cityring, hospitaler, campusudvidelser og byudvikling på vej. Og i Lund planlægges flere forskningscentre, der forventes at kunne skabe 25-40.000 arbejdspladser i løbet af de kommende år. I Malmø og Helsingborg bliver der også investeret i både byudvikling, forskning og undervisningsfaciliteter. 2+2 har potentiale til at blive 5 i Øresundsregionen, hvis kortene bliver spillet rigtigt – og vel at mærke på flere hænder. Alt i alt er der projekter i gang, der forventes at løbe op i et 3-cifret milliardbeløb inden for de kommende år.

– Tilsammen skaber byerne i området en kritisk masse, der betyder, at regionen bliver endnu mere interessant for internationale investorer, siger udviklingsdirektør Kim Bek, Copenhagen Capacity, der netop har været i Cannes for at promovere København og investeringsmulighederne i området.

Meget tyder på, at det er nu bygge- og ejendomsbranchen skal byde ind – ikke bare når det gælder de åbenlyse udbud. Men byudviklingsmæssigt er det også nu, at

København og andre kommuner skal være klar på aftrækkeren. For hvad nu, hvis de mange nye internationale medarbejdere, der forventes at komme til Lund har mere lyst til at slå sig ned i en storby af Københavns størrelse end i Lund eller Malmø? Så gælder det om at udtænke koncepter, der vil kunne matche behovene i de mange udviklingsområder, der ligger klar i den danske hovedstad.

Bygge- og ejendomsbranchen kan derfor spille sine kort rigtigt og få stort udbytte af udviklingen. Både når det gælder byggeri på begge sider af Øresund til medarbejdere og nye indbyggere, men også på udlejningssiden, hvis Københavns fordele bliver markedsført overfor de mange virksomheder og internationale medarbejdere, som Max IV og ESS forventes at tiltrække.

Vokser til 600.000 indbyggere

– Vi ved, at København kommer til at vokse til 630.000 borgere i 2025, og vi ønsker samtidig et dynamisk og mangfoldigt erhvervsliv, som både skaber vækst, byliv og arbejdspladser – kort sagt det, som karakteriserer en dynamisk storby. Vi skal ud i en 'turn

around' for København, så vi får genskabt væksten. Det er alvor for dansk økonomi. Vi skal helt op på tæerne – og det gælder erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og den offentlige sektor, siger overborgmester Frank Jensen, der har meldt en ambitiøs vækststrategi ud: København skal have en årlig vækst på 5 procent inden 2020.

Øresundsregionen er samlet set det største byområde i Skandinavien, men det er et faktum, der endnu ikke har høstet de fordele, man havde forventet, da broen åbnede.

– Med Malmøs 300.000 indbyggere oveni Københavns er vi samlet set den vigtigste region i Skandinavien. Vi er midt i et område i konstant udvikling,

hvor nye kvarterer hele tiden kommer til. ESS i Lund er et glimrende eksempel på, hvordan vi alle kan profitere ved at samarbejde. Kun ved hele tiden at fortsætte samarbejdet og udbygge det, kan vi gøre opmærksom på de fordele, det giver i forhold til at udvikle regionen og tiltrække investeringer, sagde Frank Jensen på den netop afholdte ejendomsmesse Mipim, da han holdt tale på Øresundsstanden til danske, svenske og internationale deltagere.

Oveni kommer Lunds 110.000 indbyggere.

Mange afledte effekter

De mange investeringer kommer til at få afledte effekter, er også Malmøs borgmester Ilmar Reepalu overbevist om.

Frank Jensen og Ilmar Reepalu står sammen i spidsen for Skandinaviens største region. Men der er fortsat kun få, der ser mulighederne i konstellationen på operationelt plan.

– Malmø har den højeste vækstrate i Sverige sammen med Stockholm. Det har vi, fordi vi udvikler regionen i fællesskab. Fremtiden er i Øresundsregionen, siger Ilmar Reepalu.

Men bortset fra enkelte projektudviklere som NCC og Skanska og ejendomselskaber som Norrporten, så er der endnu ikke ret stor aktivitet på tværs af sundet.

En af dem, der dog har taget turen over Øresund er Juul Frost Arkitekter, der >>



FOTO: THORBJØRN HANSEN/KONTRAFRAME



ILLUSTRATION: BIG

“En letbane fra Herlev Station mod syd over Øresundsbroen til Malmø, op langs den svenske kyst til Helsingborg, over til Helsingør og retur til Herlev. Det kan blive virkelighed om 30-50 år, hvis en ny Ringbyvision for byområderne langs Ring 3 løftes hele vejen”. Det var den konklusion, arkitektfirmaet BIG kom frem til, da de blev bedt om at komme med en ny vision for, hvordan grundbyplanen for København, fingerplanen, løftes ind i fremtiden. Visionen vil understøtte tanken om en samlet region frem for en række byer med fælles interesser, og er døbt “Loop City”.

blandt andet er en af de to tegnestuer, der har arbejdet med parallelopdraget om nyudvikling af Campus Lund og også har stået for Moving Media City i Malmø samt flere boligbyggerier.

– Der er ikke ret mange, der har forstået, at om 5 år er vi markedsledende inden for forskning og uddannelse på en lang række felter. Folk fra DTU og en del af universitetsmiljøet er klar på det, fordi det er en del af deres verden. Men i bygge- og ejendomsbranchen er man ikke begyndt at reagere på de muligheder, udviklingen kommer til at give. Blandt andet ESS giver nogle markante forandringer og skaber behov for både boliger og erhverv, siger partner Flemming Frost, Juul Frost Arkitekter.

Han vurderer, at branchen snart skal tænke over de muligheder, væksten kan give.

– Hvis man kommer fra Los Angeles eller London, hvor er det så, man gerne vil bo? Et andet spørgsmål man bør stille sig selv allerede nu er: Hvilke virksomheder kunne egentlig godt tænke sig at ligge tæt på ESS i stedet for i Nordnorge? Man kan pendle til Lund på 1 time fra København, så der opstår nogle markante muligheder. Udviklingen indenfor forskning og uddannelse, hvor der bliver investeret massivt i øjeblikket på begge sider af sundet, bliver katalysator for utrolig mange ting. Og det er store tal, vi taler om – også når det gælder for eksempel flytrafikken til Københavns Lufthavn.

Visionsbilleder

Juul Frost Arkitekter er blevet bedt af Lund Kommune om at tegne en række visionsbilleder. Altså hvordan ser regionen ud om en årrække, hvis man tager de helt vilde briller på og sætter alle sejl til.

– Det trænger vi til også at have på den danske side, for nogle gange er det

nødvendigt at tænke vildt for at kunne se, hvilke muligheder, der byder sig fremadrettet, siger Flemming Frost, der selv har følt sig meget velkommen i Sverige de seneste år.

– Vi kan noget andet som arkitekter i Danmark end de kan i Sverige. Vi er mere analytiske, mens svenske arkitekter er mere fokuseret på den enkelte opgave, og derfor er vi og vores kompetencer blevet budt velkomne, siger Flemming Frost.

En anden af dem, der har gjort sig tanker om synergien i regionen er arkitektfirmaet BIG. I forbindelse med, at BIG har udarbejdet et bud på fremtidens “fingerplan”, der er grundlaget for Københavns udvikling, har BIG prøvet at se endnu længere fremad.

– Derfor har vi inddraget hele regionen og set på de 10 forskellige bærende bælter, der kan skabe en fremtidig magtfuld vækstregion. Hvis vi skal placere os internationalt, er vi nødt til at bruge al den energi, der er i hele regionen. Det er afgørende – også for København, siger associeret partner Kai-Uwe Bergman, BIG. ■



ESS, Max IV og Bruunshög

Lunds kommune befinder sig midt i en meget kraftig ekspansion med udgangspunkt i to store forskningsanlæg, det universitetstilknyttede Max IV, der allerede har taget første spadestik, og ESS, European Spallation Source, der er et fælleseuropæisk projekt.

ESS bliver et anlæg, hvor neutroner kan cirkulere – en teknik, der forventes at blive stigende forskningsmæssig efterspørgsel på i de kommende år og som vil tiltrække forskere fra hele verden. Anlægget kan sammenlignes med et gigantisk mikroskop, hvor man studerer materialer lige fra polymerer og lægemidler til membraner og molekyler for at forstå, hvordan de er opbyggede. I Danmark er den

slags anlæg mest kendt fra debatten vedrørende Cern i Schweiz, der har visse ligheder.

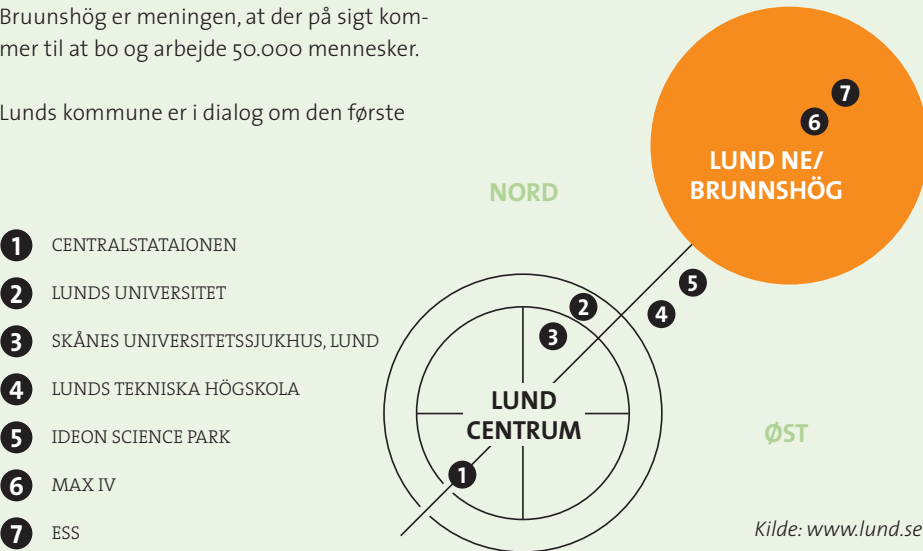
– Aldrig før har fremtidssatsningerne og investeringer været så store. Kommunen engagerer sig i en række interessante og betydningsfulde projekter, som vil bære Lund langt ind i fremtiden, påpeger kommunen.

I forbindelse med etableringen af anlæggene har kommunen valgt at udvikle en helt ny bydel. I den nordøstlige del af Lund i kvarteret Bruunshög er meningen, at der på sigt kommer til at bo og arbejde 50.000 mennesker.

Lunds kommune er i dialog om den første

etape, boligkvarteret Solbjer, med blandt andet udviklingsfirmaerne Skanska, Peab, Ikano, Vasakronan og NCC.

Flere danske rådgivere har været med til at byde på udformningen af MaxIV. Det drejer sig om Rambøll, der med forskellige afdelinger var med i 3 ud af 4 bud, samt tegnestuen 3XN og landskabsarkitekten Jeppe Aagaard Andersen. I dag er svenske Fojab sammen med kinesiske CAG og norske Snøhetta tilbage. ■



Kilde: www.lund.se



Lundgaard & Tranberg skal tegne bydel i Helsinki



HELSINKI: Det danske arkitektfirma Lundgaard & Tranberg har vundet den indbudte konkurrence om omdannelse af et nedlagt skibsværft på havnefronten i Helsinki bymidte til en ny bydel med forretninger, boliger og et hotel. En væsentlig del af opgaven består i at integrere og omdanne områdets eksisterende pakhuse i den nye bydel.

Som i mange andre vestlige byer er Helsinki også i gang med at omdanne tidligere havneindustri-områder til nye bydele.

I konkurrencen deltog også tyske Diener & Diener Architekten, finske Arkkitehtitoimisto JKMM Oy / Finland og finske Arkkitehtitoimisto SIGGE Oy/VIIVA Arkkitehtuuri.

SVEAFASTIGHETER KØBER TO EJENDOMME I HELSINKI

HELSINKI: Investerings- og udviklings-selskabet Sveafastigheters 3. fond, Sveafastigheter Fund III, har gennemført sin første investering i Finland gennem købet af to kontor-ejendomme i Helsinki sammen med HGR Property Partners.



FOTO: © CREASTOCK

To tyske banker, Areal og Helaba har finansieret handlen.

Begge ejendomme har tidligere været udlejet på lange lejeaftaler til TeliaSonera, men da de nu udløber, skal ejendommene udlejes til en række mindre lejere. I alt er der 19.500 kvm. i ejendomme.

Sveafastigheter, der har kontor i Stockholm, Malmö og Helsinki, har sikret indskud svarende til €120 millioner, og har nu i alt gjort to investeringer.

HGR Property Partners er et ejendoms-selskab grundlagt i 2005, der indtil nu har indgået i transaktioner for i alt €350 millioner.

PROFI SÆLGER 635 LEJLIGHEDER TIL AKELIUS

MALMØ: Investerings- og udviklings-selskabet Profi har solgt boligerne i kvarteret Caroli i Malmø til Akelius Fastigheter. Nu skal Profi investere 200 millioner kr. i udviklingen af det øvrige område.

Ejendommen Carolus 34 er på 31.400 kvm., og indeholder 635 lejligheder. Den er en del af det samlede kvarter Caroli i det centrale Malmø.

Akelius Fastigheter ejer og forvalter i alt 32.000 lejligheder til en samlet markedsværdi på 28 milliarder kr.

Efter salget ejer Profi ikke længere boligudlejningsejendomme på nær en enkelt ejendom i Gøteborgområdet. Catella har været rådgiver for sælger i forbindelse med handlen og Glimstedt har været juridisk rådgiver.

Profi er et selskab, der tilbyder institutionelle investorer eksponering mod det svenske og øvrige nordiske marked. Blandt investorerne er Postens Pensionsstiftelse, Nobelstiftelsen, Kåpan Pensioner, Systembolagets Pensionsstiftelse, Akershus Fylkeskommunale Pensjonskasse og Trondheim Kommunale Pensjonskasse.

Her butikscetret Caroli, som arkitektfirmaet Shl i 2008 fik til opdrag at renovere.



3XN skal designe 45.000 kvm. domicil

STOCKHOLM: Arkitektfirmaet 3XN skal tegne nyt 45.000 kvm. hovedsæde til Swedbank. Det nye hovedsæde bliver et af Sveriges mest moderne og innovative kontorbyggerier – med vægt på transparens, skandinavisk enkelhed og dynamiske sociale miljøer. Humlegården Fastigheter står for byggeriet som repræsentant for ejendommens ejer Länsförsäkringar Liv.

– Huset er tænkt og tegnet indefra og ud. Vi har meget bogstaveligt taget udgangspunkt i Swedbanks kerneværdier og omsat dem til et moderne og markant hovedsæde. Det har i høj grad været deres ønske at skabe et åbent socialt miljø, og det er jo netop også en af vores kongstanker. Derfor har det været en utrolig spændende proces, og vi glæder os meget til at komme i gang med opgaven, siger 3XNs grundlægger Kim Herforth Nielsen.

Bygningen bliver et fyrtårn inden for svensk kontorbyggeri med sit innovative og trans-



VISUALISERING: © 3XN

Ikke mindre end 2.500 medarbejdere flytter ved årsskiftet 2013/14 ind i bygningen i Sundbyberg Stad ved Sundbyberg Station cirka 5 km uden for Stockholm City.

parente udtryk og en utraditionel trippel-v struktur.

3XN arbejder pt. på en række andre projekter i og omkring Stockholm:

– Der er i øjeblikket en rigtig god energi omkring byggesektoren i Sverige, og vi kan

mærke, at der er en stor interesse for netop dansk arkitektur. Vi er i fuld gang med et højhus i Vällingby og har flere andre spændende projekter på vej, Kim Herforth Nielsen.

Byggeriet af Swedbanks nye hovedsæde forventes færdigt i slutningen af 2013.

**”Til vore klienter og samarbejdspartnere:
Tak for nogle vellykkede og konstruktive dage på MIPIM. Vi ser frem til fortsat godt samarbejde”**



R&L



I Danmark har erhvervsmæglere i mange år haft en kortere uddannelse end deres kolleger i udlandet. Det er ved at ændre sig med den nye generation, der entrerer branchen i øjeblikket

også lavt i Danmark. Kun cirka 1 ud af 5 ejendomme bliver i snit vurderet eksternt årligt, mens det i Sverige er tæt på 4 ud af 5 ifølge IPD. Dermed ligger der naturligvis et enormt potentiale for mæglerne. Spørgsmålet er bare om den markante forøgelse af kompetencerne, der nu skyller ind over branchen også kommer til at betyde flere opgaver.

Undskyldninger

– I mange år er kompetenceniveauet blevet brugt som en af undskyldningerne for ikke at bruge eksterne mæglere. Det er blevet sagt, at materialet ikke er godt nok, siger Steen Winther-Petersen.

Derfor har det også længe været et ønske fra erhvervsejendomsmæglerne, at der kom en målrettet uddannelse i erhverv og i vurdering af erhvervsejendomme i Danmark. Det kommer der nu med diplomvaluaruddannelsen under Dansk Ejendomsmæglerforening.

– Uddannelsen er blevet til ud fra et ønske om at løfte niveauet på den tidligere valuaruddannelse. Den skal gerne nå en anerkendelse, der sikrer, at erhvervsmarkedet og finansielle virksomheder fremover vil efterspørge 'diplomuddannede i vurdering' til at vurdere deres ejendomme og ejendommenes både handels- og belåningsværdier, siger Steen Winther-Petersen.

Et andet kvalitetsstempel som har spredt sig effektivt de seneste 10 år, er

- En række af frontprofilerne blandt de eksisterende mæglere har suppleret deres daglige arbejde med en eksamen hos RICS, der står for Royal Institution of Chartered Surveyors. En uddannelse, der skal dokumentere, at man kan beregne og vurdere ejendomme på højeste niveau

- Det bliver i stigende grad almindeligt, at de nye medarbejdere i mæglerfirmaerne har en videregående uddannelse. Det kan være som HA, cand. merc., cand.polit., økonom eller andet fra enten Handelshøjskolen eller Universitetet.

- Dansk Ejendomsmæglerforening har oprettet en uddannelse som diplomvaluar med direkte sigte på vurderingskompetencerne. Det første hold er på vej igennem, og forelæsningsne tæller både danske og internationale undervisere.

Samtidig med, at vi ikke har haft tradition for uddannelse i Danmark ligger antallet af eksterne vurderinger, forstået sådan, at en erhvervsmægler vurderer en ejendom for et selskab,

Af Kamilla Sevel

Mange erhvervsmæglere i Danmark har praktisk erfaring kombineret med en generel uddannelse som statsaut. ejendomsmægler. Måske har de senere suppleret med nogle merkonomkurser, et kursus i ejendomshandel på aftenskole eller måske en HD i afsætning eller finansiering eller en overbygning som valuar. Men en ejendomsrelateret videregående uddannelse, der giver dybtgående indsigt i for eksempel vurdering som man kender det fra udlandet, er sjælden blandt de mæglere, der i dag er 45+.

Det er der nu ved at blive lavet om på. Det skyldes tre faktorer:

ERHVERVSMÆGLERE STIGER I GRADERNE

betegnelsen RICS, der viser, at man er medlem af Royal Institution of Chartered Surveyors.

– I de mange år, jeg har været i den her branche, har jeg set rigtig mange vurderinger. Og jeg er ikke i tvivl om, at nogle af dem, vi ser i dag, er på det absolut højeste danske niveau hidtil både hvad angår form og indhold. Men i forhold til de største firmaer i udlandet,

så er der stadig et stykke vej at gå, siger formand for RICS i Danmark, Michael Sehested.

Uddannelse har haltet bagefter

Michael Sehested ser flere grunde til, at kompetenceniveauet er lavere i Danmark.

– Selve grunduddannelsen har haltet bagefter og efteruddannelsen har ikke

levet op til den udvikling, der ellers har præget branchen. Men det ændrer sig >>

– Med den udvikling, vi har set i de seneste år, så tror jeg, at stadig flere i den finansielle sektor, i revisionsbranchen og på direktionsgangene har brug for at blåstemple deres forretningsførelse. Derfor vil der komme et stigende behov for eksterne vurderinger i de kommende år. Og så skal vi være klar til at matche behovet, siger Steen Winther-Petersen om erhvervsmæglernes fremadrettede kompetenceniveau.

FAKTA OM DE NYE DIPLOMVALUARER

Den officielle uddannelsestitel på den nye uddannelse er diplomuddannet i vurdering eller på engelsk 'Bachelor in Valuation'. Ejendomsmæglere, som har gennemført uddannelsen, kan benytte titlen 'DiplomValuar' og kan søge om optagelse i DE's register for valuarer. Ifølge lovgivningen er det kun ejendomsmæglere, der har en godkendt valuaruddannelse, der må udføre visse typer af vurderinger.

Diplom i vurdering' opfylder de fælles europæiske uddannelseskra- til valuarer. De fastsættes af TEGoVA, den fælles paraplyorganisation for de Europæiske vurderingsorganisationer, hvor Dansk Ejendomsmæglerforening er dansk repræsentant, og som normsætter for The European Valuation Standards.

Uddannelsen tager 2 år og kan tages på deltid.

På uddannelsens 3. semester er der undervisning i The European Valuations Standards – The Blue Book. Det samme er tilfældet for RICS, The Red Book, som de studerende får færdigheder i at anvende.

"Diplom i vurdering" er ikke akkrediteret af RICS, men ambitionen er, at uddannelsen anerkendes af RICS til at indeholde det nødvendige teoretiske grundlag for optagelse i RICS.



– Danmark er et videnbaseret land. Derfor er det lidt mærkeligt, at hvis jeg får en forespørgsel om, hvordan man læser til erhvervsmægler, så har der hidtil ikke været en åbenlys vej, siger formand for RICS Danmark Michael Sehested.



løbende ikke mindst i takt med, at der er kommet flere udenlandske aktører i branchen, og at alle de udenlandske topkæder nu er repræsenteret i Danmark. Der er i princippet kommet mere pres fra omgivelserne, siger Michael Sehested, der selv tidligere har drevet ejendomsmæglervirksomhed i mere end 20 år og i dag står i spidsen for Sehested Group, der er i gang med at danne fonde med det tyske marked som mål.

ER TALLET ENDNU LAVERE?

Ifølge den seneste IPD-rapport blev 30 procent af danske ejendomme vurderet enten af eksterne mæglere eller i en kombination af interne og eksterne rådgivere i 2010. IPD har en række ejendomsbesiddere som medlemmer, der indberetter nøgletal for deres ejendomme. Men Michael Sehested er skeptisk overfor det tal:

– Når jeg regner på antallet af vurderinger, som mæglerfirmaerne opgiver, at de udfører, så ender jeg langt fra på, hvad der svarer til op mod 30 procent af ejendomsmassen. IPDs medlemmer hører samtidig til den mest professionelle del af markedet, så alt i alt tror jeg, antallet af eksterne vurderinger i Danmark er langt lavere, siger Michael Sehested.

DCF ELLER AFKASTMODEL

Der er flere forskellige modeller, når man skal beregne en ejendomsværdi. Teoretisk skulle de naturligvis alle være værktøjer til at nå det samme resultat. Sådan er det ikke helt i Danmark endnu.

Sidste efterår var blandt andet Michael Sehested med i et udvalg drevet af revisionsvirksomheden KPMG, der har udarbejdet en vejledning i brug af DCF-modellen. For at være RICS-medlem er det ikke afgørende, hvilken model, man anvender, men at man følger en række etiske og faglige regler. RICS-titlen kan desuden opnås af såvel mæglere som alle andre, der arbejder med ejendomme.

Der har netop været prøve. 9 nye aspiranter har været oppe, og 7 har bestået. Der er 82 RICS-medlemmer i Danmark, og foreningens mål er at vokse med cirka 10 procent per år. Enkelte medlemmer kan i kraft af deres indsigt i ejendomsmarkedet udpeges af bestyrelsen i RICS Danmark. Indtil videre er det tilfældet med formand for Ejendomsforeningen Danmark, John Frederiksen, og adm. direktør for ATP Ejendomme, Michael Nielsen.

RICS har sit udspring i det engelske ejendomsmiljø og blev grundlagt i 1868. Organisationer har i dag medlemmer i 146 lande.

Generelt vurderer Michael Sehested, at mæglerne i Danmark er kompetente i forhold til de opgaver, de bliver stillet. Derfor undrer det ham også, at der ikke bliver foretaget flere eksterne vurderinger.

– Internationalt er det et helt almindeligt krav, at en mægler vurderer ejendommen ved for eksempel optagelse af lån. Og som en, der ikke længere laver vurderinger, synes jeg godt, jeg kan tillade mig at sige, at man bør anerkende løbende vurderinger som en helt almindelig del af et fornuftigt risk-management og indkalkulere udgiften i cash-flowet fra starten, så det ikke kommer som en ekstraordinær omkostning, der er fristende at fravælge, siger Michael Sehested.

Kunderne bliver krævende
Hvadenten det fører til flere vurderinger eller ej, så ser Steen Winther-Petersen ingen mulighed for at komme udenom at opgradere kompetence-niveauet i det hele taget. I hans egen virksomhed, RED, er der 4 mæglere fra det, han kalder “den stråtekte” og 12 med videregående uddannelser.

– Kundesiden er blevet væsentligt mere

krævende i de seneste år. De mennesker, vi forhandler med har også en videregående uddannelse i dag, og det skal vi kunne matche, hvis vi skal være med. Samtidig betyder rigtigheden af vurderingen af ejendommen også stadig mere. Det har vi særligt set eksempler på de seneste år, hvor det har stor betydning for selskabers overlevelse, hvad ejendomsværdierne ender på, siger Steen Winther-Petersen, der forventer, at det højere uddannelsesniveau vil give flere opgaver i sidste ende.

Han er dog også godt klar over, at der stadig er mæglere, der ikke ser øget transparens som en fordel.

– Det er noget, man kan diskutere meget frem og tilbage. Men transparens er kommet for at blive. Boligsiden af mæglerfaget er allerede eksploderet i information, for man kan ikke holde noget skjult for den veluddannede forbruger ret længe. Det slår tilbage på en selv, hvis man forholder informationer, der kan give større markedsindsigt. Derfor handler det i højere grad om at være klædt på kompetencemæssigt og kunne forholde sig til den virkelighed, siger Steen Winther-Petersen. ■

Lejemål til alle formål

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

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

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

Nordea Ejendomme

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

Din radiatormåler “taler” til dig

- derfor kan du nemt og billigt energioptimere dine ejendomme, dermed spares CO₂
- Som den eneste i branchen kan vi tilbyde intelligente fordelingsmålere der er forberedt til energioptimering - adapterm - **følg dit forbrug over nettet**
- Sammen med vore kunder, har vi på 3 år, sparet miljøet for over 6.500.000 kg CO₂
- Bliv energirigtig - start med vore radiobaserede fordelingsmålere - kontakt vor landsdækkende service på tlf.: 87 44 77 00

techem
Focus på ressourcer

www.techem.dk

Vindere fundet i konkurrence om grønlandsk typehus

NUUK: Qarsoq tegnestue og Clement & Carlsen har begge vundet 1. præmie i konkurrencen om at tegne 80 nye andelsboliger, som Selvstyret i Grønland vil opføre i de mindre byer over de næste 3-4 år. Inuplan er i begge forslag tilknyttet som ingeniører. Det er hensigten, at de mest nedslidte og utidssvarende huse skal erstattes af nye moderne huse, hvor flere generationer kan bo tæt på hinanden.

Af de ca. 17 registrerede modtagere af konkurrenceprogrammet blev der i alt indleveret 6 forslag, som opfyldte betingelserne for at kunne få deres forslag bedømt.



RENDERING: QARSOQ TEGNESTUE

Dommerkomitén bestod af arkitekt maa Lars Frank Nielsen, som formand for komitén og Departementschef for boliger, infrastruktur og Trafik i Selvstyret, Steffen Ulrich-Lyng, Arkitekt maa Inge Bisgaard og Rumdesigner mdd Aviaja Olsen.

Lars Frank Nielsen er selvstændig arkitekt i Århus og tidligere indehaver i 3XN. De øvrige er alle hjemmehørende i Nuuk.

Målet med konkurrencen om grønlandske andelsboliger er at erstatte en række af de mest nedslidte grønlandske huse med nye.

INI Byggeteknik har forestået konkurrenceudskrivelsen bistået af Toqqavik med bygherre-rådgiver Kim Høite som konkurrencesekretær.

Toqqavik er datterselskab af danske Emcon.

ING SÆLGER ADMINISTRATIONSDEL TIL CBRE

Den hollandske bank og internationale ejendomsgigant ING har solgt hovedparten af ING Real Estate Investment Management, ING REIM, for i alt 5,5 milliarder kr. eller hvad der svarer til €770 millioner. Køber er den internationale ejendomsmægler og administrationskæde CB Richard Ellis.

– Med transaktionen fortsætter vi med at gå efter vores strategiske mål om at reducere vores eksponering i ejendomsbranchen, simplificere selskabet og styrke vores kapitalbase, siger Jan Hommen, CEO, ING Group.

ING har samtidig solgt sin asset manage-

ment del på det amerikanske marked til Clarion Partners for 550 millioner kr.

INGs australske del med en portefølje under administration på €4,8 milliarder er ikke inkluderet i transaktionen. ING forventer at tjene cirka 2,5 milliarder kr. på salget.

CB Richard Ellis er primært kendt som et mæglerfirma i Danmark. Selskabet har hovedkvarter i Los Angeles og er verdens største firma, der beskæftiger sig med alle dele af forvaltning af erhvervsejendomme. Selskabet har 31.000 ansatte og arbejder med lejere, investorer og ejendomsbesiddere fra 300 kontorer over hele verden.

ING Real Estate Development og ING Real Estate Finance er ikke berørt af salget.

Hollandske ING's karakteristiske domicil i Amsterdam.



FOTO: © ING GROUP

Stort tillæg om investeringsejendomme

Udkommer med april nummeret af Magasinet Ejendom

I april udkommer for anden gang Magasinet Ejendoms tillæg om investeringsejendomme, - det eneste medie, der udelukkende fokuserer på formidling af investeringsejendomme.

Tillægget udkommer sammen med Magasinet Ejendom og distribueres i ca. 5000 eksemplarer til ejendoms-selskaber og K/S selskaber inden for fast ejendom.

Tillægget indeholder artikler og data om markedet for investeringsejendomme og henvender sig til købere, sælgere og indehavere af investeringsejendomme.

Tillægget er en unik mulighed for at annoncere investerings-ejendomme til salg, efterspørge ejendomme eller annoncere service- og rådgivningsydelser direkte til ejere af ejendomme.

Udgives d. 26. april. Deadline for bestilling er onsdag d. 6. april og deadline for materialeaflevering er onsdag d. 13. april.

Pris for annoncering i tillægget er:
1/4 side kr. 3.995 • 1/2 side kr. 6.995 • 1/1 side kr. 9.995



Book annoncer
senest 6. april 2011

IPD – KTI NORDIC PROPERTY INVESTMENT BRIEFING

Reshaping the landscape for property returns



While change is inevitable, the last few years have certainly been testing for the Nordic property markets. But what will the future bring? Join us at the 7th IPD – KTI Nordic Property Investment Briefing to get fresh insight into today's investment environment. The programme for this briefing will focus on the outlook for property returns and risks. We will examine the drivers for returns and the impact of continuing uncertainty in the changing investment landscape.

We look forward to seeing you in Copenhagen!

On the pulse of
the property world



5th May 2011

Place: Tivoli Congress Centre, Lumby Auditorium
Arni Magnussons Gade 2-4, Copenhagen



FRANSK FORSVARSMINISTERIUM BYGGER NYT

ILLUSTRATION © SHUTTERSTOCK



FRANKRIG: Det franske forsvarsministerium har valgt et konsortium ledet af Frankrigs største entreprenør Bouygues til at udvikle et nyt hovedkontor på den 16 hektar store grund, Balard, i det 15. Arrondissement, skriver PropertyEU.

Det nye domicil bliver på 130.000 kvm. og skal udvikles som et OPP-projekt. Nicolas Michelin er arkitekt på projektet. Byg-

geriet skal gå i gang i januar 2012 og stå færdigt i 2014.

Bouygues vandt foran ligeledes franske Eiffage og Vinci. I forbindelse med, at forsvarsministeriet samler sine forskellige kontorer fra lokationer forskellige steder i Paris, forventer ministeriet at sætte ejendomme for €1 milliard til salg for at finansiere nybyggeriet.

15. arrondissement ligger i det sydøstlige Paris.

BIG skal bygge 80.000 kvm. højhus på Manhattan

MANHATTAN: Durst Fetner Residential er bygherre på et 80.000 kvm. stort mixed-use byggeri af boliger og erhverv, som udgør det danske arkitektfirma BIGs første amerikanske projekt hidtil.

– Det er ekstraordinært at bygge et hus, hvis arkitektur vil tiltrække besøgende fra hele verden. West 57th æstetik bliver kun overgået af husets funktionalitet og effektivitet, hvor nabohusenes udsigter bevares, mens den maksimerer den nye bygnings adgang til dagslys og udsigt til floden. Den utrolige udsigt og bekvemmelighederne vil gøre huset til New York's mest eftertragtede boliger, forventer Hal Fetner, CEO, Durst Fetner Residential.

Bygningens skrånende tag er synligt fra gadeplan og består af en simpel overflade med terrasser som hver især er sydrettede. Hver lejlighed får udsigt mod vandet eller balkoner, som opfordrer til interaktion mellem beboerne og forbipasserende.

– New York er i høj grad ved at blive en mere grøn by – transformationen af havnefronten ved Hudson floden og Highline til grønne parker, den igangværende indsats om at plante 1 mio træer, bilfri områder på Broadway og planer om flere cykelstier end i hele min hjemby København, er alle eksempler på



VISUALISERING © BIG

Bygningens over 600 boliger i varierende størrelser vil ligge på et podie af erhverv og kulturelle institutioner med udsigt til Hudson floden.

urbane oaser rundt omkring i byen, som vi vil hjælpe på vej og støtte med West 57th, siger partner Bjarke Ingels, BIG.

Fra 2011 har BIG åbnet et kontor i New York for at overvåge udviklingen og det kommende byggeri af huset.

Durst Fetner Residential er et unikt samarbejde mellem to af New Yorks mest respekterede erhvervs- og bolig udviklere – Durst Organization og Sidney Fetner Associates. Virksomheden udvikler, bygger, ejer og administrerer ejendomme i og omkring New York.

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 51.000 lejeboliger blev udlejet via BoligPortal.dk i 2010

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 kontorer i Århus og København og er en del af den børsnoterede koncern North Media A/S.

Læs mere på www.boligportal.dk

BoligPortal.dk
- en del af North Media A/S

Daughters of
NORTH MEDIA

actas.dk

- vi sikrer værdier...

ACTAS A/S er resultatet af fusionen mellem Lønstrup Sikring A/S og JCA sikring A/S. Dermed er landets stærkeste kompetencer indenfor sikring af værdier samlet i ét selskab. ACTAS A/S tilbyder landsdækkende installation og service udført af specialister - og vi benytter markedets mest moderne og effektive teknologier. ACTAS A/S har full-service afdelinger i Aalborg, Kolding og København.



AALBORG · KOLDING · KØBENHAVN · TELEFON 7026 5858

Modulbyggeri er blevet stuerent

Traditionelt er det ikke lige så fint at bygge på en fabrik som ude på marken. Men på trods af fordommene, så vinder industrielt fremstillet byggeri kraftigt frem. Containerlignende byggerier er fortid og arkitekttegnede boliger, hoteller, skoler og højhuse er på vej

Af Kamilla Sevel

Da Scandi Byg vandt ordren på 650 energiklasse 1-familieboliger for KAB og andre boligadministratorer var det et stort skridt for modulbyggeriet. Byggerierne

skal etableres – og netop ikke opføres – i 7 byer. For med modulbyggeri – eller industrielt fremstillet byggeri, som branchen forsøger at døbe det, – sker det egentlige byggeri overdækket på

en fabrik, mens elementerne kun samles på selve byggepladsen.

Det har betydet, at modulbyggeriet bliver forbundet med kassetænkning og ensartede klodser. Men sådan er det ikke længere i praksis. Flere danske leverandører er på vej frem med arkitekttegnede, individualiserede bygninger, som kun ved en nærmere gennemgang kan identificeres som modulbyggeri. Lige nu er boliger, skoler, hoteller og laboratorier på vej.

– Jeg er en stor tilhænger af individualitet, men det kan også sagtens tilgodeses. Når man tegner et industrielt byggeri, er der nogle spilleregler, men så længe man overholder dem, så er

Arkitektgruppens rækkehuse i Ørestad Syd er tegnet af arkitektfirmaet Vandkunsten.



VISUALISERING: HP3 OG ARKITEKTGRUPPEN



VISUALISERING: © LUNDGAARD & TRANBERG ARKITEKTER

Lundgaard & Tranberg har tegnet Rungstedgaards 40 nye hotelværelser.

der faktisk stor frihed til at tegne noget flot. Det er lidt ligesom med en computer. Du kan få den som du vil, så længe du tager hensyn til nogle få grundlæggende prædefinerede regler, siger arkitekt og partner Søren Rasmussen, ONV Arkitekter, der blandt andet har designet boligerne for KAB.

7.500 kr. for en kvm.

De økonomiske fordele kan være markante: En kvm. bolig kan opføres for cirka 7.500 kvm. Det er meget langt fra de sædvanlige byggepriser on-site, der ligger på minimum 15.000 kr. per kvm.

– Man kan få et højisoleret modulproduceret træhus hurtigt og billigt, der samtidig er i en kvalitet, hvor vi kan stå inde for det, siger Søren Rasmussen.

Den sidste store gevinst ved modulbyggeri er, at man kan bygge næsten uafhængigt af årstiderne og vejrlig. Men hvis modulbyggeri er – som Søren Rasmussen udtrykker det “Guds gave til byggebranchen”, – hvorfor er der så ikke flere, der bruger det? Der er nemlig endnu langt fra tale om en egentlig

trussel mod den mere traditionelle entreprenørbranche.

– Jeg tror i høj grad, det skyldes traditioner. Men jeg er overbevist om, at vi vil se en vækst i udbredelsen de kommende år, siger Søren Rasmussen.

2-strengt vækstplan

Scandi Byg, der er et datterselskab af MT Højgaard, som derfor har dobbeltsikret sig ved at udbyde begge byggermodeller i koncernen, oplevede en markant vækst i efterspørgslen i forbindelse med finanskrisen.

– Jeg håber, det er en del af vores gevinst, at industrialiseret byggeri er blevet mere stuerent. Vi arbejder ud fra en 2-strengt vækstplan over de næste 3 år med dels at øge vores salg, og dernæst at modne markedet ved at gøre opmærksom på produktets fordele og imødegå de fordomme, der fortsat præger bygherresiden. Det handler blandt andet om, at selvom træ er fortræffeligt i forhold til bæredygtighed, så er

– Hvis prisen er den samme, så vælger man traditionelt byggeri. Det vil vi gerne have gjort op med, og vi har en opgave foran os i at få fortalt, hvad fordelene ellers er ved industrielt fremstillet modulbyggeri, siger adm. direktør Jesper Hoffmann, Scandi Bygg.

der en række forbehold, når det gælder risikoen for skimmelsvamp etc. Det gør sig jo reelt også gældende for alt andet byggeri. Men det kan netop undgås ved at bygge på fabrik, siger adm. direktør Jesper Hoffmann, Scandi Byg.

Salget er dog bremset svagt op igen ovenpå finanskrisen.

– Under krisen, hvor byggepriserne eksploderede, oplevede vi stigende >>



FOTO: SCANDBYG

Ordren til Novo Nordisk er blevet et springbræt for Scandi Bygg, der har lanceret et energirigtigt og klimavenligt laboratoriekoncept "Modulab by Scandi Byg" sammen med Labflex og RH Arkitekter.

efterspørgsel. Men når konkurrenterne, der bygger traditionelt, så sænker priserne, så tyr den typiske bygherre tilbage til traditionelt byggeri. Vi har ikke været dygtige nok til at fortælle om de mange fordele udover prisen, og det skal vi fokusere på fremadrettet, siger Jesper Hoffmann.

Skoler og laboratorier

Forrige efterår afleverede Scandi Byg Lyngholmskolen til Furesø Kommune. Den blev opført som energiklasse 1-byggeri og var tegnet af arkitektfirmaet Vilhelm Lauritzen. I vinter kom endnu en banebrydende ordre på levering af Novo Nordisk's laboratoriemiljø.

Det nyudviklede byggeri er tilføjet det halvcirkelformede kæmpekompleks, Novo Nordisk Park i Måløv, uden, at lægmand i dag kan se forskel, selvom den nye del er fremstillet mere end 300 km borte og under tag i Scandi Bygs produktionshaller ved Limfjorden i Løgstør. Novo Nordisk-byggeriet, der



FOTO: SCANDIBYG

huser analyselaboratorier og cirka 100 arbejdspladser, fremstår i Måløv som det øvrige byggeri beklædt med vand-skurede mursten.

Og også hotelsegmentet bliver nu indtaget: Konkurrenten HP3 er netop gået i gang med nybygning af 40 hotelværelser til Forsikringsakademiet Rungstedgaard, som HP3 har overtaget efter JDL Bygs konkurs.

– Vi er utroligt glade for, at bygherren valgte at henvende sig til os igen efter vi "vandt" en andenplads ved den oprindelige udbudsrunde. Opgaven passer som hånd i handske med vores strategi om at søge opgaver, der fra

idéfasen er født med udgangspunkt i industrialiseret byggeri, siger Søren Pedersen, direktør for HP Byg og HP3.

HP3s nuværende kapacitet gør, at selskabet kan producere 2 hotelværelser pr. dag ved normal produktion og kan forcere på enkelte processer med et ekstra skifte, hvis nye ordrer skulle komme i hus.

Andre end økonomiske fordele

– Vi har knap fået armene ned efter tilgang af ordren på 36 boliger i Ørestad Syd til Arkitektgruppen, før de nu er helt oppe igen med ordren til Forsikringsakademiet Rungstedgaard, siger Søren Pedersen.

Scandi Byg etablerer 125 lavenergi familieboliger efter KAB's Almenbolig+ koncept. Første spadestik blev taget i Hvidovre i november 2010. Herefter skal byggerierne af tilsvarende rækkehuse i gang i Herlev, Hillerød, Kolding, Køge, København og Århus Kommuner. ONV Arkitekter har tegnet husene, som der i alt forventes bygget 600 af. De rådgivende ingeniørfirmaer Bascon samt Ellehauge & Kildemoes er tilknyttet.

– Selvom præfabrikerede elementer udgør et relativt låst system, så kan man kombinere og designe det på lige så mange forskellige måder som hvis der var tale om Lego-klodser, siger Ole Bjerre, der står bag et koncept, der måske tager næste skridt på markedet for modulbyggeriet ved at gå op i højden til 3-5 etager.

Aftalen i Ørestad er ikke alene indgået på grund af økonomien.

– Jeg forventer, at byggeprisen bliver nogenlunde den samme. Forskellen for os har været, at vi har haft mulighed for at bygge i vinterperioden og alligevel har kunnet undgå fugtproblemer med videre, fordi hele byggeriet i princippet er samlet i en fabriksshal, siger projektudviklingschef Tony Christrup, Arkitektgruppen, der er bygherre og i øvrigt har solgt 27 ud af de 36 huse.

Der er fortsat mulighed for traditionelt tilvalg for kunderne. Derfor gør byggeformen ikke nogen forskel i attraktiviteten overfor køberne.

– Kunderne oplever præcis de samme muligheder for at vælge mellem sort, hvidt eller rødt køkken, gulve, fliser, skillevægge etc. Vores incitament for at afprøve modellen er om den forkortede byggeproces på pladsen giver os et bedre byggeri i sidste ende både hvad angår fejl og kvalitet generelt, siger Tony Christrup.

Etageejendomme kan også bygges som moduler

Mens de færdigbyggede kasser indtager de danske byggepladser, så er næste generation allerede på vej. Firmaet Buildpod International Ltd med den danske arkitekt Ole Bjerre som ide-mand arbejder i øjeblikket på at rykke ind på markedet med præfabrikeret etagebyggeri.

– Byggeri af etageejendomme har ikke ændret sig meget siden indførelsen af præfabrikerede betonelementer, og det meste arbejde udføres stadig på



VISUALISERING: BPÖD

byggepladsen. Vi har udviklet en ny byggeteknologi, som flytter størstedelen af arbejdet fra byggepladsen til en fabriksproduktion – også selvom vi taler om byggeri i flere etager, siger Ole Bjerre.

Bpod forhandler i øjeblikket med flere entreprenører om at sætte teknologien i produktion. Bpod vil nemlig ikke selv bygge, men tilbyder et færdigt koncept, der kan bygges på en hvilken som helst fabrik i verden. Hos Bpod er økonomien en væsentlig faktor.

– Der kan spares 30-40 procent på huse op i 3-5 etager med vores koncept. Vi



tegner ikke selv husene. Det skal der arkitekter til, og det er netop pointen, at vi skal endelig ikke tilbage til noget, der ligner østeuropæisk byggestil fra før muren faldt. Med vores koncept kan man fastholde det individualiserede udtryk og alligevel bygge mere rationelt, siger Ole Bjerre.

Bpod forventer, at deres huse kan opføres til 6.000 kr. ex. moms per kvm.

– Vi oplever stor interesse og vi håber på, at de første bliver bygget i år.

Bpod arbejder blandt andet sammen med Colliers International for at udbrede konceptet i hele Norden. Markedsføringen er desuden i gang i Frankrig, UK, Tyskland og Holland. Men at udfordre vanetænkningen er svært.

– Der er jo altid nogle, der gerne vil se det, før de tror det, og det er vores udfordring, siger Ole Bjerre. ■

– Vi har valgt modulbyggeri, fordi det har givet os mulighed for at bygge i vinterperioden samtidig med, at vi forhåbentlig undgår de skader, der kan opstå i den forbindelse. Men økonomien har ikke været afgørende, for prisen er stort set den samme, siger projektudviklingschef Tony Christrup, Arkitektgruppen.

MT Højgaard har taget første spadestik på Odense-bro



VISUALISERING: BYSTRUP ARKITEKTER

ODENSE: MT Højgaard har taget første spadestik på Odins Bro over Odense Kanal. Svingbroen bliver et avanceret bygningsværk.

Når skibstrafikken skal igennem kanalen, deler den næsten 200 m lange og mere end 3200 tons tunge stålbro sig automatisk og svinger rundt på en søjle med en diameter på 12 m. Ikke mindre end 725 tons beton er der inde i stålkonstruktionen for at afbalancere broen.

Broen skal være klar til montering i sensommeren 2012 og åbner efter planen senest i anden halvdel af 2013. MT Højgaard er i fuld gang med at planlægge fremstilling og montage af brofagene, der er 100 meter lange og 30 meter brede.

– Brotypen er meget atypisk, og Odins Bro er kun den anden dobbelte svingbro i Danmark. Den første er Næstved Svingbro, som MT Højgaard stod for i slutningen af 1990'erne, siger Morten Graves Petersen, afdelingschef i MT Højgaard.

ALECTIA SKAL RÅDGIVE PÅ 100 MIO. KR. PROJEKT I BRØNDBY

BRØNDBY: Rådgiverfirmaet Alectia har vundet rådgivningen på et fjernvarmeprojekt i industrikvarteret Ragnesminde i Brøndby. Projektet omfatter konvertering af gasforsyningsområdet til fjernvarme. Det giver en økonomisk fordel for de kunder, der tilslutter sig, og en miljømæssig gevinst i form af en reduktion af CO₂-emission.

Industrikvarteret Ragnesminde i Brøndby Kommune og Vallensbæk Kommune forventes fra 2011-2013 konverteret fra gasforsyning til fjernvarmeforsyning. Projektforslaget er fremsendt til godkendelse i kommunerne og den endelige godkendelse forventes at foreligge i maj 2011.



Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S er bygherre og den samlede anlægsinvestering er på ca. 100 mio. kr.

I øjeblikket er Alectia desuden rådgiver på et andet fjernvarmeprojekt for Slots- og Ejendomsstyrelsen, hvor varmeforsyningen ved Slotsholmen skal omlægges fra damp til fjernvarme.

NCC OPPE PÅ RESULTATGRAD PÅ 4,3 PROCENT

HELLERUP: NCC Construction Danmark realiserede i 2010 en nettoomsætning på knap 2,3 milliarder kr. og et driftsresultat på 97 mio. kr., hvilket svarer til et afkast på hele 4,3 procent.

Sidste år var omsætningen i samme periode på 2.328 mio. kr. og et driftsresultat på 51 mio. kr. Det svarer til en afkastgrad på 2,2 procent, og der er dermed sket næsten en fordobling.

Ordreindgangen for 2010 beløb sig til 2.987 mio. kr., som sammenlignet med 2009 er en stigning på 748 mio. kr., svarende til ca. 33 procent. I samme periode faldt nettoomsætningen med 62 mio. kr.

– 2010 har været et godt år for NCC Construction, og jeg synes, det er et stærkt regnskab, vi kan præsentere, siger adm. direktør for NCC Construction Danmark, Torben Biilmann.

– Med stigende ordreindgang og en fordobling af resultatet i forhold til året før – og på en mindre omsætning – sender vi et særdeles solidt signal i en branche med stor ledighed, og som alene i 2010 rundede 1000 konkurer, siger Torben Biilmann.

Blandt årets store kunder er Bella Sky hotellet i Ørestad, og NCC roser også kunderne i regnskabsmeddelelsen.

– Vi har været begunstiget af at have en række kunder, som har vist sig både engagerede, modige og visionære. De har haft modet til at være firstmovers i et marked, som endnu ikke var vendt og har haft klare ideer og forventninger til både samarbejdsprocessens og slutproduktets kvalitet. Det har været til gavn for både os og dem – og det lover godt for fremtiden.

5 arkitektfirmaer ud af 55 valgt til rockmuseum

ROSKILDE: Der er fundet 5 deltagere til den internationale arkitektkonkurrence, som skal afgøre, hvem der skal tegne Rockmagneten i Roskildes byggerier.

De fem er fundet blandt 55 arkitektfirmaer, der har deltaget i prækvalifikationsrunden – heriblandt arkitektfirmaer fra Sverige, Frankrig, Tyskland, England, Norge, Holland, Østrig, Spanien, Irland og Danmark.

– Med ROCKmagneten ønsker vi nyskabende byggerier med et markant arkitektonisk formsprog. Derfor er vi meget glade for at have haft så mange kvalificerede ansøgere at vælge imellem. Det bliver spændende at se deltagernes forslag, siger konkurrencesekretær, arkitekt MAA, Flemming Deichmann.

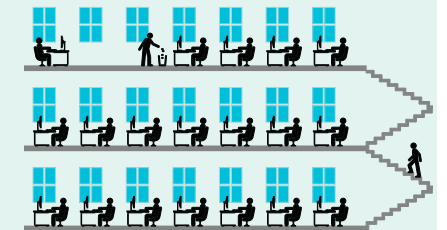
De fem udvalgte arkitektfirmaer skal sammen med sine rådgivere udarbejde en bydelsplan for konkurrencearealet, der er ca. 50.000 kvm. Buddene skal afleveres senest 19. april.

De fem arkitektfirmaer er:

- Lundgaard & Tranberg i samarbejde med COWI, Steen Høyer Landskab og konsulent i byrum Kristine Samson. (Danmark)
- Dorte Mandrup Arkitekter i samarbejde med SeARCH, Topotek 1, Arup, Jesper Kongshaug Lysdesign og Dage & Mortensen Akustik. (Danmark)
- Transform (Danmark) & Wingårdh Arkitektkontor (Sverige) i samarbejde med Schul & Okra landscape architects, Grontmij/Carl Bro og konsulent Tom Nielsen.
- MVRDV Architekten (Holland) i samarbejde med COBE Arkitekter, Arup, Wessberg, Transolar Energietechnik, LiW Planning samt konsulenterne Patrick Blanc, Alex Nyborg Madsen og Kurt Finsten.
- Brisac Gonzales Architects (England) i samarbejde med AI-gruppen, Algren & Bruun Landskabsarkitekter, VIA trafik, Max Fordham, dUCHS Sceno, Speirs + Major og økonomisk konsulent Davis Langdon.



NY PORTAL FOR KONTORHOTELLER



KØBENHAVN: Ejendomsportalen Virksomhedslokaler.dk lancerer en separat database på lokalemarkedet. Det drejer sig om portalen Findkontorfællesskab.dk, hvis mål er at være en landsdækkende guide til kontorfællesskaber og kontorhoteller i Danmark.

I forbindelse med lanceringen har Virksomhedslokaler.dk undersøgt, hvor hyppigt virksomheder i forskellige størrelser har søgt kontorhotel eller kontorfællesskab i årene fra 2008 til 2010:

– Konkret kan vi se, at i 2008 søgte 16 procent af de virksomheder, der søgte kontor, også kontorfællesskab eller kontorhotel. I 2009 var tallet steget til 26 procent og i 2010 var tallet steget til 41 procent. Der er altså tale om en drastisk stigning over 3 år i interessen for at bo på denne måde hos de danske virksomheder, siger partner Thomas Barfod, Virksomhedslokaler.dk.

Blandt de etablerede udbydere på kontorhotelmarkedet i Danmark er Brink Offices, Regus, First Clients og Ordning. I forvejen findes blandt andet portalen www.matchoffice.dk på det danske marked.

DSB Ejendomsudvikling har

90.700 etm. Bygninger
4.6 mio. m² Grundarealer

beliggende i hele Danmark og oftest meget stationsnært
se mere på www.dsbejendomsudvikling.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	MIO. KR.	KVM.
– hele Danmark – fra 1/3-2010 - 28/2-2011		
Marts	3.247	251.378
April	3.629	276.003
Maj	3.390	257.553
Juni	2.852	263.302
Juli	2.207	131.897
August	3.308	414.620
September	4.560	502.710
Oktober	3.572	341.354
November	4.639	331.872
December	4.318	255.936
Januar	4.233	290.476
Februar	1.538	110.189
Total	41.492	3.427.290

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/3-2010 - 28/2-2011		
Hovedstaden	12.866	1.076.245
Sjælland	5.752	318.105
Syddanmark	7.349	673.001
Midtjylland	11.395	984.200
Nordjylland	4.130	375.739
Total	41.492	3.427.290

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART FEBRUAR 2011					
	By	Mio. kr.	Kvm.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af plejecenter	Måløv	182	7800	2012-01	Sundheds- & socialvæsenet
Nye almene boliger i Stavtrup, etape 1	Viby J	130	9209	2012-06	Boliger - huse og lejligheder,
Ny Asminderød Skole	Fredensborg	118	7000	2012-09	Skoler, uddannelse & forskning
Opførelse af brandstation	Esbjerg	117	6000	2012-08	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Alfa-grunden nyt bolig- og erhvervsområde	Vejen	80	6000	2012-05	Skoler, uddannelse & forskning
Almenbolig+ - Ravnsborg-udstyknngen	Køge	70	7000	2012-06	Boliger - huse og lejligheder,
Rækkehuse ved Fælleden	København S	70	4000	2011-11	Boliger - huse og lejligheder,
BioCity Næstved - Nordisk Film biograf	Næstved	50	2828	2011-12	Sport, fritid, kultur & hotel
Opførelse af rækkehuse - Trylleskov Strand	Solrød Strand	40	3000	2011-11	Boliger - huse og lejligheder,
Opførelse af handicapboliger - Marie Magdalene	Ryomgård	37	2500	2012-02	Sundheds- & socialvæsenet

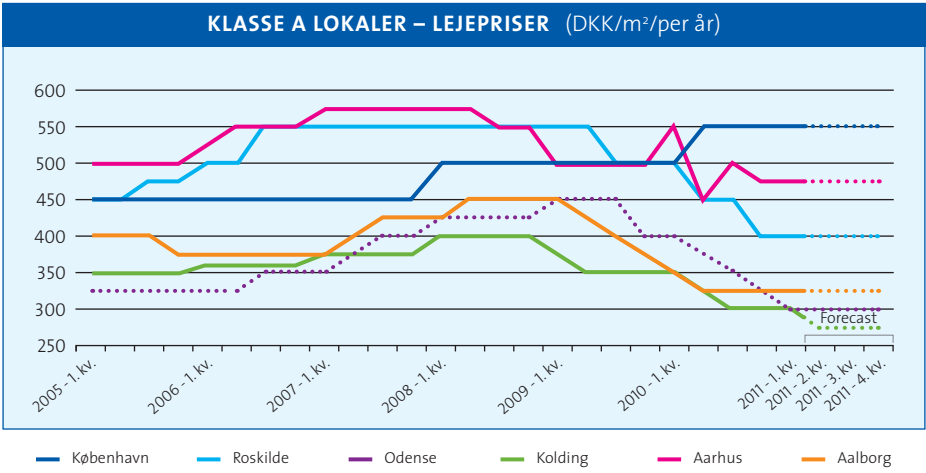
TOP 10 – DE TI MEST AKTIVE ENTREPRENØRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/3-2010 - 28/2-2011
NCC Construction Danmark A/S
MT Højgaard a/s
Züblin A/S
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma
E. Pihl & Søn A.S.
Brødrene A. & B. Andersen Entreprenører & Ingeniører A/S
KPC-Byg A/S
Myhlenberg - Søren Vangsted Entreprise A/S
Hoffmann A/S
Kaj Ove Madsen A/S Aarhus

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/3-2010 - 28/02-2011		
Boliger – huse og lejligheder	10.927	884.041
Sport, fritid, kultur & hotel	6.452	553.937
Butik, kontor, lager, industri & transport	10.726	1.070.573
Skoler, uddannelse & forskning	5.470	461.510
Sundheds- & socialvæsenet	5.424	372.808
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	705	61.537
Energi og renovation	1.788	22.882
Total	41.492	3.427.290

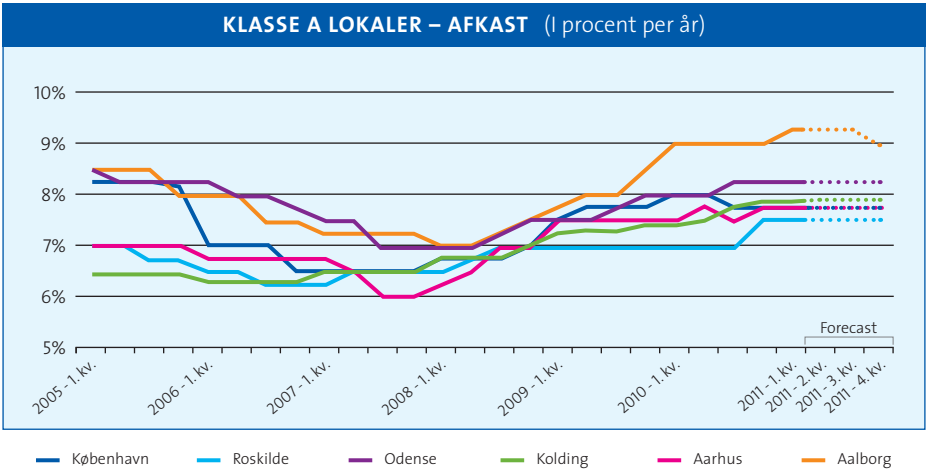


Informationen på denne side er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Lagermarkedet i Danmark



Udbuddet af lagerlokaler på landsplan er svagt stigende. Visse steder i landet er der eksempler på, at virksomheder køber ubebyggede grundstykker, hvor de får opført nye faciliteter. Hovedårsagen til stigningen i udbuddet knytter sig imidlertid til lukninger eller flytning til mindre faciliteter. Tomgangen i Københavns omegn er gennem det sidste kvartal faldet fra 5,8% til 5,3%, hvor tomgangen på landsplan er steget svagt til 4,2%. Prime lejeniveauet i København er fortsat 550 kr. per kvm., og 50-100 kr. per kvm. højere for højloftede faciliteter. Lejeniveauet i København adskiller i forhold til øvrige områder i Danmark ved at være det eneste lejeniveau, der er højere nu, end i tiden op til krisen.



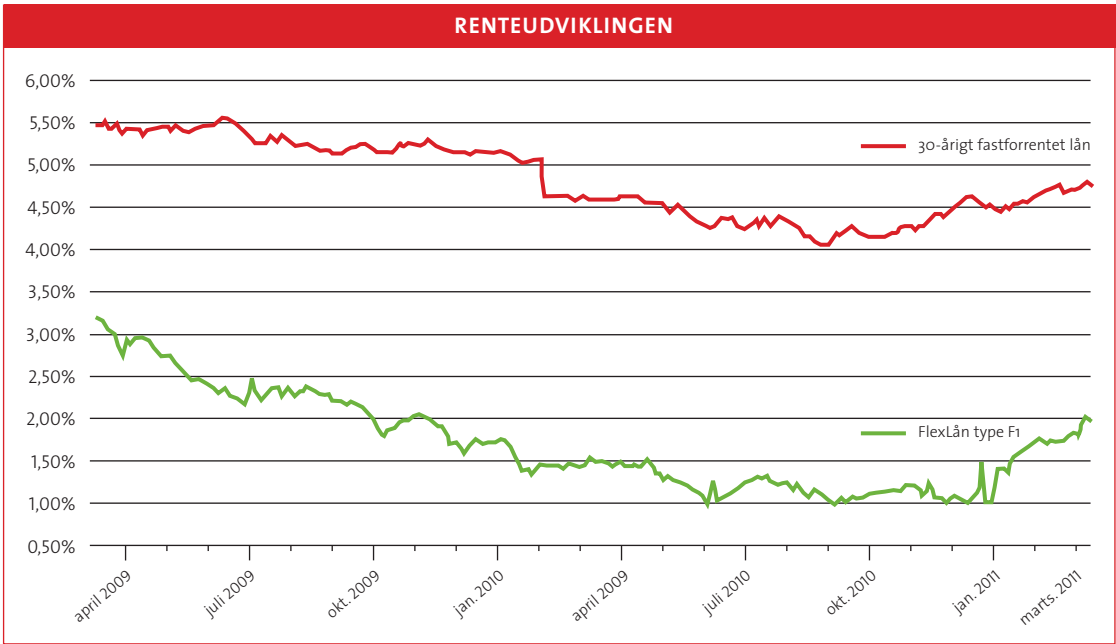
Aktiviteten i investeringsmarkedet for lager- og logistikejendomme er stadig begrænset. Sælgere og købere har forskellige prisforventninger, hvilket særligt falder tilbage på parternes forskellige vurderinger af tomgangsrisikoen. De handler, der sker i markedet er langt overvejende med prime ejendomme, og kenetegnes ved stabile lejere på lange lejeaftaler, hvorved risikoen er mindre. Prime ejendomme i København handles omkring afkastet 7,75%.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Den korte rente er i starten af 2011 steget ca. 1 procent, mens den lange rente også følger med op – dog ikke i helt så høj grad.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Køberne kom til Cannes

Mipim
bliver i 2012
afholdt fra den
6.-9. marts.

7 procent flere besøgte årets store ejendomsbegivenhed i Cannes, Mipim, i 2011. Danmark er 9. største deltagerland

Af Kamilla Sevel

Konkrete forhandlinger. Investorer med seriøse købsintentioner. Tætpakkede dage med møder med faste dagsordener. Mipim er igen blevet et sted, hvor der præsenteres og drøftes forretninger med intentioner og muligheder for, at de faktisk kan blive til noget.

– Investorerne er tilbage, erklærede adm. direktør Filippo Rean, Mipim, da også frejdigt på det afsluttende pressemøde på årets Mipim, hvor han også nævnte, at deltageran-

tallet var steget med 7 procent på messen.

18.400 deltagere tog således til Cannes i uge 10. Det er 7 procent flere end i 2010 ifølge de officielle opgørelser. Mipim opgør også antallet af registrerede investorer. Det er steget med 6 procent.

– Jeg oplever, at vi igen har set, at de ambitiøse projekter er kommet tilbage, siger Philippe Rean og hentydede ikke mindst til de store byudviklingsprojekter for London og parisiske La Defense.

Danmark 9. største land på Mipim

Det har også været nyt, at der var en del afrikanske lande med i år. Blandt andet har Rwanda udstillet landets planer for en €6,7 milliarder euro stor udvikling af landets hovedstad Kigali. Til gengæld var både de russiske og især de arabiske lande mindre spektakulære og synlige end tidligere.

Danmark er stærkt repræsenteret på Mipim. I år deltog næsten 200 firmaer, og det svarer faktisk til, at Danmark er det 9. højst repræ-

senterede land på Mipim målt på antallet af firmaer.

Udover de åbenlyse muligheder for at købe og sælge projekter og ejendomme og tiltrække investorer og lokaliseringsinteresserede virksomheder, så tjener Mipim også mange andre formål. Primært er det et oplagt og koncentreret sted at møde forretningsforbindelser fra andre lande. Og det kan spare meget tid i forhold til at rejse efter møder. For Realkredit Danmark var det netop målet med messen i år.

Både afdelingsdirektør Claus Havn Sørensen og vicedirektør Bjarne Jørgensen har brugt messen målrettet til at lancere et nyt produkt til det svenske marked.

– Vi har benyttet Mipim til at præsentere det nye tiltag for en række store svenske ejendomsselskaber og med positiv respons, så det lover godt for den videre proces, siger Claus Havn Sørensen.

I første omgang fokuserer Realkredit

Danmark på kunder med store kontor- og boligudlejningsejendomme i og omkring de større byer som Stockholm, Göteborg og Malmø.

– I forbindelse med finanskrisen besluttede vi at holde fokus på det danske hjemmemarked. Men med baggrund i de “mildere vinde” på de økonomiske markeder samt et meget stabilt svenskt ejendomsmarked, har vi besluttet at genoptage låneaktiviteten i Sverige, siger Claus Havn Sørensen, der går efter transaktioner på min. 100 millioner kr. på det svenske marked.

I rådgivningsfirmaet Cowi var markedschef Thomas Solgaard Sørensen på Mipim for første gang. Han har konkrete resultater ud af deltagelsen.

– Det var rigtig spændende at være med. Men jeg har også lært, at det kræver, at man forbereder sig for at møde de rigtige mennesker. Generelt er min oplevelse, at Mipim er en mulighed for at møde og snakke med

nogen, man ellers ikke lige var stødt ind i. Og både danske og internationale deltagere var åbne overfor at høre om nye potentielle samarbejdspartnere. Jeg har helt konkret en håndfuld meget lovende leads, som vi nu skal hjem og arbejde videre med, siger Thomas Solgaard Sørensen.

Tæt på investorerne

For Københavns Kommune er Mipim en mulighed for at komme tæt på investorerne.

– Her er der mulighed for at få rundet mange ting i forhold til bygge- og ejendomsbranchens private parter, hvad angår en række af vores løbende sager. Det er også en god måde at få input i forhold til om vi som offentlig part kan gøre nogle ting bedre i hverdagen og en mulighed for at få en kreativ, åben snak. Det sidste punkt på vores agenda er naturligvis at promovere København som et sted med en gedigen plan for udvikling i de kommende år og dermed som et attraktivt mål for investeringer, siger kontorchef Ingvar Sejr Hansen, Københavns

Kommune, der var på Mipim for første gang efter at have efterfulgt Anne Skovbro, der sidste år blev udnævnt til direktør for Økonominforvaltningen, og dermed har ansvaret for blandt andet byudvikling.

Copenhagen Capacity, der står bag den københavnske stand, er godt tilfreds med årets udbytte.

– Vi har fået en rigtig god opbakning til standen. Der har været en god gennemstrømning, og vi har haft besøg af mange internationale deltagere. Der er ingen tvivl om, at Mipim er en heksekedel, når det gælder ejendomsbranchen og messen har en meget stor værdiskabelse på netværksiden, siger direktør Kim Bek, der forventer, at samarbejdet fortsætter i 2012:

– Det giver stor mening at samarbejde om at promovere regionen. I udlandet er man interesseret i kritisk masse på mange fronter, og det har vi i Øresundsregionen, siger Kim Bek.

>>



Aberdeen Asset Management kunne på Mipim fortælle om travlhed op til overtagelsen af administrationen af to store porteføljer henholdsvis Alloktons ejendomme i Sverige for 2,3 milliarder kr. og Property Groups ejendomme for cirka 4 milliarder kr. i Danmark, Sverige og Finland. Her er det salgschef Henrik Karmark, Nordea Realkredit, sammen med Deputy Fund Manager Mette Seifert, Aberdeen Asset Management.



Advokatfirmaet BechBruuns frokost samlede mere end 126 af firmaets klienter og internationale forretningsforbindelser. Den traditionelle frokost var dog i år nødt til at blive holdt i ly af et telt, da vejret var ukarakteristisk for Cannes samtidig med, at messens starttidspunkt var lagt en uge tidligere – det bliver den også i 2012, hvor det bliver fra 6.-9. marts.



Designkonceptet YOO var på vej ind på det danske marked via et ambitiøst projekt, som den nu krakkede Centerplan-koncern arbejdede på i Adelgade i København. Yoo er et fuldfærdigt indretningskoncept med designeren Philippe Starck som designer. “Starck with Riko”-navnet, som konceptet markedsføres under var på Mipim for at lede efter developere, der kunne have lyst til at indgå i et nyt samarbejde. – Vi kommer med marketing support, branding og design, og samarbejdspartnere – som vi meget gerne vil finde i København igen – skal komme med projektet og finansieringen, påpegede salgschefen.



Med indtrædelsen i internationale mægler samarbejder har de fleste danske mæglere del i en international stand. Det gælder også DTZ, der inviterede til reception på standen. Her er det afdelingsleder Peter Luke, Alectia, erhvervschef Keld Abildgaard, DTZ og direktør Henrik Klinge, Alectia.



Arkitekt og partner Jens Berthelsen, tv., gjorde, hvad han kunne for at få så mange til at stemme på tegnestuens Pixiby-projekt, der var nomineret til en Mipim Award. Desværre vandt projektet ikke; det gjorde Tokyo University Machizukuri Graduate School. Her er han sammen med fotograf Tobias Wensien, Kontraframe, der er specialiseret i bygningsfotografering og derfor var på Mipim.



Københavns Kommune har de seneste to år vist, at de prioriterer Mipim. I øvrigt i lighed med mange af deres "konkurrenter" i de øvrige europæiske hovedstæder, der satser massivt på at tiltrække opmærksomhed på Mipim. Her er det fra venstre direktør Anne Skovbro, kontorchef Ingvar Sejer Hansen og byplanlægger Søren Nørgård Madsen.



I dagligdagen taber København investeringer og erhvervsvirksomheder til Stockholm, der lokker med sin størrelse og større transparens. På Mipim spidser konkurrencen til, og derfor er det en torn i øjet for mange, at Stockholm er synlig med uddeling af vand foran messen. Pointen er, at Stockholm er så ren, at man kan drikke vandet fra hanen.



Byens Netværk holdt sin traditionsrige morgenmad på Le Grand Caffe, hvor alle er velkomne. Her er det den nyudnævnte direktør for byggeri i Orbicon Bo Asplund, der hilser på. Flere kom lige fra Byggesocietets morgenløb (se side 44) og deltog derfor i løbetøj.

London tog billedet



Den engelske hovedstad var æresgæst på Mipim i år, og borgmester Boris Johnson holdt da også årets åbningstale. Forinden havde han holdt pressemøde for et udvalg af de mere end 350 journalister og fotografer, der deltog på årets messe. Anledningen var, at London nu går i markedet for at søge developere og investorer til udviklingen af hele byområdet omkring den olympiske by, der skal huse OL i 2012.



– East London har været forsømt i mange år. Med dette spektakulære grundudbud, der kommer til at få enormt gavn af det store rekreative udbud i området, forventer vi at kunne omdanne bydelen til et attraktivt kvarter for især familier, sagde Boris Johnson på mødet.

Kvarteret skal således bæres af de sportsmæssige faciliteter, der er bygget til OL, men som kommer hele London til gode efter OL. Der er dannet et selvstændigt udviklingsfirma, der skal tage sig af udviklingen af området, Olympic Park Legacy Company, og tanken er overvejende at gå efter lavt byggeri i 3-4 etagers højde.

– Jeg har nu været 3 gange på Mipim, men det er første gang, jeg kommer med forholdsvis lyst sind og forventer at få gode aftaler og interesser med hjem, sagde Boris Johnson.

Noget tyder på, at Boris Johnson har ret. I hvert fald viste en undersøgelse fra CREOpoint udarbejdet for KPMG, at England interesserer flest. CREOpoint har overvåget mere end 10.000 kilder, og det var London, Manchester og Birmingham, der skilte sig ud med flest søgninger og omtaler. Især blev der søgt og konverseret omkring byudviklingsprojekter i London-området.



Landsformand i Byggesocietetet Lars Heilesen, der også er bestyrelsesformand for Lokalebasen, og Peter Wittsten, (th) bestyrelsesformand i søsterselskabet DN Erhverv, var begge på Mipim. DN Erhverv havde benyttet sig af muligheden som medlem af den fællesnordiske investorforening Sipa, at blive sponsor på Sipa-standen tæt på den danske stand.



Der er mindst lige så mange, der hepper, som spillende til Danielsenarchitectures tennis-arrangement. Vinderne i år blev advokat og partner Torben Schön fra BechBruun og Mikkel Andersen fra Nybolig Erhverv København.



Projektchef Elo Alsing, Skanska, direktør Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark, og direktør i Bygherreforeningen Henrik Bang var nogle af dem, der var mødt op til By & Havns lancering af det nye Århusgadekvarter i Danish Design House på Rue D'Antibes i Cannes.



Onsdag kl. 16 holdt overborgmester Frank Jensen og borgmester i Malmø, Ilmar Reepalu, tale på standen i Cannes, og det trak som altid mange mennesker. Her er det markedschef Per Olsson, Skanska og markedschef Søren Faebo Larsen, entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen.



3 københavnske borgmestre var på Mipim i år. Her er det kulturborgmester Pia Allerslev (th), der er ansvarlig for blandt andet Københavns Ejendomme. Her i selskab med stadsarkitekt i København, Tina Saabye.



Den danske stand på Mipim var i år omredesignet, og det øgede gennemstrømningen. Samtidig var der kommet interaktive borde, hvor alle sponseres projekter kunne kaldes frem på nedfældede videoskærme. Standen var som sædvanlig velbesøgt som her ved Frank Jensens tale.



MT Højgaards legendariske boule-arrangement tiltrak i år mere end 100 deltagere. Kun cirka 50 fik dog mulighed for at spille, mens resten snakkede forretninger og fulgte de koncentrerede kuglekastere. Turneringen, der dømmes af meget seriøse dommere fra den lokale bouleförening i Cannes, blev vundet af et stærkt hold bestående af partner Rune Kilden, Norcap, afdelingschef Peter Ejsing, Alectia og salgsschef Henrik Køhn, NAI Danmark. Her er det på et stemningsbillede fra turneringens forløb fra venstre Flemming Buhl, Nordania Leasing, partner Allan Andersen, KPMG, projektchef Flemming Eismark, By & Havn, partner Jesper Bøge Pedersen, BechBruun, chefredaktør Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom, partner Kim Risager, Arkitema, direktør Peter Lassen, Colliers International Danmark, partner Niels Parmo, Nybolig Erhverv Århus, forretningsudviklingschef Christoph Wiese, projektudviklingsdirektør Niels-Peter Munk, JM Danmark og partner Carsten Gørtz Petersen, Sadolin & Albæk.



– Vi er her fordi vi er blevet en del af Oncor-samarbejdet, og gerne vil pleje de internationale kontakter. Vi har en lang række møder både med internationale investorer, der gerne vil ind i Danmark og med danskere, der faktisk prioriterer at sælge til udlændinge, sagde partner Helle Nielsen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, der havde fået lokket resten af holdet med på Mipim for første gang, herunder direktør for erhverv Jørgen Jørgensen.



Når ISS gør noget, så gør de det ordentligt! Det danske selskab vil nu satse på facility management-markedet og valgte i år at være stærkt synlige på Mipim. ISS havde både en selvstændig stand foruden en velbesøgt konference og reception, hvor den erfarne FM-mand Thomas L. Mitchell var hentet ind fra San Antonio i USA for at fortælle om de internationale trends i facility management. Her er det marketingdirektør Peter Ankerstjerne, der byder ham velkommen.



Orbicon, der har smidt "efternavnet" Leif Hansen, var repræsenteret både med adm. direktør Jesper Nyboe Andersen og Bo Asplund, der er nyudnævnt direktør for byggeri. Torsdag var de værter for selskabets beach party, der trak mange til uformel mingling og kølig rosévin.



– For at blive medlem af World Trade Center Association skal man blandt andet opføre et projekt med en "signaturværdi", siger Regional Coordinator Anders Berner, World Trade Centers Association.

World Trade Center vil gerne ind i Danmark

I Danmark forbinder man stadig mest World Trade Center med de to terrorramte tårne i New York. Men World Trade Center-navnet er et etableret paraplynavn for internationale kontorfællesskaber med 323 medlemmer i 96 lande. Egentlig var Crowne Plaza projektet i Ørestad først lanceret som et kommende center i World Trade Center-kæden, men sådan blev det ikke. World Trade Center-foreningen vil dog stadig meget gerne ind i Danmark.

– Vi ser, at ejendomme under World Trade Center paraplyen indbringer 20-30 procent mere, når de bliver solgt. Til gengæld er der en række krav, der skal opfyldes med hensyn til fællesfaciliteter og lignende for at sikre den internationale atmosfære. Vi er principielt interesseret i at snakke med alle, der har lyst til at indtræde i organisationen, sagde Regional Coordinator Anders Berner, World Trade Centers Association, der også understregede, at de har gode tilbagemeldinger på det World Trade Center, der ligger på Västra Hamnen i Malmø.

Der er i dag mere end 750.000 firmaer, der bor til leje i et World Trade Center.

Non-profit organisationen WTCA var på Mipim for at fortælle om organisationen til interesserede developere og investorer. Læs mere på www.wtca.org



Metroselskabet var talstærkt på Mipim for første gang. Adm. direktør Henrik Plougmann var interesseret i, hvad der skete andre steder i Europa i forbindelse med byudviklingsprojekter.

– Vi er meget interesserede i, hvordan andre indtænker infrastruktur i deres byudvikling. Vi skal i de kommende år være en del af adskillige byrum, og derfor er vi her for at lære noget om, hvordan vi bedst bidrager til den byudvikling. Samtidig er det en god lejlighed til at spørge til forventninger og muligheder. Metroen skal gerne bidrage til væksten i de områder, hvor vi bygger stationer, sagde Henrik Plougmann.



Adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen, By & Havn, præsenterede de nye investeringsmuligheder i Århusgadekvarteret. Her introducerer formand for selskabets bestyrelse Mads Lebech Jens Kramer Mikkelsen. Byplanchef Rita Justesen og økonomidirektør Michael Soetmann var andre af de repræsentanter, der var med til at præsentere mulighederne for at købe projektmuligheder i den nye bydel.

– Der har været stor interesse for Nordhavnen både før, under og efter MIPIM, hvilket det store fremmøde til vores event torsdag også viste. Det var primært danskere, der havde tilmeldt sig vores event, men der var også internationale gæster tilstede. Så vi er meget tilfredse, siger Michael Soetmann om begivenheden, der blev holdt i Danish Design House på Rue d'Antibes.

Sol over havnen

Mipim er blevet langt mere faglig efter krisen. Det er ikke længere nok at gå til cocktail-parties, hvis deltagelsen skal retfærdiggøres i organisationen hjemme – der skal være booket møder og erklærede mål for de hektiske dage. Men det er oftest den tilfældige mingling, der fører til nye kontakter og forretninger på sigt og den var der da også plads til i år. En af de cocktails, der trak mange mennesker var mæglerfirmaet Colliers International.



Erhvervsmægler Jytte Bille i selskab med blandt andet projektchef Johan Stoustrup og projektudviklingsdirektør Christian Lentz, Sjælsø Gruppen, der kunne gå direkte fra Colliers og til selskabets eget traditionsrige og meget tætpakkede cocktailparty onsdag aften.



Partner Peter Mahony, Colliers og adm. direktør Per Moesgaard, Europark.



Indehaver Hans Vestergaard, Colliers International, advokat Nina Grünow, BechBruun og Head of Real Estate Denmark, Peter Toftager, SEB.

Solen varmede, men for første gang i Mipim-sammenhæng i adskillige år, var der alligevel vinterfrakker og halstørklæder med ombord. Det blokerede dog ikke for den gode receptionsstemning.



HotCop 2011

Konferencesponsorer:



Arrangeret af:

Nordic Hotel Consulting
A leading Nordic
Hotel Consultancy

International hotelkonference

I 2010 tiltrak HotCop mere end 100 internationale hotelfolk til København. I år kommer konferencen til at fokusere på mulighederne i markedet og ikke mindst efterspørgslen på nye hoteller i de nordiske lande. Vi ser også på ændringerne i kontraktformerne mellem operatører og ejendomsbesiddere, finansiering af hoteller, placering, kædernes villighed i forhold til det nordiske marked og prisudviklingen generelt.

Eksklusive profiler fra hotelbranchen:

Hør indlæg fra følgende eksklusive profiler fra hotelbranchen:

Sören Hullberg, General Manager, Partner, Story Hotel

Jonathan Hubbard, MD, Jones Lang LaSalle Hotels

Kamilla Sevel, Chefredaktør, Magasinet Ejendom

Preben Nesager, CEO, Comwell

Nick Smart, Vice President Development - UK & Ireland, Hilton

Lars Kristiansen, Eiendomssjef Hotell, Vital Eiendom AS

Michael Bauer, Director of Operations, Event Holding

Michael Telling, Founder, Int. Quality Assurance

Christian Kielgast, Partner, Nordic Hotel Consulting

Wilke See-Tho, VP Development, Four Seasons Hotels & Resorts

Peter Syrén, VD Midroc Real Estate, Midroc Property Development

Josh Wyatt, Director of Hospitality and Leisure, Patron Capital Ltd

Marie-Louise Kjellström, MD / CEO, Grand Hôtel Stockholm

Per Lydmar, Stifter, Lydmar Hotel Stockholm

Læs mere på: www.hotcop.dk

Hør talere fra følgende virksomheder:



Comwell
HOTELS



Aareal Bank

DnB NOR



EIENDOMSSPAR



Talere:



Puneet Chhatwal
Senior Vice President
The Rezidor Hotel
Group



Martin Creydt
Senior Vice President,
Hotel Operations,
Scandic



Frank Fiskers
Managing Dir.
Azure Properties
UK Ltd



Peter Toftager
Head of Commercial
Real Estate, Denmark,
SEB



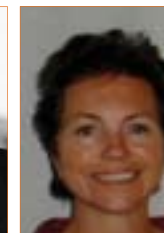
Niall Kelly
VP of Development
EAME, Starwood
Hotels & Resorts
Worldwide, Inc.



Gustav C. Bjørn
Vice President
Aareal Bank AG



Christian Ringnes
Adm. dir.
Eiendomsspar



Trine Sundt
Senior Vice President
DnB NOR

Samarbejdspartnere:

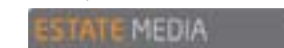
Konferencesponsor:



Konferencesponsor:



Mediepartner:



I samarbejde med:



Tilmelding:

Dato og tid: 25. maj - guidet hotel tur & cocktail party 14-22
26. maj - konference 09-18

Lokation: Marriott Copenhagen, København
Gebyr: Standarddeltager kr. 3.995,-
Medlem af Byggesocietetet kr. 2.995,-

Tilmelding: www.hotcop.dk



Landsformand i Byggesocietetet Lars Heilesen bød velkommen til en ny tradition i Byggesocietetet, der dermed også har fået sit eget synlige Mipim-arrangement – i hvert fald for dem, der er tidligt oppe, for løbet startede allerede kl. 8.

Ny løbetradition på Mipim

Cirka 40 morgenfriske Mipim-deltagere løb Cannes rundt med Byggesocietetet og Skanska på ryggen



Hvert år har mange danskere pisket op og ned af Croisette i Cannes i løbesko for at nyde solen og være klar til nye dage med kundemøder, mingling og middage. Men i år løb de ikke alene onsdag morgen i hvert fald.

Byggesocietetet har skabt en ny Mipimtradition i form af et morgenløb. Anfører i løbet i år var Anne Skovbro, Københavns Kommune, men der var flere garvede løbere med på ruten, der gik langs vandet, op gennem midtbyen, hen ad gågaderne for efter et "smut" op i den gamle bydel at lande på en strandrestaurant, hvor der var dækket op med frisk frugt og croissanter.

Der var tale om, at man skulle være i relativt

Der var køligt i Cannes under Mipim i år, så flere løbere havde lange bukser og trøjer under de lyseblå løbetrøjer med Skanska-logoer, der skabte opmærksomhed gennem byen også efter løbet. Blandt løberne var også løbeentusiasten overborgmester Frank Jensen.



To medlemmer af bestyrelsen for Byggesocietetet København. Her er det erhvervsmægler Jytte Bille og formand Tony Christrup.

god form for at være med for de 5 kilometer blev generelt tilbagelagt på bare 30 minutter. Landsformand Lars Heilesen bød velkommen til de morgenfriske og glædede sig over at tage hul på en ny tradition, inden han gav ordet til Anne Skovbro.

– I Københavns Kommune vil vi gerne samarbejde med bygge- og ejendomsbranchen om at udvikle København både under de sædvanlige former, men vi vil også gerne mødes med jer i sammenhænge som dette, sagde Anne Skovbro, inden alle løb af sted i den for Cannes kølige morgenluft. ■

Arrangementer og konferencer 2011

Onsdag den 6. april kl. 16.30 - 18.00
Byggesocietetet København inviterer til eksklusivt café-møde med bankdirektør Tonny Thierry Andersen.

Torsdag den 14. april i København
Konference: Butiksmarkedet i Danmark – hvordan udvikler markedet sig for udlejning og salg af butikslokaler – i samarbejde med Magasinet Ejendom

Søndag d. 8. - tirsdag d. 10. maj
Studietur til Hamburg – med knap 2 mio. indbyggere, en charmerende midtby og en aktiv havn er Hamburg virkelig et besøg værd.

Onsdag og torsdag den 25. & 26. maj i København
Konference: HotCop 2011 – next Step in a Crisis-changed Hotel Business – i samarbejde med Magasinet Ejendom



**NETWORK WITH THE WHOLE WORLD
OF COMMERCIAL PROPERTY »
INVESTORS. MARKETS. DEVELOPMENTS.**



Book your stand now:
www.exporeal.net/application »

**expo
real**

IT'S REAL BUSINESS

**14th International Trade Fair for Commercial Property and Investment
Tuesday 4 – Thursday 6 October 2011, Munich – Germany**

London og Paris trækker flest til

Tyskland, Østeuropa og Norden med Sverige i front driver cross-border investeringerne i foråret 2011. Men London og Paris er stadig størst i reelle tal

Af Kamilla Sevel

Hele investeringsmarkedet er steget markant i 2010 med 4. kvartal som det absolut bedste siden krisen startede. Og investeringerne på tværs af grænserne tager nu også fart, selvom det har været en markant tendens i løbet af krisen, at de europæiske investorer også har foretrukket at investere i deres nærområde, Europa.

– Mens udviklingen tidligere var drevet af private ejendomsselskaber og gearede investorer, så ser vi i dag et marked drevet af forskellige typer investorer med de institutionelle i front med betydelige midler bag sig, sagde chief

economist Peter Damesick, CB Richard Ellis ved offentliggørelsen af selskabets seneste investoropgørelse.

Cross-border investeringerne faldt markant i forbindelse med krisen, hvor mange investorer søgte tilbage til deres nærområder. Men nu begynder der igen at blive kigget ejendomme over grænserne. London var det første område, der har tiltrukket opmærksomhed.

Tyskland bliver nyt mål

Og skal man tro en rundspørge som CB Richard Ellis har lavet til 340 investorer, så bliver Tyskland det store mål

for udenlandske investorer i 2011. 32 procent af alle investorer ser det tyske marked som det mest attraktive i 2011. Dermed fortsætter den vækst i investeringerne formentlig, der begyndte i 2010.

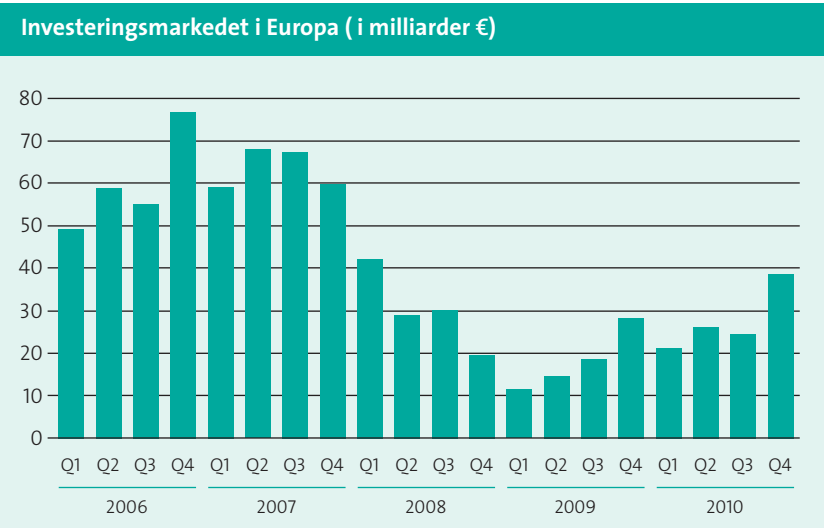
Efter Tyskland følger de central- og østeuropæiske lande, som ses som de

Investeringerne i ejendomme i Europa er ikke tilbage på niveauet fra før krisen, men der er tale om mere end en fordobling siden bundniveauet i 1. kvartal 2009, da markedet nærmest faldt væk fra dag til dag.



FOTO: © SHUTTERSTOCK

Tysklands fortsat høje vækst betyder, at flest investorer vurderer det tyske marked som attraktivt i 2011.

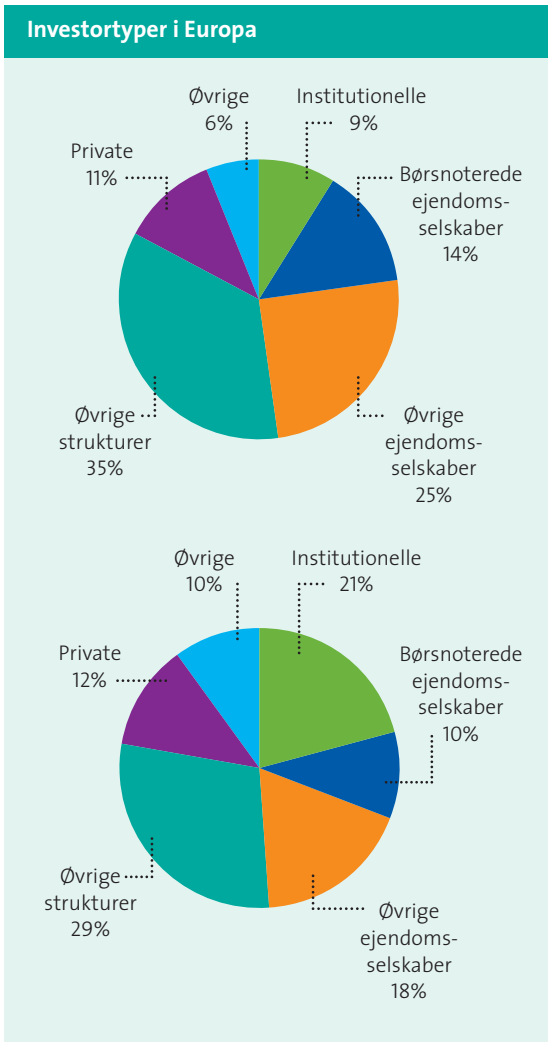


Kilde: CB Richard Ellis.

Top 10 kontormarkeder (i millioner €)			
	Omsætning i 2010	Omsætning i 2009	Procentvis ændring
London	11.709	8.099	45%
Paris	6.821	4.531	51%
Stockholm	1.959	421	365%
Frankfurt	1.575	454	247%
Berlin	1.509	636	137%
Moskva	1.314	500	163%
München	1.155	1.094	6%
Milano	1.123	1.005	12%
Hamburg	1.025	939	9%
Düsseldorf	959	445	116%

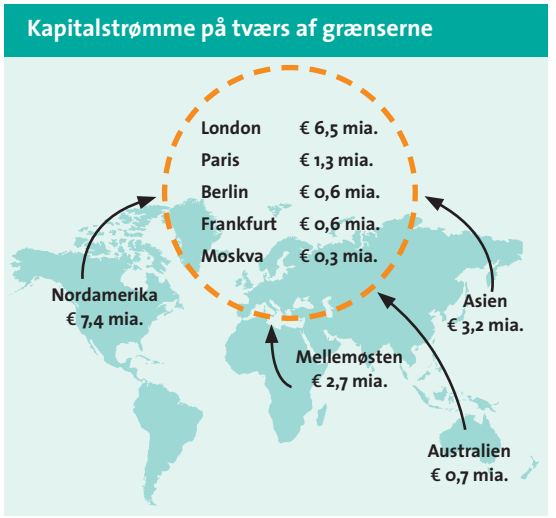
Kilde: CB Richard Ellis.

>>

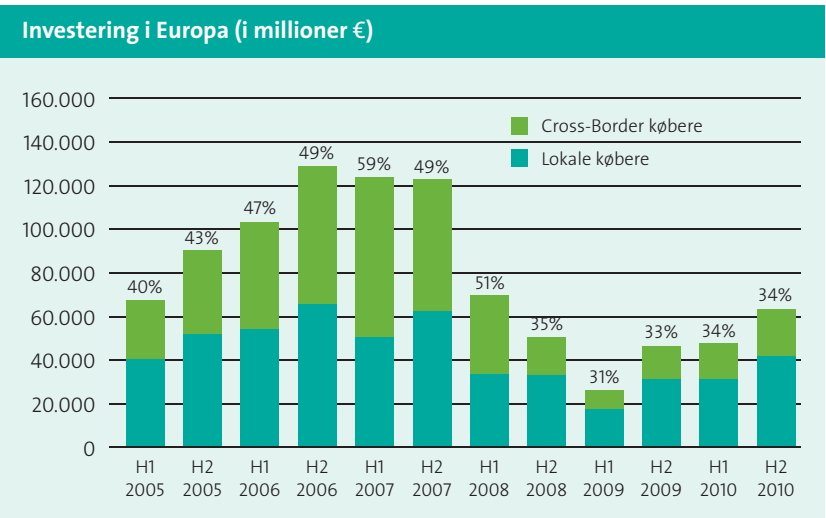


Kilde: CB Richard Ellis.

Institutionelle investorer står i dag for 21 procent af investeringerne mod kun 9 procent før krisen. Til gengæld er børsnoterede og andre ejendomsselskaber gået markant tilbage.



Kilde: CB Richard Ellis.



Kilde: CB Richard Ellis.

I 1. kvartal 2007, hvor ejendomsmarkedet nærmest gik amok, var hjemmemarkederne ikke længere nok. Således udgjorde internationale investeringer 59 procent af markedet. Fra et niveau helt nede på 31 procent, er det nu igen oppe på 34 procent.

mest attraktive markeder blandt 24 procent af investorerne. Dermed passerer de sammen med Tyskland både England og Frankrig, når det gælder gode investeringsmuligheder i 2011.

– Tysklands stærke økonomiske vækst er en nøgelfaktor i forhold til investeringerne. Der er ingen tvivl om, at UK har ført an i opsvinget og tiltrukket mange investeringer helt fra bunden blev nået i 2009 og til nu. Men nu er det som om, at investorerne igen ser sig om efter andre markeder formentlig, fordi priserne er steget på det engelske, siger Peter Damesick.

Det er dog stadigvæk indenlandske investeringer, der udgør hovedparten af markedet. I 1. kvartal 2008 kom 54 procent af investeringerne i de europæiske lande fra investorer udenfor det

€14,3 milliarder kom fra lande udenfor den europæiske region i 2010. London og Paris alene var målet for 55 procent af investeringerne.

konkrete land. I 1. kvartal 2009 bundede de internationale med 24 procent, og de seneste kvartaler er niveauet så igen oppe på 32-37 procent.

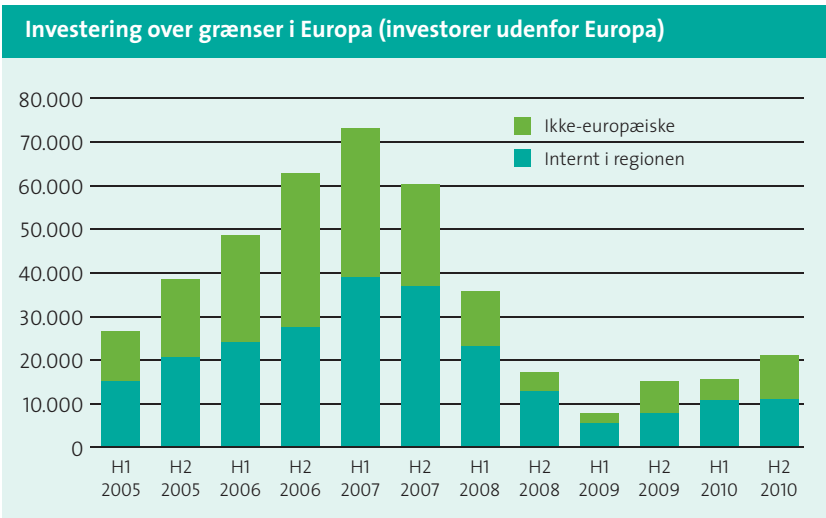
80 procent af investeringer fra udlandet

Når det gælder investeringerne over landegrænser, så sker der en kraftig diversificering i øjeblikket. Sydeuropa er no-go, mens fondene allokterer deres midler til det, der ligger over alperne.

– Mere end 80 procent af investeringerne i de øst- og centraleuropæiske lande med undtagelse af Rusland og Tjekkiet er kommet fra udlandet, mens andelen i Frankrig og UK kun udgjorde henholdsvis 39 og 35 procent.

Selvom de internationale investeringer kun langsomt kommer tilbage, så stod ikke-europæiske investorer alligevel for 46 procent af de samlede internationale investeringer fra andre kontinenter i 2. halvdel af 2010. Især er investorer fra Mellemøsten og Asien trådt ind i markedet.

I Stockholm steg udenlandske ejendomsinvesteringer i kontorer med 365 procent fra 2009 til 2010. Men ellers er det Tyskland, der tiltrækker de fleste investeringer.



Kilde: CB Richard Ellis.

Investeringerne fra andre kontinenter gik næsten i stå i 2009, men er nu igen oppe på halvdelen af de samlede investeringer.

domsinvesteringer i kontorer med 365 procent fra 2009 til 2010. Men ellers er det Tyskland, der tiltrækker de fleste investeringer.

Stockholm fik 3-cifret vækst

CB Richard Ellis bliver bakket op af mæglerfirmaet Jones Lang Lasalle, hvor man forventer en yderligere fremgang i ejendomsinvesteringerne i 2011 på op til 30 procent fra niveauet på €102 milliarder i 2010.

– Likviditeten er tilbage i markedet drevet af cross-border investeringer fra pengestærke både private og institutionelle investorer. Det har foreløbig resulteret i et opsving på 48 procent i 2010 og vi vil se yderligere vækst på 30 procent i 2011. Udfordringen bliver, at der kommer til at mangle 1. klasses ejendomme at investere i, og derfor forventer vi at se investorerne udvide horisonten og gå efter lidt højere risikoprofiler i 2011, påpeger Jones Lang Lasalle. ■

Når investorer siger 'Norden', så ender pengene ofte på det svenske marked og primært i Stockholm.



FOTO: © SHUTTERSTOCK

Bedste investering i 2011 (eksisterende ejendomme)			Rank
München	6,08		1
Istanbul	6,08		2
London	5,87		3
Paris	5,79		4
Stockholm	5,73		5
Hamburg	5,69		6
Berlin	5,58		7
Frankfurt	5,36		8
Helsinki	5,36		8
Warszawa	5,35		10
Zürich	5,31		11
Moskva	5,18		12

Kilde: ULI/PWC

Baseret på en rundspørge til ejendomsaktører over hele Europa.

Af Advokat Birgitte Refn Wenzel
Mazanti-Andersen, Korsø Jensen og Partnere



Jordforurening: Nye domme afklarer flere spørgsmål

Der er for nyligt afsagt nogle domme af stor interesse for bl.a. byggebranchen. Der er navnlig tre domme, der påkalder sig særlig opmærksomhed:

- Dom fra Østre Landsret om vilkår for byggeri på en forurennet grund
- Dom fra Højesteret om miljømyndighedernes erstatningskrav ved jordforurening
- Dom fra Højesteret om, hvorvidt slagger kan føre til kortlægning som forurennet areal

Jordforureningslovens § 8 indeholder en bestemmelse om, at der skal søges forudgående tilladelse til bygge- og anlægsvirksomhed på en forurennet ejendom, hvis ejendommen ligger i et særligt indsatsområde eller benyttes til bolig eller anden følsom anvendelse.

I forbindelse med en sådan forudgående tilladelse fra kommunen, kan kommunen under nærmere bestemte betingelser stille visse vilkår. Hvis bygherren er utilfreds med sådanne vilkår, er der ingen klageadgang – og den eneste vej i den situation er derfor domstolsprøvelse. I praksis indbringes disse sager stort set ikke for domstolene, fordi ingen har tid til at vente på domstolenes afgørelse, når byggeriet skal i gang.

Der er dog nu kommet en dom fra Østre Landsret om vilkår i medfør af jordforureningslovens § 8 (Dom afsagt den 20. oktober 2010, 19. afd. nr. B-1831-07). Sagen handlede i korthed om gyldigheden af de vilkår, som Frederiksberg Kommune havde fastsat i forbindelse med udstedelse af tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til nedrivning og opførelse af bygninger på Nimbusparken på Frederiksberg samt erstatning for

ugyldige vilkår. Grunden var kortlagt på vidensniveau 2, idet der var konstateret forurening med olieprodukter, klorerede opløsningsmidler, PAH og tungmetaller.

Der kan efter jordforureningslovens § 8, stk. 4 stilles krav om oprensning af forurening, såfremt det er nødvendigt for at forhindre en forøgelse af risikoen for grundvandet, eller hvis en senere offentlig indsats forbundet med oprensning vil blive umuliggjort eller fordyret væsentligt som følge af, at det forurenede areal bebygges.

Kommunen fastsatte i tilladelsen efter jordforureningslovens § 8 vilkår om, at bygherren skulle iværksætte afværgeforanstaltninger, herunder over for det sekundære grundvand, idet begrundelsen fq4, at opførelsen af bygningerne væsentligt ville fordyre en senere offentlig finansieret oprensning og forøge risikoen for grundvandet.

Bygherren (DFE) valgte at efterkomme vilkårene i kommunens tilladelse, herunder afholdtes udgifter til fjernelse af forurennet jord og afværgeboringer, hvorefter spørgsmålet om vilkårenes lovlighed/gyldighed blev indbragt for Østre Landsret samtidig med krav om erstatning.

Kommunen påstod frifindelse og adciterede (indstævned) Region Hovedstaden med påstand om, at regionen skulle friholde kommunen for ethvert krav, som kommunen måtte blive pålagt at betale til bygherren.

Landsretten fandt – navnlig på grundlag af afholdt syn og skøn – at det ikke kunne lægges til grund, at opførelse af den pågældende bygning forøgede risikoen for forurening

af grundvandet eller medførte en væsentlig fordyrelse af en senere offentlig indsats til sikring af grundvandet. Kommunen blev derfor tilpligtet at anerkende, at vilkårene var ugyldige og tilpligtet at betale de udgifter, som bygherren havde haft til opfyldelse af de ugyldige påbud, der androg omkring kr. 765.000.

Regionen blev frifundet for kommunens krav om friholdelse, da der ikke fandtes tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at der påhviler regionen et hæftelsesansvar i anledning af den ugyldige vilkårsfastsættelse.

Dommen er ikke anket til Højesteret, hvorfor dommen står fast.

Dommen har givet genlyd hos kommuner og regioner, der fremover må forventes at være varsomme med fastsættelse af vilkår i tilladelser i medfør af jordforureningslovens § 8. I øvrigt bør bygherrer, hvis vilkår er baseret på usikkert hjemmelsgrundlag, overveje at opfylde vilkårene i tilladelsen og efterfølgende indbringe vilkårene for domstolene til prøvelse.

Krav mod forunerene

Højesteret afsagde i oktober 2009 en dom om forældelse af Region Hovedstadens (tidligere Københavns Amts) krav i anledning af en mulig grundvandsforurening. Dommen er refereret i UfR.2010.261H.

Sagen drejede sig om et erstatningskrav fra det tidligere Københavns Amt mod et renseri/vaskeri i Taastrup. Sagen var anlagt som et anerkendelsessøgsmål, og amtet havde ikke afholdt udgifter i anledning af forureningen. Højesteret fandt, at den 5-årige forældelsesfrist for erstatningskrav (der nu er 3-årig frist) skulle regnes fra det tidspunkt, hvor amtet første gang kom i besiddelse af en foreningsrapport om forurening på den pågældende ejendom, og ikke først ved den reviderede rapport eller fra senere tidspunkter, hvor forureningen var yderligere undersøgt. Da stævning først var udtaget 5 år efter den første rapport, var kravet forældet og renseriet/vaskeriet blev derfor frifundet for amtets krav.

Også denne dom har vakt opsigt hos regioner, kommuner og virksomheder, der herved skal være opmærksomme på, at den 3-årige forældelsesfrist i forældelsesloven må forventes at skulle regnes fra det tidspunkt, hvor myndigheden får den første indledende rapport om jord- og grundvandsforurening eller i øvrigt fra det tidspunkt, hvor myndigheden får kendskab til forureningen.

Slagge-sagen

Højesteret har nu afgjort, at slagger fra et affaldsforbrændingsanlæg skal betragtes som jordforurening, og at arealer med udlagte slagger skal kortlægges som forurenede arealer. Dommen er refereret i UfR.2001.465H.

I den pågældende sag købte et ægtepar i 1996 en ejendom, hvorpå der i 1992 lovligt var blevet udlagt 500 tons slagger hidrørende fra affaldsforbrænding. I 2004 blev dele af ejendommen på grund af slaggen kortlagt som forurennet på vidensniveau 2.

Grundejerne indbragte sagen for domstolene med påstand om, at kortlægningen var ugyldig bl.a. fordi de mente, at slagger ikke er ”forurennet jord” samt, at der ikke var påvist risiko for skadelig virkning på mennesker eller miljø. Højesteret satte punktum i sagen ved dom afsagt den 9. november 2010. Højesteret udtalte, at slagger fra affaldsforbrændingsanlæg, der indgår som en del af jordmediet, må betragtes som en jordforurening, og at sådanne slagger er omfattet af jordforureningsloven, uanset om de er udlagt i et særskilt lag eller er blandet med jorden.

Herudover fandt Højesteret, at kortlægning af arealet efter jordforureningslovens § 5 ikke forudsatte, at forureningen ved den aktuelle anvendelse af ejendommen og den aktuelle placering af den forurenede jord kan have skadelig virkning på mennesker eller miljø, idet der kan lægges vægt på ricisi, der kan opstå ved en ændret anvendelse af ejendommen eller ved flytning af den forurenede jord. Det var også uden betydning, at slaggerne i sin tid var udlagt lovligt. Kortlægningen blev derfor ikke tilsidesat. ■

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



Alle bør hjælpe med at skabe større transparens

Der er rigtig mange gode grunde til at investere i Danmark og der er også rigtig meget udenlandsk kapital, der søger mod Danmark. For så vidt angår investeringer i erhvervsejendomme har det dog historisk vist sig, at kapitalen i mange tilfælde ender med at søge til andre lignende markeder trods det faktum, at der blandt investorer bliver udvist interesse for Danmark.

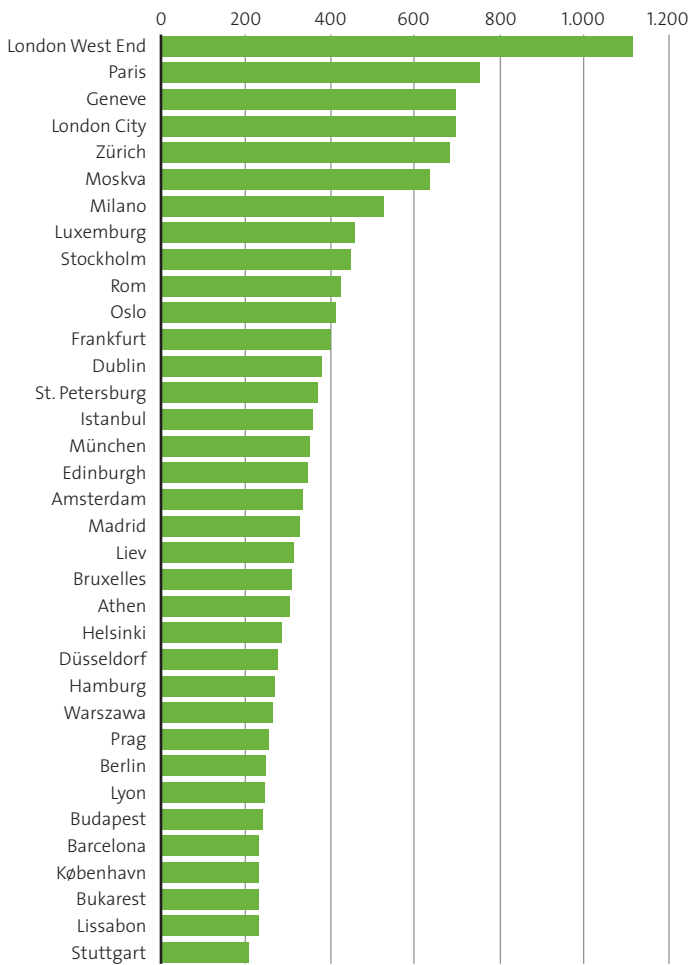
Det er der flere grunde til: Danmark er det land i verden med den laveste korruption, og bestikkelse er stort set ukend. Dermed tegner Danmark sig som nummer 1 i det internationale transparensindex, Transparency International, the global coalition against corruption, for 2010.

Herudover er Danmark et land med en god infrastruktur, hvor resten af Europa kan nås indenfor ganske få timer. Vi har høj fleksibilitet på arbejdsmarkedet og en højt kvalificeret arbejdsstyrke, der gør det attraktivt for mange udenlandske virksomheder at etablere sig i Danmark. Endvidere er selskabsskatteprocenten lav i forhold til lande, som vi sammenligner os med.

Disse fordele er der mange udenlandske virksomheder, der også har set, og har etableret sig med base i Danmark. For så vidt angår udenlandske investeringer i erhvervsejendomme i Danmark, har vi ikke helt set den samme tendens.

Ejendomsmarkedet set med udenlandske briller

Som et ejendomsinvesteringsmarked er Danmark set med udenlandske briller et sikkert marked, hvor der ikke er de store udsving i afkast og markedslejer. Lejeniveauet i København er lavt i forhold til andre europæiske hovedstæder, og der er ikke udsigt til de store bevægelser i markedslejen. Figur 1 viser uddrag af Jones Lang LaSalle's Office Property Clock, der sammenholder lejeniveauer på primært beliggende kontorejendomme i europæiske hovedbyer.



Primær kontorleje Q4 2010 (EUR/m2 pr. år)

Kilde: Jones Lang LaSalle

Fra primo 2007 til ultimo 2010 har kontorlejen på primært beliggende ejendomme i København ændret sig fra 1.750 kr. pr. kvm. til 1.700 kr. pr. kvm. Den toppede i 2008 med 1.900 kr. pr. kvm. (eksklusiv drift). Udsigten for det kommende kvartal er en uændret markedsleje. Ligeledes har startforrentningen ligget stabilt mellem 4,75 procent og 5 procent siden 2007.

Et sådant marked er typisk ikke interessant for udenlandske investorer, der gerne ser en høj transaktionsvolumen, og hvor det er større muligheder for at udnytte de udsving, der er mellem top og bund. Figur 2 viser kontorlejen og udviklingen i kontorlejen i Q4 2010 for europæiske hovedbyer. Byer som vi normalt sammenligner os med som Stockholm, Oslo, Helsinki og London har alle vækst i markedslejerne med op til 22 procent, hvor København er faldet med 2,9 procent og i øvrigt forventer stabilt lejeniveau i Q1 2011.

Set med udenlandske briller er der således væsentligt mere aktivitet på andre markeder end det danske, og der er større muligheder for at udnytte de udsving, som der er i markedet. Man kan vel sammenholde det med at investere i en god statsobligation eller en aktie, hvor aktien giver større gevinstmuligheder men også større risiko for tab.

Hvad karakteriserer Danmark som investeringsland for ejendomme?

I 2009 og 2010 har vi set en ganske lav transaktionsvolumen på det danske marked i størrelsesordenen 16 mia.kr. Investeringerne har generelt været få men med en stor volumen. De primære købere har været pensionskasser og velkonsoliderede ejendomsfonde, der har likviditet, der skal placeres i ejendomme. I store træk, er disse transaktioner foretaget mellem danske selskaber alene.

Endvidere er Danmark karakteriseret som et land med meget lav transparens for så vidt angår tilgængelighed af oplysninger om afkast på ejendomme samt markedslejeniveauer i forskellige områder. Når det kommer til tilgængelighed af markedsdata er Danmark end ikke nummer 20 på listen af lande med størst transparens. Her ligger Tyskland eksempelvis nummer 2 kun overgået af Australien. Sverige ligger nummer 10.

Der kan bestemt være fordele ved at have et så stabilt ejendomsmarked som Danmark, men det gavner ikke den samlede transaktions-

	€ / kvm. per år	Procent ændring (kvartal)	Procent ændring (år til år)
Europa		0,8 ▲	5,3 ▲
Amsterdam	335	0,0 ►	0,0 ►
Athen	306	0,0 ►	-3,8 ▼
Barcelona	231	-1,3 ▼	-8,3 ▼
Berlin	246	2,5 ▲	2,5 ▲
Bruxelles	310	0,0 ►	17,0 ▲
Bukarest	228	0,0 ►	-9,5 ▼
Budapest	240	0,0 ►	-2,4 ▼
Dublin	377	0,0 ►	-12,4 ▼
Düsseldorf	276	2,2 ▲	4,5 ▲
Edinburgh	345	-1,8 ▼	-1,8 ▼
Frankfurt	396	0,0 ►	-2,9 ▼
Geneve	691	0,6 ▲	0,6 ▲
Hamburg	270	0,0 ►	-2,2 ▼
Helsinki	282	2,2 ▲	2,2 ▲
Istanbul	360	0,0 ►	0,0 ►
Kiev	313	0,0 ►	0,0 ►
København	228	0,0 ►	-2,9 ▼
Lissabon	228	0,0 ►	0,0 ►
London City	691	4,8 ▲	22,2 ▲
London West End	1.111	1,1 ▲	17,9 ▲
Luxemburg	456	0,0 ►	0,0 ►
Lyon	242	5,2 ▲	5,2 ▲
Madrid	324	-0,9 ▼	-8,5 ▼
Milano	520	4,0 ▲	4,0 ▲
Moskva	634	0,0 ►	21,4 ▲
München	348	1,8 ▲	1,8 ▲
Oslo	410	6,7 ►	10,3 ▲
Paris	750	0,0 ►	7,1 ▲
Prag	252	0,0 ►	0,0 ►
Rom	420	0,0 ►	0,0 ►
St. Petersburg	373	0,0 ►	-9,1 ▼
Stockholm	444	2,6 ▲	8,1 ▲
Stuttgart	210	0,0 ►	0,0 ►
Warszawa	264	0,0 ►	0,0 ►
Zürich	680	0,0 ►	0,5 ▲

Primær kontorleje og lejeændring Q4 2010

Kilde: Jones Lang LaSalle

volumen og mulighederne for at lave gode forretninger ved handel med ejendomme. En større transparens vil medføre, at investorer, som ikke kender Danmark, vil kunne få bedre indsigt og bedre vil kunne sammenligne med øvrige markeder. Dette vil på sigt kunne medføre en general stigning i transaktionsvolumen og et mere dynamisk og volatilt ejendomsmarked i Danmark.

Hvad gør lande vi sammenligner os med og kan det blive bedre i Danmark?

I Sverige eksempelvis er der let adgang til markedsinformation, herunder oplysninger omkring ejendomsbesiddere, lejeniveauer, afkast, sammenlignelige transaktioner mv. Disse informationer er kun få klik væk på internettet. Til sammenligning vil disse informationer kun i begrænset omfang være tilgængelige i Danmark, og det vil ofte være mere kompliceret at få adgang til disse informationer. I Tyskland er der ligeledes let adgang til markedsinformation, da informationer herom indsamles af offentlige myndigheder.

I Danmark er det ikke i samme omfang lovgivningsmæssigt bestemt, at markedsinformation skal gøres tilgængelig for offentligheden. Derfor skal det løses ved en frivillig transparens, som bør støttes af både brancheorganisationer, erhvervsmæglere, investorer m.fl. Kan ejendomsbranchen i Danmark skabe lettere adgang til markedsinformation vil transaktionsvolumen stige over tid, og vi vil få et mere dynamisk og attraktivt marked også for udenlandske investorer. Dette kan kun være til gavn for branchen generelt set. ■

Af Morten Gahrn, Advokat
Kromann Reumert
mga@kromannreumert.com



Er der bevægelser?

Uagtet at ejendomsmarkedet ikke er – og formentlig heller ikke snart kommer og måske reelt ikke skal være – på niveau med tidligere højder, er der rent faktisk, set fra under skyggen på en fast ejendomsadvokats sikkerhedshjelm, bevægelser i markedet. Bevægelserne tyder på, at nogle af de tidligere afventende ejendomsaktører nu begynder at være knap så henholdende.

På baggrund heraf og idet mange praktikere udi ejendomsmarkedet og rådgivere i flere år har koncentreret sig om refinansieringer og strukturoptimeringer (læs: rekonstrueringer) kunne det være relevant inden for bare et enkelt emne kort at opridse, hvad der i overordnede termer er relevant i forbindelse med en gennemgang af en potentielt interessant investeringsejendom, hvor tillige aktiviteten i ejendommen oftest vil være af interesse.

Nærværende artikel excellerer i begrænsningens kunst, hvilket forfatteren ellers ofte ikke får ros for. Artiklen beskæftiger sig alene med et enkelt blandt flere emner, der vil være af generel interesse, reelt uanset hvilken ejendom der er under vurdering; nemlig offentlig ret.

Due diligence på offentligretlige forhold

De juridiske undersøgelser på det offentligretlige område kunne formålstjenligt starte med de planmæssige forhold og således indledningsvis omkring planlovgivningen.

Ved kommunalreformens ikrafttræden den 1. januar 2007 blev amterne afskaffet, og regionplanerne blev erstattet af en landsplanlægning og kommuneplanlægning. Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur med de overordnede mål og retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen, herunder rammer for lokalplanlægningen i kommunen. Lokalplanen, der

kan dække et større område eller blot en enkelt ejendom, bestemmer, hvorledes udviklingen skal være i lokalplansområdet. Eventuelle private servitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen regulerer som bekendt fremtidige forhold og medfører således ikke, at nuværende bebyggelse skal ændres, eller at igangværende lovlig aktivitet skal stoppes eller modificeres.

Uagtet denne manglende direkte virkning vil ændringer i lokalplanen dog skulle tages med i betragtning i forbindelse med vurderingen af en lovlig og igangværende virksomhedsaktivitet. Lokalplansændringer – eller lokalplansforslag – kan nemlig have betydning for den påtænkte aktivitets omlægninger eller udvidelser eller medføre, at der i fremtidige miljøgodkendelser stilles ændrede krav og vilkår, herunder eksempelvis til støjniveauer eller tidsrum inden for hvilke varer kan fragtes ind og ud, fordi lokalplanen har muliggjort beboelse i den umiddelbare nærhed til virksomheden. Det er væsentligt at være opmærksom på sådanne ændrede krav og vilkår og også drøfte dette med teknikere med henblik på en vurdering af de tænkelige scenarier og den i ejendommen værende virksomheds muligheder for aktivitetsmæssigt at indrette sig herpå.

Ud over lokalplansforhold vil det være væsentligt at forholde sig til de tinglyste forhold på ejendommen, og hvorvidt der her er forhold, der på den virksomhed, der drives i ejendommen kan have begrænsende karakter i form af tidsbegrænsede dispensationer, brugsretter eller andet.

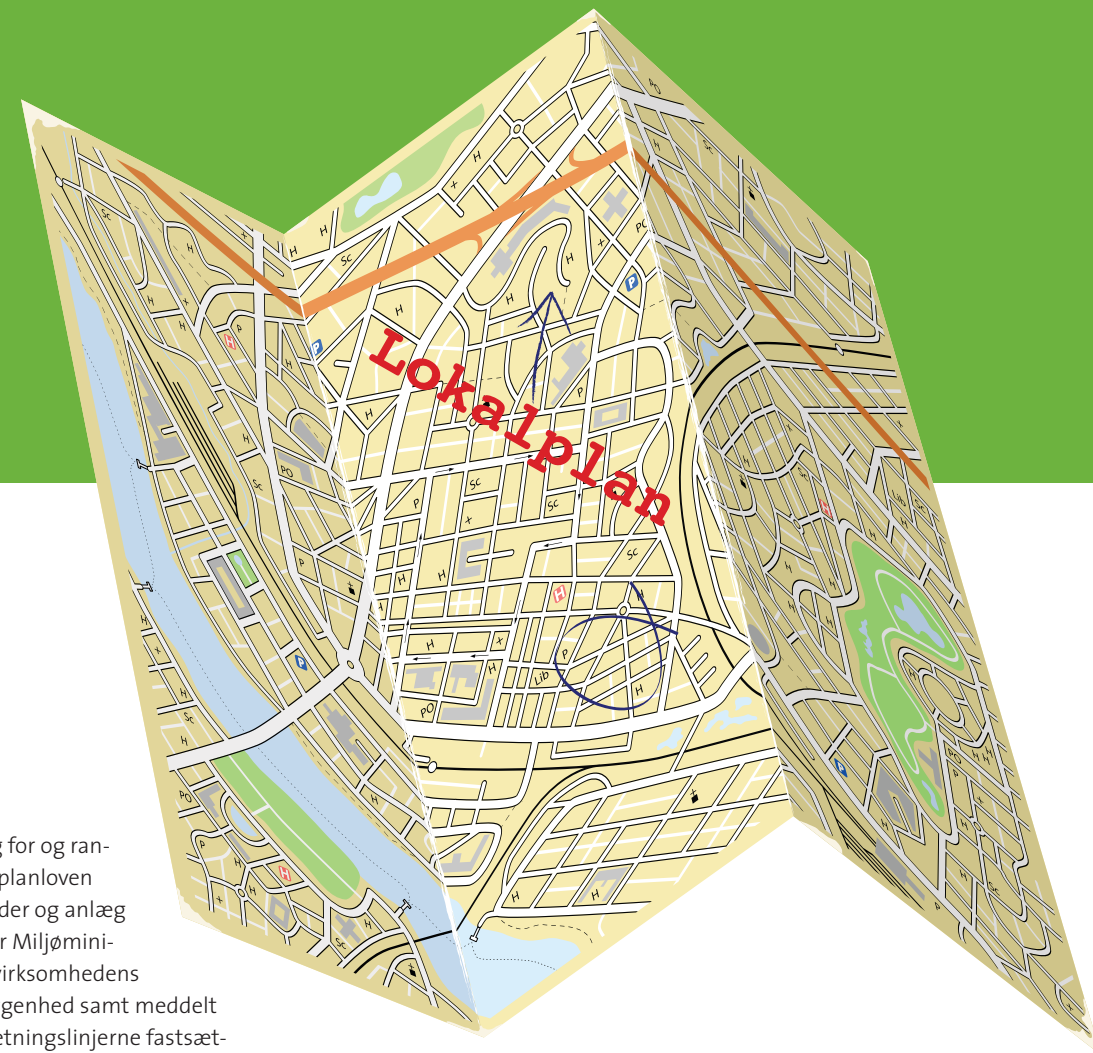
En glad lejer, der ønsker at forblive i ejendommen, er ensbetydende med cash flow og stabilitet – to ting, der for en ejendomsinvestor er bedre end rap af en kæp.

Ud over at danne hjemmelsgrundlag for og rangere de planretlige tiltag foreskriver planloven ligeledes, at visse typer af virksomheder og anlæg ikke påbegyndes, før kommunen eller Miljøministeriet har fastsat retningslinjer for virksomhedens eller anlæggets udformning og beliggenhed samt meddelt tilladelse til anlæggets etablering. Retningslinjerne fastsættes i et kommuneplantillæg med en tilhørende redegørelse for anlæggets forventede virkninger på miljøet (den såkaldte VVM-redegørelse).

Alt efter virksomhedens art og alder eller om den alene er på projektstadiet, vil VVM-redegørelsen tillige være af interesse enten med henblik på at opnå et større kendskab til virksomheden og dens aktivitet, vurdere konkret miljøpåvirkning og vurdere om alle umiddelbart nødvendige tilladelser er fremlagt, eller med henblik på at vurdere om projektet er gennemførligt - alt igen med henblik på at vurdere lejers fremtid og investors cash flow.

For så vidt angår de mere almindelige bygningsrelaterede forhold vil ibrugtagningstilladelsen som minimum skulle gennemgås, således at det kan sikres, at bygningen er taget i brug på baggrund af godkendte forhold, og at diverse vilkår for byggetilladelsen er opfyldt, eller om der eventuelt er udestående forhold, påbud eller dispensationer.

I forbindelse hermed vil BBR-ejermeddelelsen og det kommunale oplysningsskema selvfølgelig også skulle gennemgås, og i nogle situationer kan det være af interesse, eventuelt i samarbejde med den tekniske del af due diligence-teamet, at gennemgå kommunens byggearkiv på den relevante ejendom (adgangen hertil vil selvfølgelig afhænge af hemmeligholdelsesgraden).



Afhængig af virksomheden i ejendommen, kan en byggeteknisk gennemgang af ejendommen være særdeles relevant, herunder eksempelvis med henblik på vurdering af et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, der eventuelt kan kræves udbedret af lejer (der er her et krydsfelt over til lejeretlig due diligence) eller med henblik på at danne grundlag for en drøftelse med den/de i ejendommen værende lejere om deres eventuelle ønsker for ændringer, det være sig bygningsændringer eller ændringer i fordelingen og/eller indretningen af de lejede arealer.

Sidst, men først og vigtigst!

Uagtet at det skal være sidste kommentar i artiklen, skal det være indiskutabelt, at det første, en rådgiver skal gøre, er at spørge "Hvorfor?".

Forståelse af klientens "hvorfor?" er en sine qua non for ordentlig og troværdig rådgivning!

Hvis ikke rådgiveren har forstået, hvad investoren vil med ejendommen, er rådgiveren ikke i stand til at levere andet end afdækkede fakta uden nogen mulighed for selv at kvalificere og prioritere disse kolde oplysninger til konkret værdiskabende rådgivning ud fra en forståelse af investorens forretningsstrategi. ■

Af projektleder
Christina Zinck Folmand Knudsen
NordDanmarks EU-kontor
czf@aalborg.dk



Væk med barriererne

Aalborg er en af de kommuner, hvor man forventer at kunne nedbringe energiforbruget i eksisterende byggeri med næsten 50 procent. I manges ører lyder det måske næsten for godt til at være sandt – og det er det også, hvis ikke der inden for en overskuelig fremtid sker en ret markant holdningsændring.

Det er ikke så problematisk med nyt byggeri, for det skal opfylde efterhånden temmelig strenge energi- og miljøkrav. Helt anderledes med eksisterende byggeri, for her beror indsatsen i langt højere grad på holdningen hos ikke mindst ejere og entreprenører.

For ejere af boligbyggeri – uanset om der er tale om private ejerboliger eller udlejningsboliger – gælder, at de i alt for ringe grad kan se fornuften i besparelserne. De fleste er af den opfattelse, at de sparer, men virkeligheden er, at det ikke bliver til nær så meget, som de tror. Og at det uden de helt store omkostninger kan blive til meget mere.

Hvis boligejeren regner på, hvordan varmeregningen vil udvikle sig, hvis han ikke gør noget ved huset, vil 'holdningsændringen' rykke længere frem: Det er nu, med lav rente og

håndværkere til fornuftig pris, at energiregningens trussel mod rådighedsbeløbet skal minimeres. Hvis boligejerne samtidig regner på prisudviklingen på huse med stort energiforbrug i et marked, hvor lavenergihusene har under 1/10-del af energiforbruget sammenlignet med en 60'er-villa uden energirenovering og med en dyr varmekilde som olie eller gas, vil beslutningerne være anderledes, end dem vi ser i dag.

Beklageligvis er energirenovering ikke et prestigeprojekt, sådan som et nyt køkken eller badeværelse er. Så meget desto mere er der behov for at tydeliggøre effekten – og værdien – af investeringer i reduktion af energiforbruget. Forsyningsselskaberne må gøre det meget tydeligere, hvad det reelle forbrug er og give meget klarere anvisninger af, hvordan det kan nedbringes. Det burde ikke være et spørgsmål om enten nyt køkken eller energirenovering, men om at energirenoveringen kan gøre det muligt at få råd til drømmekøkkenet.

Det kan måske vise sig at være nødvendigt at indføre økonomiske incitamenter såsom attraktive tilskudsordninger og fradrag for investeringer i energireduktion, hvis man for alvor vil have gang i udviklingen inden for dette vigtige område. En central problematik er, at mange mener, at det ikke for alvor

kan betale sig at spare på energien, idet omkring halvdelen af varmeudgiften alligevel ligger temmelig fast. Dertil kommer, at mange finder tilbagebetalingstiden for energirigtige løsninger alt for lang, når man sammenligner med det antal år, som en familie typisk bor i den samme bolig. Her kan der være behov for at udvikle alternative muligheder for realkredit.

For entreprenørernes vedkommende handler det ikke mindst om, at der endnu kun er ganske få standardløsninger, ligesom der ret beset ikke er noget økonomisk incitament til at foreslå boligejerne energibesparelser. Det kræver en meget lav varmepris og en garanti for, at den bliver ved med at være lav. Her kan løsningen være at etablere demonstrationsprojekter,

der kan medvirke til at fremme kendskabet til energieffektive bygninger og løsninger, og at introducere enklere beregningsmodeller for besparelser. Et led i processen kan desuden være certificering af efteruddannelse, der gør håndværkerne langt bedre til at rådgive kvalificeret om energibesparende løsninger. I dag er der håndværkere, der kan, men problemet er, at der ikke er en markedsplads, hvor boligejeren kan finde dem. Det er en stor udfordring for erhvervet.

Reduktion af energiforbruget i eksisterende byggeri er netop ét af de områder, som vi arbejder med i Projekt PRINCIP – et dansk-svensk projekt, der med støtte fra EU's Interreg ÖKS-program er sat i verden for at afdække hvilke potentialer, der findes for 'klimasmarte' energiløsninger i Kattegat/Skagerak-regionen, hvad der sker i dag og ikke mindst, hvordan vi kan samarbejde i bestræbelserne på at blive stadig bedre. Projektet skal med udgangen af 2012 blandt andet munde ud i et idékatalog, der forhåbentlig kan være medvirkende til at nedbryde nogle af de barrierer, der er for at kunne reducere energiforbruget i eksisterende byggeri med 50 procent. ■



ILLUSTRATION: DIGITAL GENETICS/SHUTTERSTOCK

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 6 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: Niels Cederholm, Adm. direktør
E-mail: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk



Vi tilbyder totalkoncept for Property og Asset Management.

Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2
8000 Aarhus 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 Aarhus 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 finansiel 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.

DRACHMANN EJENDOMSADMINISTRATION

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 01 79
Kontakt: Steffen Boesdal, direktør
E-mail: sb@drachmann-ejendomsadministration.dk
Web: www.drachmann-ejendomsadministration.dk

Vi administrerer ejendomme på hele Sjælland og yder juridisk og finansiel rådgivning.

EJENDOMSADMINISTRATION

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.

DRACHMANN ADVOKATER

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 01 80
Kontakt: Anders Drachmann, advokat (H), partner
E-mail: ad@drachmann-advokater.dk
Web: www.drachmann-advokater.dk

Advokatfirmaets filosofi er at tilbyde en rådgivning på et højt fagligt niveau.

DRACHMANN ADVOKATER

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 CANGSTED - 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: Mads Berendt, Advokat (H), Partner
E-mail: mb@lindcad.dk
Web: www.lindcad.dk



Rådgivning om fast ejendom, entrepriser, bolig- og erhvervsbyggeri og byudvikling.

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.ronnelundgren.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.

**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.

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.

**EJENDOMSSELSKABER****De forenede Ejendomsselsaber**

Vestagervej 5, 2100 København Ø

Tlf.: 39 29 56 56

Kontakt: Henrik Jensen, Adm. direktør

E-mail: hj@dfе.dk

Web: www.dfe.dk

DFE er et privatejet ejendomsselskab, som investerer i kontor- og boligejendomme.

Aberdeen Asset Management

Gammel Kongevej 60, 7.

1850 Frederiksberg C

Tlf.: 33 44 40 00

Kontakt: Eva Riedel, Communications & Marketing Executive

E-mail: eva.riedel@aberdeen-asset.com

Web: www.aberdeen-asset.dk



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

Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21

9000 Ålborg

Tlf.: 98 12 67 00

Kontakt: Henrik Calum, Direktør

E-mail: henrik@calum.dk

Web: www.calum.dk



CALUM udvikler fast ejendom med fokus på god arkitektur, kvalitet og beliggenhed.

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 butikscentre og erhvervsejendomme.

**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.

**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.

Nordicom A/S

Kgs. Nytorv 26

1050 København K

Tlf.: 33 33 93 03

Kontakt: Ole Steensbro, kst. adm. direktør

E-mail: nordicom@nordicom.dk

Web: www.nordicom.dk

Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

**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 spidskompetence i råhusbyggeri.

**Dahl Entreprise A/S**

Islevdalvej 208

2610 Rødovre

Tlf.: 39 77 02 02

Kontakt: Claus Skovsø, Salgs- og marketingchef

E-mail: cs@ahbyg.dk

Web: www.dahl-as.dk

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

**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.

**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.

**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.

**Chr. Hjorth Erhverv**

Nyhavn 16, st.th.,

1051 København K

Tlf.: 36 41 12 00

Kontakt: Carsten Højer, Statsaut. ejendomsmægler, M.D.E., indehaver

E-mail: hojer@chrhjorth.com

Web: www.chrhjorth.com

Vurdering, syn- og skøn, udlejning samt salg af erhvervsejendomme.

**DAL Erhvervsmægler**

Østerbrogade 39, 2100 København Ø

Tlf.: 70 300 555

Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar MDE

E-mail: hans.dal.pedersen@dal.dk

Web: www.dal.dk

DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.

**DanBolig Erhverv – Johnny Hallas**

Helsingørgade 41 A

3400 Hillerød

Tlf.: 70 22 85 95

Kontakt: Johnny Hallas, HD, Partner/Direktør, statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE

E-mail: johnny.hallas@danbolig.dk

Web: www.danbolig.dk

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



DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1.så, 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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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 erhvervsrelaterede ejendomme.

**Nai Danmark A/S**

Njalsgade 21 E, 2. sal

2300 København S

Tlf.: 70 23 00 26

Kontakt: Lars Engel, Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar, MDE, Partner

E-mail: le@nai.dk

Web: www.nai.dk

NAI Danmark – Erhvervsmægler med høj kompetence, nationalt og globalt.

**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.

**Oline**

Islands Brygge 43, 2300 København S

Tlf.: 40 89 64 30

Kontakt: Jesper Storm Hansen, Adm. direktør

E-mail: jesper.storm.hansen@oline.dk

Web: www.oline.dk

Oline.dk er den største aktive internetdatabase over erhvervsejendomme i Danmark, drevet af Erhvervsmæglerbasen som består af over 120 erhvervsmæglere i landet.

**RED Property Advisers**

Palægade 6, 4.

1261 København K

Tlf.: 33 13 13 99

Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ej. Mægler, MRICS

E-mail: bj@red.dk

Web: www.red.dk

Specialister i salg af investeringsejendomme og udlejning af kontorejendomme.

**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.

**Techem Danmark A/S**

Trindsøvej 7A-B

8000 Aarhus

Tlf.: 87 44 77 00

E-mail: Per Sahl-Madsen, Salgs- og Servicechef

per.sahl-madsen@techem.dk

Web: www.techem.dk

Techem er et af de førende firmaer indenfor radiobaseret forbrugsmåling.

**FINANSIERINGSSLESKABER****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**

Vimmelskiftet 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 arkitektvirksomhed

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 samt 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.

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

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



COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for design, ingeniørteknik og bæredygtighed.

LogistikCenteret A/S

Dam Holme 14-16
3660 Stenløse
Tlf.: 46 19 07 07
Kontakt: Kim Karhof, Partner
E-mail: Info@logistikcenteret.dk
Web: www.LogistikCenteret.dk



25 års professionel logistikrådgivning, intern logistik og produktion i ind og udland.

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

Hannemanns Allé 53,
2300 København S
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.

Athos Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nimbusparken 24, 2.sal
2000 Frederiksberg C
Tlf.: 3345 1000
Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor
E-mail: rtu@athos.dk
Web: www.athos.dk



Et ungt og dynamisk rådgivningsfirma i København med fokus på ejendomsbranchen.

Aberdeen Asset Management har ansat to nye profiler i sit ejendomsteam



Carsten Adamsen er ansat som projektchef i Aberdeen Asset Management. Carsten Adamsen vil med sin mangeårige ledererfaring få ansvaret for en lille, velfungerende afdeling, som tager hånd om alle ejendomsrelaterede projekter og større indretnings-, vedligeholdelses- og renoveringsarbejder på de ejendomme som Aberdeen administrerer i Danmark.

Carsten Adamsen har tidligere været ansat som projektchef i Keops og senest som projektchef i udviklingsselskabet Kongsberg.

Claus Obel Skovgaard tiltræder samtidig stillingen som udlejningschef.

– Claus Obel Skovgaard bliver chef for en dynamisk udlejningsafdeling, som i samspil med Aberdeens øvrige afdelinger kontinuerligt sætter nye, høje standarder for erhvervsudlejning, påpeger Aberdeen.

Claus Obel Skovgaard er uddannet ejendomsmægler og valuar og har blandt andet været hos Colliers International og senest har han været afdelingschef i Dan-Ejendomme.

Carsten Adamsen (øverst) og Claus Obel Skovgaard.

THOMAS KROGH MATHIASSEN TIL POUL ERIK BECH

Thomas Krogh Mathiasen, statsaut. ejendomsmægler, er tiltrådt som vurderingsansvarlig hos EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aarhus.

Som specialiseret mægler indenfor vurdering, bliver Thomas' primære opgave at rådgive og servicere den voksende kundekreds med vurderingsrapporter, samt videreudvikle forretningsområdet Vurdering og Rådgivning.

Thomas Krogh Mathiasen kommer fra en

stilling som partner i Gaarde Erhverv, hvor han siden 2001 har været ansat som erhvervsmægler – først i Aarhus frem til 2006, herefter som afdelingschef for Gaarde Erhvervs jyske afdeling i Fredericia.

EDC Erhverv Poul Erik Bech har i alt 12 erhvervscentre beliggende i København, Herlev, Hillerød, Roskilde, Næstved, Odense, Kolding, Sønderjylland, Esbjerg, Silkeborg, Aarhus og Aalborg.

Thomas Krogh Mathiasen.

CLAUS HALD SALGSCHEF I JKE

Claus Hald er blevet ansat som salgschef i JKE, der er et erhvervsmægler-selskab i Dan-Ejendomme koncernen.

Claus Hald har omfattende erfaring fra ejendomsbranchen og den finansielle sektor.

Han har blandt andet erfaring som partner & salgs- og investeringschef hos Home Erhverv København, salgsdirektør i Keops og senest fra en stilling som salgs- og udviklingschef i Øens Murerfirma.

Han er desuden lokalrådsmedlem i Realkredit Danmark, medlem af bestyrelsen i Byggesocietetet København og bestyrelsesformand i Øens Pakhus.



Claus Hald.



Jens Moberg ny adm. direktør i Alecia



Jens Moberg.

– Det er helt bevidst, at vi rekrutterer efter ledelseskompetencer og international erfaring fremfor fagspecifik baggrund. Da Ingelise kom til Alecia i 2005, tilførte hun den energi og retning, som virksomheden trængte til. Nu tager Jens Moberg over, og jeg er overbevist om, at Jens' store internationale erfaring og dokumenterede lederevner vil være en styrke for Alecia, siger formand for bestyrelsen Erik Hovgaard.

Alecia har gennemgået store forandringer under Ingelise Bogasons ledelse. Virksomheden har udviklet sig fra at være en rådgivende ingeniørvirksomhed til at være en vidensvirksomhed med specialkompetencer inden for procesteknologi, arbejdsmiljø, forretningsudvikling, byggeri, vand, energi og miljø.

– Alecia er et godt eksempel på den type virksomhed, som Danmark skal leve af i fremtiden. Kombinationen af stærke fagligheder, et indgående kendskab til det marked, kunden opererer i, en udviklet forretningsmæssig forståelse og ikke mindst evnen til at udtænke innovative og bæredygtige løsninger rummer store muligheder både herhjemme og ude i verden, siger Jens Moberg, der tidligere har haft internationale topposter hos bl.a. Microsoft og Better Place.

8 strategiske opkøb har i de sidste 6 år styrket Alecias markedsposition og bragt virksomheden ud på de internationale markeder.

– Ingelise Bogason har gjort et kæmpe positivt stykke arbejde med at udvikle ingeniørfirmaet Birch & Krogboe til det internationale firma med alsidige kompetencer, som Alecia er i dag.

Ingelise Bogason vil gerne videre.

– Jeg har haft seks spændende år på posten og vil nu kaste mig over andre opgaver, siger Ingelise Bogason.

THOMAS EBBE RIESE FRA TK TIL RED

RED Property Advisers har ansat tre nye medarbejdere.

Thomas Ebbe Riise er tiltrådt en stilling som Investment Manager. Thomas Ebbe Riise er 32 år og uddannet cand. merc. med speciale i handel og finansiering og statsautoriseret ejendomsmægler, MDE. Desuden er han godt i gang med Dansk Ejendomsmæglerforbunds nye Diplomvularuddannelse.



Thomas Ebbe Riise.

Thomas Ebbe Riise kommer fra en stilling som Project Developer i TK Development, hvor han blandt andet har haft ansvaret for flere store butiks- og kontorprojekter fordelt over hele landet.

RED Property Advisors har desuden ansat Lior Koren som analytiker i firmaets Rådgivnings- og vurderingsafdeling. Han er cand. merc. fir. fra årsskiftet og har i sin studietid haft job dels hos DanCenter, dels RED Property Advisors, der har valgt at fastansætte ham efter fuldført studium.

Endelig er Anne-Lee Grundtorm ansat i REDs Retail Team, med kommunikation og markedsføring som arbejdsområde.

Anne-Lee Grundtorm.

Lior Koren.



Skal du have udlejet butikslokaler?

Overvejer du at investere i butikker?

Talere fra bl.a.:



Konferencen Nordic Retail 2011 afholdes 14. april 2011 • Læs mere på magasinetejendom.dk/konferencer

Konferencesponsor:



I samarbejde med:



Arrangeret af:



Virksomheder søger nyt hjem

Har du ledige kontorlokaler, som kan opfylde nedenstående virksomheders behov, ser vi frem til at høre fra dig.

Velkonsolideret produktionsvirksomhed søger 3.000-3.500 m² (Søborg/Lyngby/Herlev/Glostrup)

Virksomheden leder efter et moderne og tidssvarende kontorlejemål med plads til ca. 100 medarbejdere. Lejemålet skal kunne indrettes med individuelle kontorer samt større kontorer med plads til 6-8 personer. Forventet indflytning marts 2012.

Kommunikationsbureau søger 1.400-2.000 m² (City/Vesterbro/Østerbro/Holmen)

Der efterspørges kontorlokaler med plads til mindst 80 medarbejdere. Lejemålet skal placeres på så få plan som muligt og være indrettet med et stort kontorlandskab. Endvidere ønskes 2 store mødelokaler med plads til 12 personer og 6 små mødelokaler med plads til 4 personer. Derudover skal der være en kantine med plads til ca. 30 spisende ad gangen. Forventet indflytning inden for 6 måneder.

Finansiell virksomhed søger 3.500 - 4.000 m² (København og omegn)

Virksomheden ønsker et åbent kontormiljø med plads til 150 medarbejdere i en radius af maksimalt 7 km fra City. Lejemålet skal helst være placeret i 2 plan. Det må gerne være et momsfrit lejemål med en månedlig leje på 1.100-1.400 kr./m² + drift. Forventet indflytning inden for 12 måneder.

Salg- og distributionsvirksomhed søger 650-750 m² (City/Vesterbro)

Virksomheden leder efter et kontorlejemål i ét plan til 30-35 medarbejdere. Der skal være elevator i ejendommen med plads til en sækkevogn. I lokalerne skal der være en stor kantine med plads til alle medarbejdere. Forventet indflytning inden for 2-6 måneder.

Kontakt os på 7023 6330

Lintrup & Norgart A/S, Statsaut. ejendomsmæglere, MDE
Århusgade 88, 2100 København Ø

**LINTRUP &
NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE



DANMARK

PP

MMP

ID-nr. 42621

Ovenstående virksomheder er blot et lille udsnit af vores emnedatabase med oplysninger om mere end 1.000 virksomheders ønsker til nye erhvervslokaler. Har du en erhvervs-ejendom til leje eller salg, er du velkommen til at kontakte os og se, om vi kan hjælpe dig. Eller du kan møde os på www.linor.dk.